

## תכנית מפורטת מס' 201/3/5/1

### בית אריה, שכונת האומנים

### שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/3

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות

עורך התוכנית: אדריכל גבור אברהם – מ.ר 25613  
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים  
טל': 03-7326350 פקס: 03-7325079

תאריך עדכון אחרון: 21.11.2012

## תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 7	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 8	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 12	פירוט שטחי מגרשי המגורים	פרק ה'
עמ' 16	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ו'
עמ' 18	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ז'
עמ' 19	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ח'
עמ' 20	מרכיבי בטחון	פרק ט'
עמ' 21	שונות	פרק י'
עמ' 24	חתימות והצהרת המתכנן	פרק יא'

## פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית  
תכנית מפורטת מס'. 201/3/5/1  
בית אריה, שכונת האומנים  
המהווה שינוי לתכנית מתאר 201/3.
2. המקום:  
בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות  
צפון דרום 204500, מזרח מערב 660800  
באדמות כפר אל-לובן  
גוש פיסקאלי VII, חלק מחלקות: חילת חמיד, בטן אש  
שערנה, חילת אש שמיה.
3. גבול התכנית:  
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:  
א. 24- דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק  
בלתי נפרד ממנה.
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית:  
88.07 דונם.
6. בעל הקרקע:  
המנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה
8. מגיש התכנית:  
הסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.
9. עורך התכנית:  
גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613  
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
תפוצות ישראל 6, גבעתיים  
טל: 03-7326350 פקס: 03-7325079
10. מטרת התוכנית:  
א. שינוי ייעוד משטח למבני ציבור לאזור מגורים ב' ודרך.  
ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח.  
ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח למגורים.  
ד. שינוי ייעוד מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א'.  
ה. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתר  
בניה.  
ו. שינוי הוראות לקוי בנין באזור מגורים א' ו- ב'.  
ז. שינוי בגבולות המגרשים.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/5/1 בית אריה שכונת האומנים. כולל תשריט והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או מיופה כוחו.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: בכל שטח התוכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תבסס על תכנית מפורטת ותכנית בינוי ופיתוח מאושרת כחוק. תכנית זו תיעשה במתחמים שלמים, תוכן ותחתם על ידי מודד מוסמך ותאושר בוועדה
8. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלס הכניסה אליהם. סימון תשתיות דרכים חשמל מים וביוב והפיתוח הנופי התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה על ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה

9. קו בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו.  
תותר בניה במרווחים במגרשים פינתיים קווי הבנין יהיו שני קווי הבנין הנוספים (מעבר לקווי בנין קדמיים) לפי הגדרתם קווי בנין צידי.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. חדר יציאה לגג לא נכלל במניין הקומות.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של 2.50 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו, ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו. תותר חשיפה מלאה לכל גובה המרתף, של חזית אחת בכיוון ירידת הטופוגרפיה.
12. קומת כניסה: קומת כניסה ראשית לבית (0.00) כמוגדר בתכנית בינוי.
13. גובה מרבי לבניה: המרחק האנכי בין מפלס קומת כניסה ראשית לבית (0.00) המוגדר בתכנית הבינוי, אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
15. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות ו/או מרפסות ומבואות מקורים הסגורים משני צדדים בלבד המהווים חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר למעט שטח ממ"ד הבנוי לפי הוראות פיקוד העורף, ולפי שיקול הוועדה. שטח מתחת לבליטת גג החורגת עד 75 ס"מ ממישור הקיר.
16. זכות מעבר: "זיקת הנאה"  
שטח בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה. גובהו עד 1.5 מ' נמדד מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף, אינו פחות מ – 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

19. חזית קדמית: חזית לדרך או לשביל.
20. חזית אחורית: חזית הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית ניצבת לחזית הקדמית.
22. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו.
23. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו.
24. מצללה (פרגולה): מבנה בלא קירות, שתקרתו משטח הצללה מישורי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו.
25. חדר יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, בנוסף לשטח בניה מירבי.
26. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.8 מ' יחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.

