

עיריית אריאל
מחלקת התכנון
תיק
22-12-2003

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' 130 / 2 / 3 / 19 - " מרכז ספורט, נופש וקהילה "

המהווה שינוי לתכניות מתאר 130 / 2 / 3

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

עורכי התכנית : אדר' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה
טלפון: 8371555 - 04 פקס: 8389025 - 04

המונהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
אזור יהודה ושומרון
מחלקת התכנון
תיק
130/2/3/19

מס' 130/2/3/19

ועדת המסדר ל...
10/02
20.11.02

מנהל המרחב תכנון מקומי אריאל

המונהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
אזור יהודה ושומרון
מחלקת התכנון
תיק
130/2/3/19

מס' 130/2/3/19

ועדת המסדר ל...
3/04
31.3.04

מנהל המרחב תכנון מקומי אריאל

תוכן העינינים:

עמוד		
5-3	התכנית	פרק א
6	הגדרות	פרק ב
7	טבלת שטחים	פרק ג
10-8	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
11-10	תשתיות	פרק ה
12	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאלתכנית מפורטת מס' 130 / 2 / 3 / 19 – " מרכז ספורט, נופש וקהילה "

המהווה שינוי לתכנית מתאר 130 / 2 / 3

פרק א' - התכנית1. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 130 / 2 / 3 / 19 – " מרכז ספורט, נופש וקהילה " (להלן: " התכנית "). היא תחול על השטח המותחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

2. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:
תשריט בקני"מ 1:1250
12 דפי הוראות בכתב. (להלן: " הוראות התכנית ")

3. יחס לתכניות אחרות:

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מפורטת מס' 130/2/3
- ב. כל הוראות תכניות 130 / 2 / 3 שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכנית 130/2/3 לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום:

כפר : מרדה
 מס' גוש : גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקות : אל גרניק, אל גיבל אש שרקי

קוארדינטות : 218612 - 218359 אורך
 668114 - 667779 רוחב

5. שטח התכנית:

- א. שטח התכנית הוא – 63.815 דונם.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת השטחים שעל גבי התשריט ופרק ג'.

6. בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יוזמי ומגישי התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל.

8. עורכי התכנית:

אדרי' רוזנברג פנינה רח' רקפות 3 חיפה. טלפון 8371555 - 04, פקס 8389025 - 04

9. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטח אתר לבנין ציבורי מאושר תוך שינוי ייעוד קרקע מייעוד של אזור מגורים ב' ואזור מגורים ג' לאתר לבנין ציבורי.
 ב. קביעת הוראות וזכויות בניה, מרווחים וגובה הבניה למתחם של מרכז ספורט, נופש וקהילה באריאל.
 ג. הסדרת גבולות מגרשים, איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך התאמה בין התבייע המאושרת החלה על השטח לבין המדידה, על מנת שניתן יהיה לרשום נכסים.

10. באור סימני התשריט:

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- קו כחול מרוסק - גבול תכנית מאושרת
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע צהוב - אזור מגורים ג'
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פתוח
- שטח צבוע חום בהיר - דרך קיימת או מאושרת
- שטח צבוע אדום בהיר - דרך מוצעת או הרחבת דרך
- שטח צבוע פסים ירוק ואדום בהיר לסירוגין - דרך משולבת
- שטח צבוע קוים אדומים מקבילים - דרך מאושרת לביטול
- ספרה שחורה ברבע העליון של העגול - מספר הדרך
- ספרה שחורה ברבעים הצדדיים של העגול - מרווח קדמי מינימלי
- ספרה שחורה ברבע התחתון של העגול - רוחב הדרך
- קו ירוק דק / רציף - גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת
- ספרה שחורה (בקו דק) - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת
- קו שחור מרוסק - גבול מגרש לפי תב"ע מאושרת לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול בקו מרוסק - מספר מגרש לפי תב"ע מאושרת לביטול

פרק ב' - הגדרות :

להלין ההגדרות אשר תכנית זו משנה ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל	הועדה
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.	המהנדס
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971	החוק
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בצבע עם תיחום, בפסים ובקוים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.	אזור
תכנית חלוקה לתכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות חדשות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.	תכנית חלוקה
קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.	קו בניין
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.	קומה
הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבניין. בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.	גובה מירבי לבנייה
שטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין, למעט מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א, מבואות וחדרי מדרגות ומרפסות בלתי מקורות.	שטח בניה מותר

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב קיים		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
0	0	8.35	5331	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
0	0	13.22	8439	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
85.38	54486	57.86	36925	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
2.79	1782	6.05	3859	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
10.24	6533	14.49	9245	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
0	0	0.03	18		דרך משולבת
1.59	1016	0	0	שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
100	63817	100	63817	סה"כ	

2. חלוקה חדשה.

א. גבולות המגרשים שאינם תואמים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים הכוללים כל אחד שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.

ג. תותר חלוקת המקרקעין לשני מגרשים או יותר על בסיס תכנית חלוקה שתאושר ע"י הועדה.

