

7/22/2005

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אריאל

תכנית מפורטת מס' ד' / 2 / 130 - " אריאל רובע ב שלב ב"

המהווה שינוי לתכניות מתאר מפורטת 130 / 2 / 2, ג / 130 / 2 / 2, 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: 04-8371555 פקס: 04-8389025

מס' תכנון	130/2/3
תאריך	6/04
שטח	258.04
מס' חלקה	60
שם	אריאל
מחוז	יהודה ושומרון
מנהל	אריאל
מחיר	258.04
מס' חלקה	60
שם	אריאל
מחוז	יהודה ושומרון
מנהל	אריאל
מחיר	258.04
מס' חלקה	60
שם	אריאל
מחוז	יהודה ושומרון
מנהל	אריאל
מחיר	258.04

תאריך עליונה תכנון - תמונת 2005

מועצת התכנון העליונה	الأعلى للتهيئة والتخطيط العمراني
מס' תכנון	130/2/3
תאריך	6/04
שטח	258.04
מס' חלקה	60
שם	אריאל
מחוז	יהודה ושומרון
מנהל	אריאל
מחיר	258.04
מס' חלקה	60
שם	אריאל
מחוז	יהודה ושומרון
מנהל	אריאל
מחיר	258.04

תוכן העינינים:

עמוד		
5-3	התכנית	פרק א
6	הגדרות	פרק ב
8-7	טבלת שטחים	פרק ג
28-8	רשימת תכליות, שימושים והוראות בניה	פרק ד
30-29	תשתיות	פרק ה
31	חתימות	פרק ו

אזור יהודה ושומרוןמועצת התכנון העליונהמרחב תכנון מקומי - אריאל

תכנית מפורטת מס' ד' / 2 / 2 / 130 - " אריאל רובע ב שלב ב "
130/2/3 , 130/2/2 , ג / , 130 / 2 / 2 מפורטת מתאר

פרק א' - התכנית1. המקום:

כפר : מרדה
 מס' גוש : גוש פיסקאלי 3
 חלק מחלקות : רס אברהים אל מחמוד , אל גרניק , אש - שעב , תין אבו - חמד ,
 גיינת שיעלה

קוארדינטות : 218369 - 217372 אורך
 668494 - 667759 רוחב

2. גבול התכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ד' / 2 / 2 / 130 - " אריאל רובע ב שלב ב "
 (להלן : " התכנית ").

4. מסמכי התכנית:

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

5. שטח התכנית:

א. שטח התכנית הוא - 352.09 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. עורכת התכנית:

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

9. מטרות התכנית:

- א. הסדרת גבולות מגרשים ואחוד וחלוקה מחדש של מגרשים תוך התאמה בין התב"ע המאושרת החלה על השטח לבין המדידה החדשה, על מנת שניתן יהיה לרשום נכסים.
- ב. התאמת שטחי מגרשים, שטח בניה מותר וקווי בנין למצב הקיים. כמו כן שינוי מקומי בקווי בנין לאפשר תוספות בניה.
- ג. שינוי יעוד קרקע המיועדת למגורים לשטח ציבורי פתוח וכן קביעת יעוד בשטח ללא יעוד לשטח ציבורי פתוח ליצירת שטח ציבורי פתוח גדול ומשמעותי בלב שכונת מגורים. (פארק הואדי).
- ד. קביעת יעוד של מספר מגרשים לבניני ציבור הגובלים בשטח הציבורי הפתוח תוך ביטול אתרים לבניני ציבור אחרים מאושרים להסדרת המצב הקיים.
- ה. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לאתר לבנין ציבורי.
- ו. הסדרת גבולות המגרש שיייעודו מסחרי תוך קביעת יעוד של חניה ציבורית ושטח ציבורי פתוח באזור של הטיילת הנופית בהתאם למצב הקיים.
- ז. קביעת יעוד של שביל ציבורי בהתאם לתכניות שבוצעו בפועל בסמוך למתחם גדול של בניני הציבור הגובלים ממזרח בתכנית זו.
- ח. שינוי ייעוד משצ"פ לחניה פרטית ומשצ"פ לשביל הולכי רגל באזור של מרכז מסחרי "אלמוג" שינויי לתכנית ג / 130/2/2

10. כפיפות לתכניות אחרות:

- א. תכנית זו מהווה לגבי הקרקע שעליה היא חלה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 130 2 / 2, ג / 130/2/2, 130/2/3.
- ב. כל הוראות התכניות 130 2 / 2, 130 / 2/3 ו- ג/130 /2/2 שלא שונו על ידי תכנית זו נשארות בתוקפן.
- ג. בכל מקרה של סתירה בין האמור בתכניות אלו לבין האמור בתכנית זו יקבע האמור בתכנית זו.

