



פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מס' 130/2/3 – אריאל  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3 – אריאל
2. המקום : גוש : גוש פיסקלי 3  
: שם מוקע : חלק מאל ג'בל אש-שרקי  
: באדמות הכפר : מרדה  
: קורדינאטות : 667950 – 668025 – אורך  
: 218750 – 218880 – רוחב  
מסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
3. גבול התכנית
4. מסמכי התכנית : א. 8 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בקנה מידה : 1:250.  
ג. נספח מס' 1 נספח בינוי בקנה מידה 1:250 מנחה בלבד.  
ד. נספח מס' 2 נספח חניה.  
ה. נספח מס' 3 נספח סביבתי.
5. שטח התכנית : 8.214 דונם.
6. בעל הקרקע : ממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון.
7. יוזם ומגיש התכנית : אריה שניידר בשם :  
משה שניידר חברה קבלנית בנתניה בע"מ,  
רח' שמואל הנציב 24 נתניה.  
טל. 09 – 8322456 פקס. 09 – 8628207
8. עורך התכנית : אריק שניידר אדריכלים, מס' רישוי 18679  
רח' הרצל 53 נתניה 42390.  
טל. 09 – 8822770 פקס. 09 – 8627625
9. מטרת התכנית : א. שינוי ייעוד מאיזור מגורים ג' מדורגים עם חזית  
מסחרית לאיזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.  
ב. קביעת הוראות בניה לאזור המגורים המיוחד עם חזית  
מסחרית.  
ג. הגדלת מספר יח"ד בשני המגרשים 701 ו-702  
מסה"כ- 65 יח"ד ל- 100 יח"ד.  
ד. ניווד שטחי בניה ומספר יח"ד בין מגרש 701 ל-702.  
ה. תוספת קומות למגורים.  
ו. הגדלת מספר חנויות במפלס קומת המסחר.
10. כפיפות לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 130/2/3 אריאל  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראות של תכנית זו.

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

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 130/2/3/13 – אריאל.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה : תכנית חלוקה לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בנין : קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
7. קומה : חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. מרתף : קומה בבסיס הבנין בגובה 2.2 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל ל- 1.2 מ' מפני קרקע סופיים.
9. גובה בניה מותר : מוגדר מגובה כניסה קובעת לבנין עד הגג העליון, אשר מעליו לא יבלוט חלק מבנין, אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית.
10. כניסה קובעת לבנין : הכניסה הראשית לגזרת הבנין שבה היא נמצאת, אשר מפלס רצפתה אינו עולה על 1.20 מטר מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב.
11. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
12. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל ממ"ד, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, מחסנים דירתיים עד שטח של 7.5 מ"ר לכל יח"ד, גגונים ופרגולות, וחניה מקורה, מדרגות ומבואות אך כולל כל חלק אחר.

פרק ג' - טבלת שטחים (טבלת שטחי הקרקע וייעודה)

1.10.02

מצב מאושר

הערות	קוי בנין במ'				הוראות בניה	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בדונם	חלקה	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	צדדי	קדמי							
		5		5	שטח דירה ממוצע 150 מ"ר 5,250 מ"ר	35 (+ 7 חנויות)	6	2.739	701	צהוב מותחם כתום ופס סגול	מגורים מדורגים וחזית מסחרית
		5		5	שטח דירה ממוצע 150 מ"ר 4,500 מ"ר	30 (+ 7 חנויות)	5	2.687	702	צהוב מותחם כתום ופס סגול	מגורים מדורגים וחזית מסחרית
								0.543	1200	ירוק	שצ"פ
								1.451	6 (חלק)	חום	דרכים
								0.794	65 (חלק)		
					9,750 מ"ר	65 (+ 14 חנויות)		8.214			סה"כ

מצב מוצע

הערות	קוי בנין במ'				הוראות בניה	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח בדונם	חלקה	סימון	איזור
	צדדי	קדמי	צדדי לשצפ	קדמי							
.		5	0	5	4,875 מ"ר	50 (+ 10 חנויות)	8 + קומה מסחרית בגובה כפול	2.739	701	צהוב אלכסוני על רקע לבן מותחם כתום ופס סגול	מגורים מיוחד וחזית מסחרית
**	3	5	0	5	כולל 380 מ"ר מרפסות (מרפסת לכל יח"ד)						
.	3	5	0	5	4,875 מ"ר	50 (+ 10 חנויות)	8 + קומה מסחרית בגובה כפול	2.687	702	פסים לבנים באלכסון על רקע צהוב מותחם כתום ופס סגול	מגורים מיוחד וחזית מסחרית
**	**	**	**	**	כולל 380 מ"ר מרפסות (מרפסת לכל יח"ד)						
.								0.543	1200	ירוק	שצ"פ
								1.451	6 (חלק)	חום	דרכים
								0.794	65 (חלק)		
					9,750 מ"ר	100 (+ 20 חנויות)		8.214			סה"כ