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והוראות בניה

1. שימוש בקרקע

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו כל קרקע או בניין בתחומי תכנית זו לכל תכלית. אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. רשימת התכליות והשימושים

א. אתר לבנין ציבורי -

שטח שימש כמרכז ספורט, נופש וקהילה. המתחם יכלול מבנים קיימים של בית הספר, אולם ספורט, אשכול פיס וכד'. וכן מבנה נוסף של בית ספר יסודי. למבנים אלה יתווספו מבנים חדשים שיכילו: אולמות ארועים, אגף ספא, סאונה, מלתחות, חדרי כושר, חדרי נוער ופעילויות, משחקי טניס שולחן וביליארד, מטבח, קפיטריה ומשרדים. כמו כן מתחם של בריכות מקורות.

ב. שטח ציבורי פתוח -

ישמש לגינון, נטיעות. השטחים יירשמו ע"ש עיריית אריאל ויתוחזקו על ידה.

ג. דרכים -

ישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית. מערכות תשתית יועברו בתחומי הדרכים.

3. הוראות בניה

- א. קוי בנין לבניה חדשה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה בסעיף 4 כדלקמן.
- ב. היתרי הבניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי שתוכן ע"י אדריכל ותכנית פיתוח שתוכן ע"י אדריכל נוף שתאושרנה ע"י הועדה.

4. זכויות והוראות בניה.

הערות	קווי בניין לבנינים (במ')			מס' קומות	אחוזי בניה מירביים	יעוד/ שימוש	אזור
	אחורי	צידי	קידמי				
	-----	4.00	5.00	3- 2	100	מרכז ספורט, נופש וקהילה	אתר לבנין ציבורי

5. שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים.

- א. לא יותקנו צנורות גז על קירות החיצוניים של הבנינים כולל פתחי המרפסות והחלונות, פנים המרפסות, קירות מנוקבים וכו'.
- ב. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ג. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ד. תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה מרכזית.

6. בינוי ופיתוח המגרש.

- א. על יוזמי התכנית לבצע את כל עבודות הפתוח בתחום אדמותיהם, כולל קירות תומכים, נקוז, שתילה וכו'.
- ב. מתן היתר הבניה למגרשים הפנויים בשטח התכנית מותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח (שתהיה חלק מהיתר הבניה) אשר תאושר ע"י הועדה. תכנית הבניה תכלול את הבניה והפיתוח של כל השטח בתחום התכנית כולל פרוט גושי המבנה, חזיתות, גבהים, גגות, פרגולות, דרכים וחניה, פיתוח וגינון במרווחים, חומרי גמר של חזיתות המבנים ושל הפיתוח כולל ריצופי חוץ, גדרות, תאורה, התייחסות לנוף ומבטים של המבנה ומהמבנה, יחס בין הבינוי בשטח הפרויקט לבין המבנים הקיימים בסביבתו.

6. חניה.

החניה הדרושה לפרויקט תהיה בגבולות המגרש בהתאם לקביעתו של המפע"ת.

פרק ה - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים1. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.
- ב. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל:</u>	<u>מרחק:</u>
ברשת מתח נמוך 0.23/0.4 ק"ו	2.00 מ'
בקו מתח גבוה 12.6, 22, 33 ק"ו	5.00 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו	11.00 מ'
בקו מתח עלי עד 400 ק"ו	21.00 מ'

הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על הבנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ג. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק שלא יקטן מ - 2.50 מ' מציר כבל מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ - 2.00 מ' מציר כבל מתח גבוה עד 22 ק"ו.

ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

2. שרותיםא. ניקוז מי גשמים.


לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח בצוע נקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד מהנדס העיר ושיבוצעו לשביעות רצונו.

ב. מים וביוב.

1. אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית אריאל.
2. לפני הוצאת כל היתר בניה בשטח בו עוברים קוי מים או קוי ביוב על מבקש היתר הבניה להתקשר עם מהנדס העיר לקבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות הצינורות הנ"ל או העתקתם למקום אחר אם ידרש הדבר.
3. כל שינוי בקוי המים והביוב הקיימים, בריכות מעל מגופים ויתר האביזרים, שיגרם עקב בצוע תכנית זו יבוצע על חשבון יוזמי התכנית.

פרק ו' - חתימות

תאריך:

צו בדבר חוק תכנון ערים. כללים ובנינים ויהודר ושימרון מס' 79 חס"כ 1966
מרחב תכנון מקומי אריאל הועדה המקומית לתכנון ובניה אריאל
ישיבה מס' 2006/100 מיום 10.9.02 יו"ר יעדר הכומית להכנון ובניה אריאל
חתום: 

חתימת בעלי הקרקע - _____

חתימת יוזמי התכנית - _____

חתימת עורכי התכנית - רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנין ערים

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת חנתונים המפורטים בתשריט זהים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רוזנברג פנינה
אדריכלות ובנין ערים
חתימה

רוזנברג פנינה
שם ותפקיד

2.12.2003
תאריך

חותמת מתן תוקף:

חותמת הפקדה:

תקנות 2/קאומרי קלאב אריאל c:\win\jobs\