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה - אזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה
- מרושת בקוים שחורים - חניה פרטית באזור מגורים מיוחד
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'
- שטח צבוע תכלת - אזור מגורים ב'
- שטח צבוע חום ומותחם בקו חום כהה - אתר לבנין ציבורי
- שטח צבוע אפור - אזור מסחרי
- 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 אדום בהיר מרושת בקוים שחורים - . . . חניה ציבורית מוצעת
- שטח צבוע פסים ורד וירוק לסירוגין דרך משולבת
- שטח צבוע פסים לבן וכתום לסירוגין שטח לתכנון בעתיד
- שטח צבוע פסים לבן וירוק לסירוגין שטח חקלאי
- שטח צבוע פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין . . . שביל הולכי רגל
- שטח צבוע קוים אדומים מקבילים - דרך או שביל 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 - גבול מגרש מוצע
- ספרה ירוקה - מספר מגרש מוצע
- קו שחור דק - גבול מגרש לפי תביע מאושרת
- ספרה שחורה (בקו דק) - מספר מגרש לפי תביע מאושרת
- קו שחור מרוסק - גבול מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- ספרה שחורה בתוך עיגול בקו מרוסק - מספר מגרש לפי תביע מאושרת לביטול
- קו בצבע סגול - חזית מסחרית

פרק ב' - הגדרות :

להלן ההגדרות אשר תכנית זו משנה ו/או מוסיפה מעבר להגדרות אשר בתכניות המאושרות החלות על השטח
הועדה הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אריאל

המהנדס מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.

אזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בצבע עם תיחום, בפסים ובקווים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות חדשות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

קו בניין קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

קומה חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.

מרתף קומה בבסיס הבניין הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. קומה זו אינה נכללת במניין הקומות המותר.

גובה מירבי לבנייה הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבנין מדוד מפני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין לעבר כל נקודה בגג הבנין. בגג רעפים יימדד הגובה אל נקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה אל נקודות על גבי המעקה.

קו דרך קו המגדיר את תחומי הדרך ברוחב המאושר על פי התכנית כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

מסד בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה. אינו כולל כל חלק בבנין שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד' פרט למחסנים דירתיים שיותרו בקומת המסד באופן מרוכז למספר דירות במקרה זה גובה המסד יהיה עד 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

קומת עמודים בסיס בניין או חלק מבסיס בניין הנתמך ע"י עמודים או ע"י קירות. הוא חלל פתוח ומפולש לפחות מ - 2 צדדים.

שטח בניה מותר השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין למעט מחסנים בשטח של עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד, ממד"ים, חדרי מדרגות, מבואות ומרפסות בלתי מקורות.

פרק ג' - טבלת שטחים

1. טבלת שטחי הקרקע ויעודה

מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור
שטח באחוזים	שטח בדונם	שטח באחוזים	שטח בדונם		
18.85	66.38	21.99	77.41	שטח צבוע כתום מותחם בקו כתום כהה	אזור מגורים מיוחד
7.47	26.31	11.45	40.31	שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
16.63	58.56	15.72	55.33	שטח צבוע תכלת	אזור מגורים ב'
0	0	0.23	0.80	שטח צבוע צהוב	אזור מגורים ג'
4.98	17.54	4.74	16.69	שטח צבוע חום מותחם בקו חום כהה	אתר לבנין ציבורי
0.71	2.49	0.77	2.71	שטח צבוע אפור מותחם בקו אפור כהה	אזור מסחרי
27.19	95.72	11.42	40.21	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
16.57	58.35	21.92	77.18	שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
4.02	14.14	0	0	שטח צבוע אדום בהיר	דרך מוצעת או הרחבת דרך
1.56	5.50	1.32	4.66	פסים ירוק בהיר וירוק כהה לסירוגין	שבילי הולכי רגל
0.33	1.16	0	0	שטח צבוע אדום בהיר מרושת בקוים שחורים	חניה ציבורית מוצעת
1.69	5.94	0	0	פסים ורוד וירוק לסירוגין	דרך משולבת
0	0	0.46	1.62	פסים אלכסוניים כתום ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
0	0	7.98	28.12	פסים אלכסוניים ירוקולבן לסירוגין	שטח חקלאי
0	0	2.00	7.05	שטח לא צבוע	שטח ללא יעוד
100	352.09	100	352.09	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 אחת שטח רצוף בעל ייעוד אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות המגרשים המוצעים כמתואר בתשריט.
- ג. תכנית לאיחוד וחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תבוסס על תכנית מפורטת זו או תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית מפורטת מאושרת ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי בייעודי השטחים.