**פרק ג' – טבלת מאזן חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית**

<b>טבלת שימושי קרקע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>שטח בדונם</b>	<b>מסה"כ שטח התכנית %</b>
מגורים א'	59.50	67.55%
מגורים ב'	10.20	11.58%
מבנים ומוסדות ציבור לדת	1.11	1.26%
שטח ציבורי פתוח	4.04	4.58%
דרך מאושרת	8.40	9.53%
דרך מוצעת	4.82	5.47%
סה"כ שטח התכנית	88.07	100%

## פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### הוראות כלליות לאזורי מגורים:

א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

ב. הוועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 1.5 מטרים בגבולות תכנית החלוקה כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.

ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

ד. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, כהגדרתה ואישורה על ידי הוועדה.

### 1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית מבנים צמודי קרקע חד משפחתי.  
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

#### 1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי .....5.00 מ' ובסמכות הוועדה לאשר קו בנין קדמי 4.00 מ' בהתאם לטבלה בפרק ה'.  
קו בניין אחורי..... 4.00 מ' ובהתאם לטבלה בפרק ה'  
קו בניין צדדי.....3.00 מ' ובהתאם לטבלה בפרק ה'  
בהסכמת 2 בעלי מגרשים צמודים ניתן לבנות בקו בנין צדדי משותף 0 מ', בלבד שלא יעלה על תכנית המותרת- 45% משטח המגרש (ראה סעיף 1.2).

#### 1.2 שטח בנייה מותר:

תותר לבנייה 1 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ עד **260** מ"ר ליח"ד, בתוספת מרתף בשטח של עד **100** מ"ר ליחידת דיור, בתוספת מבנה עזר לחניה ראה סעיף 3, מבנה עזר למחסן ראה סעיף 4 ומצללה ראה סעיף 5.  
תכנית מותרת- **45%** משטח המגרש לכל יחידת דיור.  
יותר שימוש למגורים בחלל גג הרעפים. שטח עליית הגג מעל ל- 1.80 מ' ייכלל בשטח המותר לבניה.

#### 1.3 גובה מרבי לבניה :

גובה מרבי לבנייה לגג שטוח 7.50 מ', ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון בשטח עד 12 מ"ר.  
בגג רעפים שהרכס שלו מקביל לקוי טופוגרפיה טבעית ו/או לדרך- מותר 1 מטר מעל לגובה המקסימאלי המותר לגג שטוח, בגג רעפים שהרכס שלו ניצב לקוי טופוגרפיה טבעית ו/או לדרך- מותר 2 מטר מעל לגובה מקסימאלי המותר לגג שטוח.

#### 1.4 מספר הקומות:

סה"כ 2 קומות, קומת מרתף וחלל הגג.



במגרשים יורדים לא תותר חזית רציפה הגבוהה מ - 7.5 מ', ללא נסיגה של 1.5 מ' בין החזיתות הרציפות.

#### 1.5 ניוד שטחי בניה:

יותר ניוד זכויות בניה ממרתף לשטח קומות המגורים, וכן יותר ניוד זכויות בניה משטח מגורים לשטח מרתף הכל באישור הוועדה.

### 2. אזור מגורים ב'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית מבנים צמודי קרקע דו משפחתיים.  
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

#### 2.1 קווי בניין:

קו בניין קדמי ..... 5.00 מ'  
קו בניין אחורי ..... 4.00 מ'  
קו בניין צדדי ..... 3.00 מ' עד 2.50 מ' מינימום ללא חלונות צדדיים.

#### 2.2 שטח בנייה מותר:

יותר לבנייה 2 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה עד **240** מ"ר ליחידת דיור. בתוספת מרתף בשטח של עד **100** מ"ר ליחידת דיור. בתוספת מבנה עזר לחניה ראה סעיף 3, מבנה עזר למחסן ראה סעיף 4 ומצללה ראה סעיף 5.  
הבנייה בתכסית של עד **45%** משטח המגרש.  
יותר שימוש למגורים בחלל הגג הרעפים. שטח עליית הגג מעל ל- 1.80 מ' ייכלל בשטח המותר לבניה.