\* שטח מעבר מקורה בתכנית הארכדה  
\*\* קו בנין 0 בקומות מרתפים ומסד

1. שימוש בקרקע :

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תכליות :

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה עפ"י השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון או עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות מותרות ע"פי רשימת תכליות זו.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

3. אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית:

2 מגרשי המגורים ממוקמים סביב ככר הגבורה בציר הראשי הצפוני של אריאל. המבנים ממוקמים באזור בעל שיפוע טופוגרפי חזק וכן במורד דרך, לכן נוצרים בקטע המדרון קומות מסד פתוחות לצפון, בהם ממוקמים חניונים, מחסנים וכן קומת מגורים חלקית. סביב הככר במפלס הרחוב ממוקמות חנויות וכן חניונים למסחר בהפרדה מלאה מהמגורים. לאורך החזית המסחרית, והשצ"פ שבין המגרשים ייבנה מעבר מקורה (ארכודה) רציף להגנה על הולכי רגל. (ניתן יהיה ליצור הפסקה ברצף הארכודה בקטעים מסוימים בתנאי שתשמר הגנה מפני רוחות במעבר להולכי רגל). פירוט זכויות הבניה בטבלת השטחים (פרק ג) וכן כמפורט להלן:

- א. מיועד למבני מגורים מעל קומה מסחרית.
- ב. באזור זו יותרו מבני מגורים בני 8 קומות+קומת מגורים עליונה חלקית מעל קומה מסחרית עד 6 מ'+שתי קומות חניה מקורה ומחסנים וקומת מגורים חלקית.
- ג. קוי בנין בהתאם לנספח מס' 2 נספח בינוי
  1. קו בנין קדמי לדרכים : 5.0 מ' . במרתפים ובקומות מסד יותר קו בנין 0
  2. קו בנין צדדי לשצ"פ : 0.0 מ' .
  3. קו בנין צדדי צפוני 702 : 3.0 מ' . במרתפים ובקומות מסד יותר קו בנין 0
  4. קו בנין צדדי דרומי 701 : 3.0 מ' . במרתפים ובקומות מסד יותר קו בנין 0
- ד. תותר הבלטת מעבר מקורה (ארכודה) עד 4.0 מ' לאורך ובמקביל החזית המסחרית .
- ה. גובה בנין:
  1. במגרש 701 גובה הכניסה הקובעת לבנין יוגדר כ-0.00 וגובה הבנין עד מפלס גג עליון של המבנה יהיה 32.45 מ' בתוספת מעקה, חדר מכונות, מעלית ומתקנים טכניים.
  2. במגרש 702 גובה הכניסה הקובעת לבנין יוגדר כ-2.95 מ' וגובה הבנין עד מפלס גג עליון של המבנה יהיה 32.45 מ' בתוספת מעקה, חדר מכונות, מעלית ומתקנים טכניים.

- ו. יותרו 10 חנויות בכל מגרש בגדלים שונים במטרה ליצור חנויות במיגוון שטחים.
- ז. במבנה המגורים יותקנו מעליות ע"פ הנחיות הרשויות המוסמכות.

4. הנחיות לעיצוב אדריכלי של מבני המגורים

- א. בנין המגורים יצופה באבן במלואו.
- ב. מערכת סולרית תותקן על הגג ותוסתר במעקה. הדודים ימוקמו באזור מרפסת השירות של כל דירה יוצגו בבקשה להיתר.
- ג. תליית כביסה : ימוקם מתקן לתליית כביסה בכל דירה באופן המוסתר מן הרחוב ע"י מסתור כביסה (מפריקסט דמוי משרביה ) מדגם שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ד. מיזוג אויר : מתקני מיזוג אויר ימוקמו באזור מסתור הכביסה ויוסותרו מן הרחוב כדוגמת מסתור כביסה. יוצגו בבקשה להיתר.
- ה. אנטנת טלוויזיה : תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית אחת לכל מבנה או חיבור תקשורת אחר.
- ו. אצירת אשפה : לכל מבנן יותקנו מיכלי אשפה בתוך מבנה סגור מחומר קשיח המשולב במבנה או בפיתוח. דלת האשפתון תיפתח כלפי המגרש או כלפי שביל הכניסה לבית ולא כלפי המדרכה הציבורית. תהיה הפרדה בין אצירת אשפה למגורים לאצירת אשפה למסחר.
- ז. תהיה הפרדה מוחלטת בלובי הכניסה ובנגישות בין שטחי המסחר וחדרי המדרגות והמעברים האנכיים למגורים.
- ח. העיצוב החיצוני של החנויות יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר ויכלול את הויטרינה, השילוט, התאורה ופתרונות למזגנים.
- ט. גובה הקומה המסחרית יהיה עד 6 מ', אולם לא תותר חלוקה לשתי חנויות נפרדות.
- י. מעבר מקורה (ארכדה) בחזית המסחרית יהיה בנוי מעמודים באבן וקורות מתכת ויותר קירוי מלא או חלקי (פרגולה) ברוחב של עד 4 מ' מהחזית המסחרית. תוכן תשתית אחידה עבור השילוט למסחר.
- יא. בניית הקומות הנוספות מעבר לקומות המאושרות בתכ"ע הקיימת בתוקף, מותנה בבניית הקולונדה תחילה.