פרק ד' - רשימת תכליות שימושים והוראות בניה**1. שימוש בקרקע**

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו 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

בבתי מגורים, בחלק של דירת מגורים, רשאית הועדה להתיר שימוש חורג של משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותה דירה ובתנאי שאין עיסוקים אלה גורמים לרעש, לכלוך, ריח רע, עשן, אבק או כל הפרעה אחרת אשר לדעת הועדה עלולים לגרום מטרד לדיירים השכנים. בתנאי שהשטח המיועד לשימוש זה יהיה בחלק מדירת המגורים שיאושר ע"י הועדה ובתנאי שפורסמה בעיתון הודעה המפרטת את מהות הבקשה לשימוש חורג והקובעת מועד להגשת התנגדויות שיידונו בוועדה.

במגרשים מוצעים 231-215 ו/או במגרשים 3001-3017 לפי תב"ע מאושרת
 ובמגרשים מוצעים 132-124 ו/או במגרשים 3018-3026 לפי תב"ע מאושרת
 ובמגרשים מוצעים 62-56 ו/או במגרשים 3050-3056 לפי תב"ע מאושרת
 ובמגרשים מוצעים 90 - 97, 100 - 104 ו/או במגרשים 3057-3069 לפי תב"ע מאושרת.
 בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו תותר בנית מרתף במעטפת הבנין.
 פרט למגרש מוצע 230 ו/או מגרש 3016 לפי תב"ע מאושרת שבו תותר בניה
 בהתאם לקיים, שטח הבניה יהיה 435 מ"ר כולל מרתף, ב - 3 קומות וקומת
 מרתף.

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו ניתן לקרות חניות פרטיות בתחום
 המגרש, בתנאים הבאים:

- א. חניה מקורה לכל יחידת דיור תהיה בתחום המגרש בשטח שלא יעלה 25 מ"ר.
- ב. חניות לשני מגרשים סמוכים תהיינה צמודות.
- ג. קוי הבנין המותרים למבנה החניה המקורה יהיו: קדמי - 0.00 מ', צדדי - 0.00 מ'
 ד. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.50 מ'.
- ה. החניה תבנה מחומרים קלים, בגג משופע מקורה ברעפים ו/או ברב רעף.
- ו. לא תותר סגירת דפנות החניה בקירות ובשערים.
- ז. עיצוב קרוי החניה יהיה באישור מהנדס הועדה.

במגרשים מוצעים 207,210 ו / או מגרשים 2001,2003 לפי תב"ע מאושרת

במסגרת אחוזי הבניה המותרים יותרו תוספות בניה בחלל הגג בלבד.

במגרשים מוצעים 177-158 ו / או מגרשים 2035-2028 לפי תב"ע מאושרת

שטח הבניה המותר ליחיד לא יעלה על 140 מ"ר. פרט למגרש 176 בו השטח ליחיד לא

יעלה על 150 מ"ר וקו בנין אחורי יהיה 0.00 מ'

במגרשים מוצעים 88-86 ו / או מגרשים 2049-2047 לפי תב"ע מאושרת

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו ניתן לקרות חצר משק קיימת בגג רעפים.

המרווחים של חצר המשק המקורה יהיו 0.

במגרשים מוצעים 116-105, 74-63 ו / או מגרשים 2072-2050 לפי תב"ע מאושרת

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו יותרו מרתפים במעטפת הבנין בלבד. כמו

כן בנוסף לאחוזי הבניה המותרים עפ"י תכנית זו ניתן לקרות חניות פרטיות בתחום

המגרש, בתנאים הבאים:

א. חניה מקורה לכל יחידת דיור תהיה בתחום המגרש בשטח שלא יעלה 25 מ"ר.

ב. חניות לשני מגרשים סמוכים תהיינה צמודות.

ג. קוי הבנין המותרים למבנה החניה המקורה יהיו: קדמי – 0.00 מ', צדדי- 0.00 מ'

ד. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.50 מ'.

ה. החניה תבנה מחומרים קלים, בגג משופע מקורה ברעפים ו/ או ברב רעף.

ו. לא תותר סגירת דפנות החניה בקירות ובשערים.

ז. עיצוב קרוי החניה יהיה באישור מהנדס הועדה.

במגרשים מוצעים 183, 186-193, 196-204 ו / או מגרשים 2088-2083 לפי תב"ע

מאושרת

שטח הדירה המותר עפ"י תכנית זו הוא 170 מ"ר, כולל שטח הרחבה לפי תכנית

מחייבת. כמו כן מותרת בניית חדרים בחלל הגג. הגובה המכסימלי של המבנה (כולל גג

הרעפים) לא יעלה על 9.5 מ' ממפלס הכניסה.

במגרשים מוצעים 85-82 ו / או מגרשים 2104-2101 לפי תב"ע מאושרת

שטח הדירה המותר עפ"י תכנית זו הוא 160 מ"ר, קיימת תכנית הרחבת זירות

סטנדרטית מומלצת. כמו כן מותרת בניית חדרים בחלל הגג.

ג. אזור מגורים מיוחד -

במגרשים מוצעים 208, 209, 211, 212 ו / או מגרשים 2002, 2004-2006 לפי תב"ע מאושרת עפ"י תכנית זו יותר מרתף ובניה בקומת הגג.
 במגרשים מוצעים 133-134, 213-214 ו / או מגרשים 2007-2016, לפי תב"ע מאושרת עפ"י תכנית זו תותר בניה בקומת גג וכן גגון מעל מרפסת הגג.
 במגרשים מוצעים 140 – 143, 146 – 149, 151, 154, 155 ו / או מגרשים 2020, 2023 לפי תב"ע מאושרת שטח יחידת דיור יהיה 100 מ"ר ובנוסף יותרו חדרים בחלל הגג (לדירות העליונות).

במגרשים מוצעים 144, 145 ו / או מגרשים או חלק ממגרשים 2021, 2022 לפי תב"ע מאושרת יותרו בנוסף במגרש 145 - 582 מ"ר שטחי מסחר.

ובמגרש 144 - 430 מ"ר מסחר. ההנחיות לשטחים המסחריים במגרשים אלה:

- א. בקומה המסחרית יותרו בתי עסק קמעונאים, שרותי אשנב כמו בנקים, מזנונים, בתי קפה ומסעדות, הכל באישור הועדה ובתנאי שלא תהיה הפרעה למגורים.
- ב. הועדה תעמוד על כך, בעת מתן ההיתרים ורישוי עסקים, שהשימושים לא יהיו מטרד רעש, ריח וזיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים. ינקטו כל הצעדים למניעת מטרדים של המסחר למגורים.
- ג. מבקשי היתר הבניה יינקטו בכל האמצעים הדרושים למניעת מטרדי ריח וזיהום אויר של שטחי המסחר למגורים. בהיתר הבניה ו / או רישיון העסק יפורטו כל האמצעים והמתקנים ההנדסיים הדרושים לספיגת עשן וריחות משטחי מטבחים המתוכננים עבור שטחי המסחר. ינקטו כל הפעולות הנדרשות לטיפול נאות בנושא הריחות ובנושא האחזקה השוטפת של מתקנים אלו. כל בישול / טיגון ייעשה רק בתוך המבנה הסגור של המטבח ואשר יצויד במערכת טיהור ריחות / עשן שבנייתה תתואם עם איגוד ערים לאיכות הסביבה. מיקום מכונות, מנועי מזגנים, או כל מתקן טכני אחר שיידרש עבור שטחי המסחר יתוכנן וימוקם באישור משרד מהנדס העיר.
- ד. תהיה הפרדה בין החניה עבור המגורים לבין החניה למסחר.
- ה. לחזיתות המסחריות יתוכנן ויבוצע פתרון אחיד של גגונים להצללה ולהגנה מפני גשם לכל החזיתות המסחריות, באישור הועדה.

במגרש מוצע 76 ו / או מגרש 2041 לפי תב"ע מאושרת

במגרשים מוצעים 75, 77, 79 ו / או מגרשים 2042, 2043 לפי תב"ע מאושרת בנוסף לאחוזי הבניה המותרים יותר מרתף. במגרש 79 תותר בנוסף גם חדרים בחלל הגג

במגרשים מוצעים 117-118, 178, 180, 182 ו / או מגרשים 2037, 2073-2076 לפי תב"ע מאושרת

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניה על הגג.

במגרש מוצע 156 ו/או מגרש 2036 לפי תב"ע מאושרת

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניה על הגג.

במגרשים מוצעים 184-185, 194, 205-206 ו/או מגרשים 2089, 2090, 2094 לפי

תב"ע מאושרת

בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניה על הגג.

ד. אזור מסחרי -

במגרש מוצע 8/1, ו/או חלק מגרש 999 לפי תב"ע מאושרת במסגרת אחוזי הבניה

המותרים תותר בניה של קומה מעל שטחי החניה הציבורית.

ה. שטח ציבורי פתוח ושבילי הולכי רגל -

בשטח הציבורי הפתוח המרכזי בשכונה- פארק הוואדי, במגרשים מוצעים 24,25,32, תותר בניה של קיוסקים, מזנונים ובתי קפה לשירות מבקרי הפארק. הקרקע תועבר לרשות עיריית אריאל ותותר חכירת משנה למפעילי השירותים הנ"ל. במסגרת בנית הקיוסקים, מזנונים ובתי הקפה יבנו שירותים ציבוריים, מחסנים לתפעול ותחזוקת הפארק וכיו"ב

שאר השטחים שייעודם שטח ציבורי פתוח ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים, מקלטים ציבוריים, מעבר הולכי רגל וחניה ציבורית. השטחים יירשמו ע"ש עיריית אריאל ויתוחזקו על ידה. השבילים להולכי רגל ישמשו למעבר הולכי רגל ולמעבר מערכות תשתית.

ו. דרכים ודרכים משולבות-

ישמשו לתנועת כלי הרכב ולחניה ציבורית ולמעבר הולכי רגל. תותר העברת מערכות תשתית בתחומי הדרכים והדרכים המשולבות.

ז. בניני ציבור-

שטחים שימשו למוסדות ציבור ולהקמת בניני ציבור לא מסחריים.

השימושים במגרשים שייעודם בניני ציבור יהיו עפ"י הקיים והאמור בטבלאות זכויות והוראות הבניה בתכנית זו. השימושים המותרים במגרשים מוצעים 13,17,19 ייקבעו בהתאם לצרכים ע"י הועדה המקומית.

ח. חניה ציבורית -

מגרשים מוצעים 7, 7/1 ו/או חלק מגרש 999 לפי תב"ע מאושרת ישמשו לחניה

ציבורית.

3. הוראות בניה

קוי בנין לבניה חדשה יהיו בהתאם לטבלת הוראות הבניה בסעיף 4 כדלקמן.
קוי בנין לבניה קיימת כולל סככות ילוו קונטור בנין קיים. בקטעים בהם יש חריגה
מקוי הבנין המוצעים יותרו מרווחים של עד 0.00 מ' למבנים קיימים בלבד.
תוספות בניה יבנו לפי תכנית אחידה מומלצת לפי החלטת משרד מהנדס העיר.

זכויות והוראות בניה .

הערות	קווי בניין לבנינים (במ')			מס' קומות	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי ליח"ד	יעוד/ שימוש	מס מגרש מצע	אזור
	אחורי	צידי הערה 3	קידמי הערה 3					
בנוסף לאחוזי הבניה מותר שטח המרתף שכולו במעטפת הבנין הערה : במגרש מוצע 230 בלבד שטח הבניה המותר יהיה בהתאם לקיים - 435 מ"ר כולל מרתף ב - 3 קומות + מרתף	5	3	4	2+מרתף או קומה נוספת	55%	בנה ביתך חד משפחתיים	231-215 132-124	אזור מגורים א
	4	3	4			קוטגים זו משפחתיים	62-56	
	5	3	5				97-90	
	הערה 2						104-100	
	3	3	5	2 +חדרים בחלל הגג	105%	קוטגים טוריים	207,210	אזור מגורים ב
161,169 במגרש קיים מקלט בשטח המגרש קו בנין קדמי למקלט - 0.00 מ'	5 במגרשים ברח' מפרץ שלמה 3 במגרשים במפרץ קדש ומפרץ אילת	2	5 במגרשים ברת' מבצע קדש, מפרץ אילת ובמגרשים 170/1, 170/2 4 במגרשים במפרץ שלמה	2	140 מ"ר לכל יח"ד	קוטגים טוריים וקוטגים זו משפחתיים	177-158	
בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ניתן לקרות חצר משק בגג רעפים	-	3	5 הערה 4	2	90% +קירוי חצר משק	קוטגים טוריים	88-86	
	4	3	5	2+מרתף	85% +מרתף לכל יח"ד במעטפת הבנין + 25 מ"ר חניה מקורה	קוטגים טוריים	74-63 116-105	
שטח הדירה המותר כולל שטח הרחבה סטנדרטית מחייבת	4 המרווח האחורי לשצי"פ יהיה 5.00 מ.	3	5 המרווח הקדמי לשביל יהיה 4.00 מ	2 +חדרים בחלל הגג הגובה המכסימלי של הבית כולל גג הרעפים לא יעלה על 9.5 ממפלס הכניסה	170 מ"ר לכל יח"ד. + חדרים בחלל הגג.	קוטגים זו משפחתיים	193-186,183 204-196	
תכנית קיימת הרחבות דיור סטנדרטית מומלצת	1	3 הערה 5	5	2 +חדרים בחלל הגג	160 מ"ר לכל יח"ד + חדרים בחלל הגג	מבנים זו קומתיים	85-82	

הערה 1: במגרשים 222-215 המרווח הקדמי ייחשב המרווח לכוון החלקות הנשענות על רחי' מבצע חירם.
הערה 2: במגרשים 97-95 המרווח האחורי לכוון השצי"פ יהיה 2.00 מ'.
הערה 3: במגרשים בהם מותר קירוי חניות פרטיות בתחום המגרש המרווח הקדמי והצידי יהיה 0.00 מ' לקירוי החניה.
הערה 4: המרווחים (קדמי, צידי ואו אחורי) לקירוי חצר משק יהיה 0.00 מ'
הערה 5: במגרש 82 המרווח הצידי הגובל עם מגרש 90 יהיה 1.00 מ'