#### 2.3 גובה מרבי לבנייה:

גובה מרבי לבנייה לגג שטוח 7.50 מ', ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג עליון בשטח עד 12 מ"ר.  
בגג רעפים שהרכס שלו מקביל לקויו טופוגרפיה טבעית ו/או לדרך- מותר 1 מטר מעל לגובה המקסימלי המותר לגג שטוח, בגג רעפים שהרכס שלו ניצב לקויו טופוגרפיה טבעית ו/או לדרך- מותר 2 מטר מעל לגובה מקסימלי המותר לגג שטוח.

#### 2.4 מספר הקומות:

סה"כ 2 קומות, קומת מרתף וחלל גג.  
במגרשים יורדים לא תותר חזית רציפה הגבוהה מ - 7.5 מ', ללא נסיגה של 1.5 מ' בין החזיתות הרציפות.

#### 2.5 ניוד שטחי בניה:

יותר ניוד זכויות בניה ממרתף לשטח קומות המגורים, וכן יותר ניוד זכויות בניה משטח מגורים לשטח מרתף הכול באישור הוועדה.  
באזור מגורים ב' לא תותר בניה של מבנה חד משפחתי.

### **3. מבנה לחניה מקורה באזור מגורים א' ומגורים ב':**

- 3.1. חלה חובת הסדרת 2 מקומות חנייה בתחום המגרש לכל יחידת דיור, בתוספת 0.3 חניה לאורחים וליחידת דיור בכביש הציבורי.
- 3.2. מבנה חניה בשטח של עד 36 מ"ר. יותר קירוי החניה בגג בלבד.
- 3.3. כל השטחים האמורים הם בנוסף לשטחים המותרים כמפורט בסעיף 1,2.
- 3.4. מבנה החנייה יבנה בהתאם לחומרי הבנייה של המבנה הראשי וללא תוספת מעקות ומערכות טכניות אחרות בגג.
- 3.5. ניקוז גג מבנה החנייה לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.60 מ' מפני הקרקע הגובלים עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה תותאם עם תכנית הבינוי באישור הועדה.

#### **3.6. קו בנין לחניה:**

- קווי הבניין יהיו כדלקמן:
- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.00 מ'
- קו בניין צדדי (למגרש עולה) 0.00 מ'
- בסמכות מהנדס הוועדה לאשר קו בניין צדדי שונה מהמפורט לעיל.

### **4. מבנה עזר למחסן נפרד:**

- 4.1. תותר בית מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה הוא בנוסף לשטחי הבניה המותרים כמפורט בסעיף 1,2.
- 4.2. גובה הבניה הפנימי נטו עד 2.20 מ'.
- 4.3. הכניסה למחסן תהיה בנפרד מהבית ולא מהחזית הקדמית.
- 4.4. חומרים: המחסן יבנה מחומרי בנייה כדוגמת הבית, או מעץ, או פנלים מבודדים באישור הועדה.
- 4.5. ניקוז: לא תותר שפיכה וניקוז למגרש השכן.
- 4.6. קו בנין למחסן נפרד:
- קו בניין קדמי – 5.00 מ'
- קו בניין צדדי – 3.00 מ'
- יותר בנייה בקו בניין צדדי 0 מ' בהסכמת השכן במגרש עולה בלבד.
- קו בניין אחורי – 4.00 מ'
- 4.7. תותר בניית המחסן מתחת לחנייה, ובלבד שהחנייה תהיה במפלס הרחוב. במקרה זה ניתן לבנות עד קו בניין קדמי 0 ובלבד שקירות המחסן לא יחרגו משטח החנייה.

### **5. מצללה (פרגולה): הגדרת מצללה ראה פרק ב. הגדרות, בסעיף 24.**

- 5.1. תותר בית מצללה ששטחה המרבי:  
בגג או מרפסת גג 1/3 מהשטח או עד 10 מ"ר.  
במרפסות 14 מ"ר.  
בחצר בית מגורים – 1/5 משטח החצר או 15 מ"ר – לפי הגדול ועד שטח מרבי של 50 מ"ר.
- 5.2. שטח מצללה עד המצוין לעיל, לא יחשב במניין השטחים. שטח מעבר למצוין בסעיף 5.1 יכלל בשטח בניה מירבי.
- 5.3. המצללה תבנה מחומרים קלים כגון עץ, מתכת או פלסטיק, תותר קונסטרוקציה מבטון.
- 5.4. קו בניין למצללה:  
קו בנין במגרשים גובלים במגורים או במבנה ציבורי – תותר הבלטה עד 40% מקו בנין.  
קו בנין במגרשים גובלים בשצ"פ או בדרך – 0.

## **6. מבנים ומוסדות ציבור לדת**

**כללי:** בשטח הצבוע חום מותחם תכלת מיועד לבנית מבנה ציבורי לדת. יש להגיש תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה כתנאי להוצאת היתרים.

6.1 **השימושים המותרים**  
בית כנסת, מקווה.

6.2 **קו בנין**  
קוי בנין לפי המסומן בתשריט.  
קו בנין הגובל במגרשי מגורים א' או מגורים ב' (קו בנין צידי) 3.00 מ'.

6.3 **שטח הבניה המותר**  
שטח הבניה המותר, סה"כ 100% משטח המגרש.  
בתכסית מרבית של 50% משטח המגרש.  
תותר קומת מרתף.

6.4 **גובה בנין מרבי**  
גובה בניה מרבי לגג שטוח עד 10 מ', ו-12 מ בגג משופע, בתוספת מרתף בגובה מרבי של עד 3.5 מ'.

6.5 **מספר הקומות:**  
סה"כ 2 קומות, קומת מרתף גובה קומה עד 3.5 מטר וחלל הגג.

6.6 **חניה**  
החניה תהיה ע"פ הנחיות המפע"ת תקן חניה, אישור מפע"ת הינו תנאי להיתר בניה במבנה ציבורי.

## **7. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.  
השימושים המותרים בשטח זה הם:

1. שטחים לגינון.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה ושטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.

## **8. עתיקות**

א. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## **9. דרך קיימת\ מוצעת**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר\ אדום הינו דרך קיימת\ מוצעת הוראות בניה על פי תכנית 201 \ 3 .

**פרק ה' - פירוט שטחי מגרשי המגורים:**

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש	מס מגרש	יעוד																																																									
צדדי	אחורי	קדמי																																																													
3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר	1	0.5	848	מגורים א'																																																									
			1	0.51	849																																																										
			1	0.52	850																																																										
			1	0.51	851																																																										
			1	0.5	852																																																										
			1	0.5	853																																																										
			1	0.5	854																																																										
			1	0.5	855																																																										
			1	0.51	856																																																										
			1	0.5	857																																																										
			1	0.5	858																																																										
			1	0.5	859																																																										
			1	0.49	860																																																										
			1	0.5	861																																																										
			1	0.49	862																																																										
			1	0.5	863																																																										
			1	0.5	864																																																										
			1	0.51	865																																																										
			1	0.5	869																																																										
			1	0.5	870																																																										
1	0.5	871																																																													
1	0.5	872																																																													
1	0.5	873																																																													
1	0.5	874																																																													
1	0.5	875	3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר	1	0.5	876	מגורים א'	1	0.5	877	1	0.5	881	1	0.5	882	1	0.5	883	1	0.5	884	1	0.5	885	1	0.5	886	1	0.5	887	1	0.5	888	1	0.5	889	1	0.5	890	1	0.5	893	1	0.5	894	1	0.5	895	1	0.5	896	1	0.5	897	1	0.5	898	1	0.5	916
3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר				1	0.5	876		מגורים א'																																																					
						1	0.5	877																																																							
						1	0.5	881																																																							
						1	0.5	882																																																							
						1	0.5	883																																																							
						1	0.5	884																																																							
						1	0.5	885																																																							
						1	0.5	886																																																							
						1	0.5	887																																																							
						1	0.5	888																																																							
						1	0.5	889																																																							
						1	0.5	890																																																							
						1	0.5	893																																																							
						1	0.5	894																																																							
						1	0.5	895																																																							
			1	0.5	896																																																										
1	0.5	897																																																													
1	0.5	898																																																													
1	0.5	916																																																													

עמוד 13  
 בית אריה, שכונת האומנים 201/3/5/1  
 מהדורה 3א

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר	1	0.5	917	מגורים א'
				0.5	918	
				0.5	919	
				0.5	920	
				0.5	921	
				0.5	922	
				0.5	923	
				0.5	924	
				0.5	925	
				0.5	935	
				0.5	936	
				0.5	937	
				0.5	938	
				0.5	940	
				0.5	941	
				0.5	942	
				0.49	943	
				0.49	944	
				0.5	945	
				0.5	946	
				0.46	947	
				0.5	948	
				0.51	949	
				0.48	950	
				0.49	951	
				0.49	952	
				0.49	953	
				0.5	954	
				0.5	955	
				0.5	956	
0.5	957					
0.5	958					
0.5	959					
0.5	960					
0.5	961					
0.5	962					
0.5	963					
0.5	964					
0.5	965					

עמוד 14  
 בית אריה, שכונת האומנים 201/3/5/1  
 מהדורה 3א

קווי בנין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר	1	0.5	966	מגורים א'
				0.5	967	
				0.5	968	
				0.5	969	
				0.51	970	
				0.5	971	
				0.5	972	
				0.5	978	
				0.5	979	
				0.5	980	
				0.5	981	
				0.5	982	
				0.5	983	
				0.5	984	
				0.5	985	
				0.5	986	
				0.5	987	
				0.5	988	
				0.5	989	
				0.5	990	
				0.5	991	
				0.5	1007	מגורים א'
				0.5	1010	
				0.33	1427	
				0.34	1428	
				0.34	1429	
				0.31	1430	
				0.34	1431	
				0.33	1432	
				0.35	1433	
				0.35	1434	
				0.38	1435	
				0.39	1436	
0.39	1439					
0.4	1440					
0.35	1441					
0.34	1442					
0.36	1443					
0.35	1444					
0.35	1445					
0.35	1446					
0.35	1447					
0.35	1448					
0.4	1149					
	59.50	סה"כ מגורים א'				

עמוד 15  
 בית אריה, שכונת האומנים 201/3/5/1  
 מהדורה 3א

* באישור הוועדה, ניתן להחליף בין קווי הבניין הקדמי והאחורי באופן שהחצר הגדולה יותר תהייה בכיוון הנוף.						
קווי בניין			מספר יחידת דיור	שטח מגרש	מס מגרש	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי				
3 מטר	4 מטר	* 5 מטר או 4 מטר	2	0.25	824\1	מגורים ב'
				0.25	824\2	
			2	0.25	825\1	
				0.25	825\2	
			2	0.25	826\1	
				0.25	826\2	
			2	0.25	992\1	
				0.25	992\2	
			2	0.25	993\1	
				0.25	993\2	
			2	0.25	994\1	
				0.25	994\2	
			2	0.25	995\1	
				0.25	995\2	
			2	0.31	1159\1	
				0.31	1159\2	
			2	0.28	1160\1	
				0.28	1160\2	
			2	0.28	1161\1	
				0.28	1161\2	
			2	0.28	1162\1	
				0.28	1162\2	
			2	0.27	1163\1	
				0.27	1163\2	
			2	0.27	1164\1	
				0.27	1164\2	
			2	0.29	1165\1	
				0.29	1165\2	
			2	0.28	1166\1	
				0.28	1166\2	
			2	0.28	1167\1	
				0.28	1167\2	
2	0.27	1168\1				
	0.27	1168\2				
2	0.27	1169\1				
	0.27	1169\2				
2	0.27	1170\1				
	0.27	1170\2				
			38 יח"ד	10.20		סה"כ מגורים ב'

\* באישור הוועדה, ניתן להחליף בין קווי הבניין הקדמי והאחורי באופן שהחצר הגדולה יותר תהייה בכיוון הנוף.

## פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

### 1. תנאים למתן היתרי בנייה

- 1.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצוע התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
  1. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
  2. פריצת דרכים, ביצוע קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
  3. מערכת הספקה ראשית של מים.
  4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

### 1.2 פיתוח השטח

- 1.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.
- 1.2.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

### 1.3 תיאם עם שירותי הכבאות

תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

### 1.4 חברת החשמל

לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת קרקעיים וקווי מתח עליונים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

### 2. אופן ביצועה של תוכנית זו

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:
- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח בהתאמה לתכנית זאת ולתכנית הבינוי
  - ב. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילה הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
  - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.