5. שימושים מותרים למסחר

בשטח המיועד למסחר יותרו כל סוגי המסחר והשרותים כגון מסחר קימעונאי (למעט חנויות בשטח קטן לממכר מזון, ירקות ופירות), תותר חנות עוגן של רשת מזון גדולה אחת, יותרו משרדים לבעלי מקצועות חפשיים מרפאות ומשרדים בעלי אופי מסחרי. לא תותר הוצאת סחורה על המדרכות והרחובות למעט הצבת שולחנות, כסאות ושמשיות של בתי קפה ומסעדות.

6. שטח ציבורי פתוח

ישמש לרווחת הציבור כמפורט להלן:

- א. גנים, נטיעות, שבילים מדרגות ומעבר להולכי רגל.
- ב. מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקוז, קוי חשמל, טלפון ותקשורת.
- ג. רחבות מרוצפות, כיכרות, אמפי תיאטרונים מרוצפים ומדושאים.
- ד. מעבר מקורה (ארכדה) כדוגמת המעבר באזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית.

7. חניה :

פתרונות החניה יהיו ע"פ נספח מס' 2 , נספח חניה המצורף לתכנית זו

- א. שטחי החניה המסחרית יהיו מופרדים משטחי החניה המיועדים למגורים.
- ב. החניה התיפעולית תהווה חלק מהחניה המסחרית.
- ג. חניית המגורים תהיה ע"פ תקן של 1.8 חניות ליחידת דיור.
- ד. לכל יחידת דיור תוצמד חניה אחת לפחות עם גישה ישירה ממסלול הגישה.
- ו. כתוספת תוצמד חניה נוספת שיכולה להיות בהמשך (ללא גישה ישירה למעבר).
- ה. חניית המסחר תהיה ע"פ תקן של 1 חניה ל- 25 מ"ר מסחר.

8. דרכים :

- א. ישמשו לתנועת כלי רכב ולחניה ציבורית.
- ב. ישמשו למעבר תשתיות ציבוריות.

פרק ה'-תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קווי חשמל-

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים. אם הקו הוא קו מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ-5.00 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה החוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.  
אם הקו הוא קו מתח נמוך, במרחק קטן מ-2.0 מ'.  
כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. מקלטים מרחכים מוגנים-

ייבנו על פי תקנות פיקוד העורף וע"פי הנחיית הרשות המוסמכת.

3. ניקוז-

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן בניה שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב- כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה.

5. בטיחות אש, חדרי מדרגות ומעלית יתוכננו וייבנו עפ"י הוראות הרשויות המוסמכות לנושא (כיבוי אש, משרד העבודה וכדומה).

6. קוי טלפון, כבלים ותקשורת- עפ"י הוראות הרשויות המוסמכות.

7. גז מרכזי - יוקם בצובר גז ע"פי הוראות הרשויות המוסמכות.

8. מתקני תברואה לאצירת אשפה של המסחר יהיו נפרדים ממתקני אצירת האשפה של המגורים ועל פי הוראות משרד הבריאות ומחלקת התברואה.

צו נדבך הוק תכנון ע"מ. כפרים ובנינים  
 ייחודי ושיכרון מס' 79 חט"כ 1966

נרחב תכנון הדומי אריאל  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אריאל

השיכת מס' 2000000 מיום 1.3.00  
 החקיקה לאתר הולדת התכנון אריאל  
 א.ג.ד.

ולארינג למטה  
 מזכיר היעדה

י"ר ועדה המקומית  
 לתכנון ובניה אריאל

9. פרק 1 - חתימות.

חתימת בעל הקרקע

**אריק שניידר אדריכל**  
 הרצל 53, נתניה 42390  
 טל: 8822770 פקס 8627625

חתימת עורך התכנית

**משה שניידר**  
 חב' קבלנית יוריד בע"מ  
 חתימת יוזם ומגיש התכנית

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט  
 זהים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.  
 כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט נוכחי.

**אריק שניידר אדריכל**  
 הרצל 53, נתניה 42390  
 טל: 8822770 פקס 8627625  
 אריק שניידר אדריכל

2.11.00  
 תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה