

תכנית מפורטת מס' 130/2/3/39

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/3

ותכנית מפורטת מס' 130/2/3/5

ליישוב - אריאל

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بیهودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה _____
לואה _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____
תכנית _____
מס' _____
רפ"מ _____

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשייבה מס' 04.04.89 בתאריך _____
بمجلس رقم _____ بتاريخ _____
החליטה להת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى واللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بیهودا والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה _____
לואה _____
מרחב תכנון מקומי _____
מחוז _____
תכנית _____
מס' _____
רפ"מ _____

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בשייבה מס' _____ בתאריך _____
بمجلس رقم _____ بتاريخ _____
החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של _____ יום
قررت ايداع المشروع لمدة _____ يوم

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى واللجنة الفرعية

תאריך עדכון: 13.8.19

מס' עמוד

2
4
6
7
9
11

תוכן

פרק א' – התכנית :
פרק ב' הגדרות :
פרק ג' – נתונים כמותיים בתכנית :
פרק ד' - ייעודי קרקע :
פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מספר 130/2/3/39 ליישוב אריאל. שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/3 ותכנית מפורטת מס' 130/2/3/5

2. מקום התכנית:

יישוב אריאל

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 219650-219775

קווי רוחב: 667375-667600

אדמות הכפר: : סלפית

גוש פייסקאלי מס' 4 חלק ממאוקע: אל-וג'יה אש-שמי .

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו כחול

4. מסמכי התכנית:

א. 10 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".

ב. תשריט בקנ"מ: 1: 500 המצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ג. נספח בינוי בקנ"מ: 1: 500 מנחה

ד. נספח תנועה וחניה בקנ"מ 1: 500 מנחה.

5. **שטח התכנית:** 10.437 דונם.

6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

7. **יזם התכנית:** מליבו בניה בע"מ

8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל

9. **עורך התכנית:** הדס אדריכלות

כתובת: המגניים 5 קרית אתא

טל' 046822291

דוא"ל hadas.architects@gmail.com

10. מטרות התכנית:

1. תוספת 12 יחידות דיור ובסה"כ 72 יחידות דיור.

2. תוספת קומות.

3. שינוי קו בנין .

4. שינוי תכסית במגרש 529 מ-35% ל-36%.

5. שינוי שטחי המגרשים.

6. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התוכנית.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/3 ותכנית מפורטת מס' 130/2/3/5

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' הגדרות

1. **החוק** .1 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. **מועצת תכנון עליונה** .2 מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. **הועדה** .3 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אריאל.
4. **המהנדס** .4 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. **אזור** .5 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6. **תכנית חלוקה** .6 תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7. **תכנית בינוי** .7 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
8. **היתר בניה** .8 תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
9. **קו בניין** .9 רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו.
10. **חזית קדמית** .10 במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. **חזית אחורית** .11 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. **חזית צדדית** .12 חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)** .13 הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין. תוגדר כמפלס ה-0.00.
14. **קומה** .14 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

15. **מדרגות חיצוניות**
מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כדרך גישה למפלסי הפיתוח השונים במגרש.
16. **שטח בניה מירבי**
השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, מדרגות ומבואות, ממ"דים, מחסנים, אזורים טכניים כגון חדר אשפה גז ומונים, אך כולל כל חלק אחר.
17. **תכסית**
השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר
18. **מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג**
מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'. בבנין עם מעלית ניתן להגביה את הבמנה עד הנדרש בתקן.
19. **גובה בניה מירבי**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה /גובה 0.00 / קומה תחתונה בבניין. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף).
בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
20. **מבנה עזר**
חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
21. **מבנה יציאה לגג.**
מבנה יציאה לגג - מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.

פרק ג' – נתונים כמותיים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
-	13.42	1.401	13.37	1.401	חום בהיר	דרך מאושרת
72	86.57	9.036	86.62	9.075	כתום כהה	מגורים ג' מדורגים
72	100.00	10.437	100.00	10.476		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

מצב מוצע.

מצב מאושר.

מס' יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש	מס' יח"ד.	שטח בדונם	מס' מגרש
18	2.024	A504	12	1.940	A504
12	1.527	A506	12	1.530	A506
12	1.801	511	12	1.800	511
12	1.803	518	12	1.740	518
18	1.881	529	12	1.920	529
72	9.036	סה"כ	60	8.930	סה"כ

פרק ד' ייעודי קרקע:

כללי

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים 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.