הערות	קווי בניין לבנינים (במ')			מס' קומות	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי ליח"ד	יעוד/ שימוש	מס מגרש מוצע	אזור
	אחורי	צידי הערה 3	קידמי הערה 3					
	—	3	4	3+קומות מרתף	153%	מבני דירות	208	אזור מגורים מיוחד
	4		5	+קומות גג	115%		209,212	
					135%		211	
במגרש 214 המרווח הצדי יהיה 1 מי	3		3	+בניה בקומות	140%		214-213	
	—		4	גג+גגון מעל מרפסת גג	160%		,133,134	
	—	2	5 לציונות 1 למבצע הראל	+4בניה על הגג	165%		135-136	
	—	2	5	+3בניה על הגג	105%	137		
מגרש 150 מהווה חניה למגרשים 139-138	—	3	4	5	100 מ"ר לכל יח"ד +חדרים בחלל הגג(לדירות העליונות) במגרש 145 בנוסף מ"ר מסחר במגרש 144 בנוסף מ"ר מסחר	138		
		5	2	לדרכים לשצ"פ		139		
		3	4			143-140		
		0	5	+3		149-146		
מותרת קומה מסחרית במפלס השביל במגרשים 144,145 מגרשים 152,153 מהווים מגרשי חניה עבור 144,145		4	3	בחלל הגג	154,151	155		
		0	0	+4	144,145			
מגרשים 80,78 מהווים חניה למגרשים 77-75, 81,79	3	3	4	+5 מרתף	120%	76		
	—	2						
		3			+5 מרתף	160%	75,77	
	5		5	+5 מרתף +עליית גג	265%	79		
	—	2	4	5	175%	,81		
		למגרש 76,81	2	לדרכים				
		למגרש 80	5	לשצ"פ				

הערות	קווי בניין לבנינים (במ')			מס' קומות	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי ליחיד	יעוד / שימוש	מס מגרש מוצע	אזור
	אחורי	צידי	קדמי					
	---	4 לשצי"פ 5 לאבי"צ	4	3+בניה על הגג	120%	מבני דירות	178	אזור מגורים מיוחד
	5 לאבי"צ 2 לשביל	3	3		125%		180	
	6	2 לשצי"פ 3 לשביל	5		170%		117	
	---	5 0 לשביל	5		75%		118	
	---	5	3		85%		182	
	---	1 לשביל 2 למגורים	4	4+בניה על הגג	115%		156	
מגרש 98 מהווה חניה עבור 89,99	5	0 למגרש 40 2 למגרש 49	5	3	140%		89	
	---	0 לשביל 1 למגרש 98 2 לשצי"פ	4 לרח' ששת הימים 5 לרח' ברק				99	
מגרש 195 מהווה חניה עבור המגרשים 184, 206, 205, 194, 185	4	0 למגרש 195 1 למגרש 185	5	3+בניה על הגג	150%		184	
	---	1 למגרש 184 2 למגרש 186	5 לרח' הציונות 4 לרח' הנגב			185		
	---	1 למגרש 184 2 למגרש 205	5		140%	194		
	5	3	3		135%	205		
	2 למגרש 195	4 למגרש 205	5		160%	206		
מגרש 119 מהווה חניה עבור המגרשים 120- 122	---	0 למגרש 119 5 למגרש 121	4	4+בניה על הגג	180%		120	
	0	2 למגרש 122 3 למגרש 120	5			121		
	---	3	5			120%	122	

הערות	קווי בניין לבנינים (במ')			מס' קומות	אחוזי בניה מירביים / או שטח בניה מירבי ליחיד	יעוד/ שימוש	מס מגרש מוצע	אזור
	6	3	5	1-3	100%	בית כנסת	9	אתרים לבניני ציבור
						גני ילדים	10-12, 18, 20	
						מעון יום	14	
						טימת חלב	15	
						קומת חולים	16	
השימוש ייקבע ע"י הועדה						אב"צ	13, 17, 19	
						מועדון נוער	21	
מגרש 7, 7/1 מהווים מגרשי החניה עבור המסחר במגרש 8	0	3	5	3	160%		8	מסחרי

5. טבלת השוואת שטחי מגרשים וצפיפויות

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים א'					
2	700	56	2	680	3050
2	730	57	2	683	3051
2	681	58	2	677	3052
2	668	59	2	677	3053
2	639	60	2	677	3054
2	666	61	2	694	3055
2	611	62	2	615	3056
2	737	90	2	727	3065
2	598	91	2	617	3066
2	699	92	2	699	3067
2	603	93	2	617	3068
2	693	94	2	699	3069
2	728	95	2	717	3062
2	573	96	2	592	3063
2	705	97	2	689	3064
2	704	100	2	723	3057
2	544	101	2	557	3058
2	654	102	2	674	3059
2	558	103	2	557	3060
2	555	104	2	557	3061
1	501	124	1	520	3018
1	548	125	1	535	3019
1	524	126	1	500	3020
	14619	סה"כ ביניים 1			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
1	519	127	1	490	3021
1	507	128	1	520	3022
1	503	129	1	470	3023
1	514	130	1	500	3024
1	502	131	1	530	3025
1	616	132	1	620	3026
1	627	215	1	593	3001
1	428	216	1	451	3002
1	462	217	1	451	3003
1	422	218	1	449	3004
1	448	219	1	450	3005
1	526	220	1	451	3006
1	413	221	1	452	3007
1	519	222	1	514	3008
1	655	223	1	513	3009
1	559	224	1	498	3010
1	444	225	1	453	3011
1	568	226	1	450	3012
1	465	227	1	450	3013
1	483	228	1	454	3014
1	493	229	1	450	3015
1	505	230	1	451	3016
1	513	231	1	472	3017
	11691	סה"כ בניינים 2			
	14619	סה"כ בניינים 1			
	26310	סה"כ כולל			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים ב'					
4	1081	63	4	1084	2050
4	1159	64	4	1150	2051
5	1243	65	5	1233	2052
4	1059	66	4	1033	2053
4	1151	67	4	1121	2055
4	1198	68	4	1141	2057
4	1217	69	4	1134	2059
4	926	70	4	956	2054
4	989	71	4	1010	2056
4	957	72	4	1009	2058
4	932	73	4	980	2060
6	1439	74	6	1491	2061
4	626	82	4	636	2101
4	609	83	4	616	2102
4	638	84	4	616	2103
4	625	85	4	623	2104
8	1803	86	8	2120	2047
7	1582	87	7	1586	2048
7	1525	88	7	1578	2049
6	1476	105	6	1479	2062
4	1088	106	4	1051	2063
4	1072	107	4	1052	2065
4	1072	108	4	1054	2067
4	901	109	4	955	2064
	26368	סה"כ 1			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
4	911	110	4	953	2066
4	910	111	4	953	2068
6	1350	112	6	1377	2069
6	1555	113	6	1525	2070
4	1041	114	8	2013	2071A
4	1031	115			2071B
6	1346	116	6	1418	2072
2	471	158	7	1750	2035
2	405	159			
2	458	160			
6	1267	161	6	1290	2034
2	478	162	7	1470	2032
2	510	163			
2	591	164			
2	481	165			
2	491	166	8	1760	2030
2	490	167			
2	473	168			
2	491	169			
6	1121	169	6	1260	2029
2	430	170	6	1450	2028
2	388	1\170			
2	420	2\170			
	16618	סה"כ 2			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
2	469	171	7	1460	2033
2	463	172			
2	534	173			
2	453	174	8	1720	2031
2	436	175		0	
2	459	176		0	
2	462	177		0	
2	576	192	5	1050	2083
2	609	193			
2	543	203			
2	511	204			
2	495	190	5	880	2084
2	539	191			
2	491	201			
2	541	202			
2	655	189	5	950	2085
2	495	200			
2	688	183	4	925	2086
2	497	198			
2	525	199			
2	477	187	4	900	2087
2	555	188			
2	457	196			
2	444	197			
	12374	סה"כ 3			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
2	692	186	4	950	2088
8	1405	207	8	1194	2001
8	1103	210	8	1146	2003
	3200	סה"כ 4			
	12374	סה"כ 3			
	16618	סה"כ 2			
	26368	סה"כ 1			
	58560	סה"כ כולל			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
אזור מגורים מיוחד					
16	1169	75	22	2100	2043
8	570	77			
חניה	409	78			
16	1031	76	12	1480	2041
חניה	738	80			
10	714	79	8	1237	2042
22	1446	81	20	1860	2040
24	1887	89	24	2100	2039
חניה	234	98	12	1600	2038
18	1473	99			
24	1683	117	20	1900	2074
12	1996	118	12	1900	2073
26	1718	120	24	1920	2091
24	1504	121	18	2000	2092
16	1517	122	15	2000	2093
חניה	1593	119			
18	1477	133	20	1700	2015
18	1294	134	16	1440	2016
20	970	135	16	1140	2017
20	975	136	16	1160	2018
14	1142	137	12	1280	2019
22	1649	138	20	2025	2025
16	1239	139	12	2270	2024
6	603	140	18		2022
6	591	141			לפי ג/ 130/2/2
6	615	142			
	30237	סה"כ 1			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
6	633	143	15		2022
6	685	144			לפי ג/ 130/2/2
6	489	151			
חניה	1029	150			2023
חניה	417	152			
חניה	239	153			
6	887	145	33		2020
6	747	146			לפי ג/ 130/2/2
6	504	154			
6	636	147			
6	576	148			
6	596	149			
6	630	155			
28	2421	156			18
28	2802	178	28	2740	2037
28	2657	180	23	2460	2075
22	2883	182	27	2860	2076
12	943	184	24	2800	2089
12	950	185	54	5000	2094
18	1477	194			
חניה	2665	195			
12	1051	205			
18	1294	206			
	27211	סה"כ 2			

מוצע			קיים		
מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מוצע	מס' יח"ד מותר למגרש	שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש מגורים
18	1394	208	18	1558	2002
6	887	209	18	2050	2004
12	1172	211		0	
12	1337	212	4	609	2005
	0		4	609	2006
	0		4	548	2007
22	1942	213	4	547	2008
	0		4	548	2009
	0		4	548	2010
	0		4	548	2011
22	2200	214	4	548	2012
	0		4	548	2013
	0		4	548	2014
	8932	סה"כ 3			
	27211	סה"כ 2			
	30237	סה"כ 1			
	66380	סה"כ כולל			

מוצע			קיים	
אתר לבנין ציבורי ומסחרי				
שטח מגרש	מס' מגרש מוצע	יעוד	שטח מגרש	מס' מגרש
927	9	בית כנסת	995	990
1224	10	גני ילדים	1200	989
1302	11	גני ילדים		
1275	12	גני ילדים		
613	13	אב"צ		
1793	14	מעון יום	1800	984
555	15	טיפת חלב	510	985
1718	16	קופת חולים	1600	986
1154	17	אב"צ	1200	991
1131	18	גן ילדים	1250	993
1740	19	אב"צ	1600	992
2830	20	גני ילדים	1200	995
1311	21	מועדון נוער	1105	998
1160	7/1 + 7	חניה ציבורית	2320	999
2490	8/1 + 8	מסחר		

8. 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 תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות הבנינים אלא אם יותקנו לפי תכנית כללית מפורטת המאושרת ע"י מהנדס העיר.
- ג. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.
- ד. לא יותקנו חוטי טלפון על הקירות החיצוניים של הבנינים.
- ה. לא יותקנו ארובות לתנורי חמום בחזיתות הבנינים, מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיורשו ע"י מהנדס העיר.
- ו. לא תורשה הקמת אנטנה לטלוויזיה לכל דירה ודירה אלא אנטנה מרכזית שאליה תחובר כל דירה.

9. בינוי ופיתוח המגרש.

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

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 ואו הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל:

<u>מרחק:</u>	
2.00 מ'	0.23/0.4 ק"ו
5.00 מ'	12.6, 22, 33 ק"ו
11.00 מ'	160 ק"ו
21.00 מ'	400 ק"ו

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. מקלטים / מרחבים מוגנים

לא יוצא כל רשיון בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט או למתקנים הבאים להגן על הנמצאים בבניין בפני סכנות ביטחוניות או בטיחותיות בהתאם לתקן הישראלי. גודל השטח ייקבע עפ"י דרישות הג"א. לא תוצא תעודת שימוש בבניו אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א. או שיינתן פטור כדן ע"י הג"א.

3. 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 לבנינים 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.

ג. בטיחות אש.

על מבקשי היתר הבניה להתקין על אדמותיהם הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.

ד. קוי טלפון וכבלים.

מערכת קוי הטלפון והכבלים לשדורי טלוויזיה, וכל סוגי תקשורת אחרים בתחום תכנית זו, כולל החיבורים לבנינים תהיה תת קרקעית בלבד.

פרק ו' - חתימות

תאריך:

_____ חתימת בעלי הקרקע -

_____ חתימת יוזמי התכנית -

6.3.2005

רוזנברג פנינה
אדריכלות וצילום ערים
_____ חתימת עורכי התכנית -

הצהרת עורך התכנית:

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

רוזנברג פנינה
אדריכלות וצילום ערים

חתימה

שם ותפקיד

6.3.2005

תאריך

חותמת מותן תוקף:

חותמת הפקדה:

צו כדבר חוק תכנון ערים. כפרים ובנינים
ייחודי ישימרון) מס' 79 תשל"ב 1966

נרדב תכנון מקומי אריאל
הוערה המקומית לתכנון ובניה אריאל

מס' ישיבת מס' 9808 מיום 18.10.98
חליטה: התכנית
התכנית

י"ר יערה המקומית
לתכנון ובניה אריאל

חתימה

c:\win\jobs\ariel\rova-b-slav-b\takano-6