1.	אזור מגורים ג'
	השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.
1.1	שימושים
1.1.1	אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים. שטחי מגרשים ומספר יח"ד יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
1.2	הוראות
1.2.1	קווי בניין
	<p>קו בניין קדמי 5- מ'.</p> <p>קו בניין אחורי – 6 מ'.</p> <p>קו בניין צדדי – 3 מ'.</p> <p>במגרש 529 בלבד – ע"פ המסומן בנספח הבינוי.</p>
	<p>כללי:</p> <p>2.1 היתרי בנייה:</p> <p>באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.</p> <p>2.2 שטח מותר לבנייה:</p> <p>א. שטח הבניה המרבי המותר - הטבלה המצורפת.</p> <p>ב. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 35% משטח המגרש. למעט מגרש 529- בו יותרו 36%.</p> <p>2.3 מבני עזר:</p> <p>א. <u>מתסן</u>: הוראות בדבר מחסנים לפי תכנית 130/5.</p>

2.6 מס' קומות:

כמפורט בטבלה בפרק ה' טבלת זכויות.

2.7 גובה בניה מותר:

עם גג רעפים כולל מבנה יציאה לגג 18.40 מ'.

2.8 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה הקובעת, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

2.9 חנייה:

תקן החניה יהיה ע"פ נספח תנועה וחניה.

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

א. טבלה מצב מאושר לפי תכנית מתאר מפורטת 130/2/3.

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			מספר יחיד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח בניה מירבי לבנייה (מ"ר)	שטח מגרש מינימלי דונם	מס' מגרש	אזור מיועד ל:
	צדדי	אחורי	קדמי						
3+קומה חלקית	3	6	5	12	35%	2,037	1.940	A504	מגורים ג' מדורגים
3+קומה חלקית	3	6	5	12	35%	1,606	1.530	A506	מגורים ג' מדורגים
3	3	6	5	12	35%	1,890	1.800	511	מגורים ג' מדורגים
3+קומה חלקית	3	6	5	12	35%	1,827	1.740	518	מגורים ג' מדורגים
3	3	6	5	12	35%	2,016	1.920	529	מגורים ג' מדורגים
				60		9,376	8.930		סה"כ

ב. טבלה מצב מוצע.

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה בניה מרבי (מטר)	מס' יחיד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)	שטח המגרש (דונם)	מס' מגרש	אזור מיועד ל:
	אחורי	צדדי	קידמי							
5+ קומה חלקית	6	3	5	18.40	18	35%	2,615	2,024	A504	מגורים ג'
3+קומה חלקית	6	3	5	12.50	12	35%	1,407	1,527	A506	
3	6	3	5	12.50	12	35%	1,475	1,801	511	
3+קומה חלקית	6	3	5	13.18	12	35%	1,703	1,803	518	
5	*6	*3	5	18.40	18	36%	2,380	1881	529	
					72		9,580	9,036	סה"כ	

הערות:

- * קו בנין צידי- ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- 1. במקרה זה ההתייחסות להוראות הבניה תהיה רק בטבלה.
- 2. במגרשים 511 ו-529 תותר קומת לובי גבוהה בגובה 5 מ'.
- 3. שינוי גבול המגרש מס' 529 שקיבל תוקף לפי תוכנית מתאר מפורטת מס' 130/2/3 אינו בגבול אדמות מדינה יש להחזיר ליעוד המקורי לפי תוכנית מתאר אזורית S-15
- 4. קומה חלקית- ע"פ תוכנית מאושרת מס' 130/2/3.

פרק ו' חתימות והצהרת המתכנן:

---- תכנית מפורטת מס' 130/2/3/39 ----

תאריך עדכון: 7.8.19

תאריך:	חתימות:
7.8.19	חתימת בעל הקרקע

7.8.19	בתאל הדס הדס אדריכלות ת.ר. 8206	חתימת עורך התכנית
--------	--	-------------------

7.8.19	מליבן בניה בע"מ ח.פ. 511346819	חתימת יזם התכנית
--------	--	------------------

7.8.19	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> יו בדבר חוק תכנון ערים, הפרס ובנינים (יהודי ושימרון) מס' 79 תשל"ו 1966 הוציא המסומת המיוחדת לתכנון ובניה אריאל </div>	חתימת מגיש התכנית
--------	---	-------------------

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

בתאל הדס
 הדס אדריכלות
 ת.ר. 8206

-----	עורך התכנית	7.8.19
חתימה	שם תפקיד	תאריך