ד. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

#### 2.1 סידורים לנכים

בכל המבנים המיועדים למבני ציבור ומוסד, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, על כל תיקוניהם, לרבות עדכונים שיעדכנו בחוק מעת לעת.

#### 2.2 יועץ נגישות ובטיחות

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות ויועץ בטיחות לשם קביעת אופן הנגישות לכלל הציבור וציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הראיה והשמיעה, הנחיותיו יהוו תנאי להיתר בניה.

#### 2.3 תעודת גמר ( טופס 4 )

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ התכנית המפורטת ובהתאם.

## פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח
- א. היתרי בנייה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, ערוכה על ידי אדריכל נוף מורשה, בה יפורט גיבון ותאורה לכל מגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית חלקה ללא חריצים, חורים וחללים פנימיים. גובה קיר תומך ברצף אחד, לא יעלה על 3.00 מ' במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מטר. ניתן לצמצם דרוג אופקי באישור הוועדה.
- ג. מדרגות ושבילים בשטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח: שביל גישה אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. גדרות – משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ה. שער כניסה – ממתכת או לוחות עץ (במידת האפשר). לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו מעבר לגבול המגרש.
- ו. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ואיטום כל המרווחים.
- ז. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הוועדה.
- ח. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

2. מתקני אשפה ציבוריים  
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר שחורג מגבול המגרש שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

## **פרק ח' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים**

1. **קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול**  
הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, ביוב והתיעול.
2. **שמירה על בריאות הציבור**  
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**  
הוועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.  
מעברי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.
4. **ביוב וסילוק שפכים**  
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה, פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת המשנה לאיכות הסביבה, ויהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.
5. **זיקת הנאה – זכות מעבר**  
בתחום המגרשים יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב חשמל ותקשורת.  
הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 1.5 מ' מגבולות המגרשים.  
לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו למעט צמחייה שנעקרה.
6. **תיאום**  
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
7. **חשמל ותקשורת**  
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

## פרק ט' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי דרישת פיקוד העורף:
  - א. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ב. תאורת בטחון היקפית.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
  - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם המיישב.
  - ג. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
  - ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

## פרק י' – שונות

1. גימור חזיתות וגגות הבתים:
  - 1.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
  - 1.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
  - 1.3. 30% משטח הגג יכוסה ברעפים, שיפוע הגג 42% - 100%. גימור קטעי גגות שטוחים יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלהלן:  
יריעות איטום, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.  
לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.
  - 1.4. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים.
2. דודי שמש:

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הקולטים ישולבו במישור הגג המשופע, הכל באישור הועדה.
3. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:
  - 3.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
  - 3.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
4. אנטנות טלוויזיה:
  - 4.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
  - 4.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית בלבד, למעט על הגג.
5. צנרות לבניין:

כל הצינורות בבניין (כגון: צנרת ביוב, מים, ניקוז מי גשם, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק להסקה וכו') תהיה פנימית ותת קרקעית, תיאסר התקנה גלויה של צנרת מכל סוג שהוא על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.

6. מתקני גריסה  
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נפיים.

7. מיגון  
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת, שטח המרחב המוגן לא יכלול בשטח הבניה המרבי ולא תגבה אגרת בנייה עבורם.

8. בטיחות אש וגז  
כל הבנייה הציבורית תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני גז.  
מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

9. בקשות להיתר בניה  
המסמכים הדרושים להיתרי בניה:

- א. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. תכנית סביבה בקנ"מ 1:2500 עם מספרי המגרשים ושמות הרחובות.
- ג. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.  
תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי ראשי וחתך קווי ביוב. גובהי קרקע במגרשים גובלים.
- ד. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.
- ה. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמות ביחס לגבולות המגרש וקווי הבניין, כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת כולל מפלסים במגרש ובמגרשים הגובלים לו. להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
- ו. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
- ז. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ח. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- ט. באזור מגורים במקרה של בניה דו משפחתית, תכנית הבקשה להיתר בניה תוכן כך שתכלול את פרטי שתי היחידות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר דייר שני, על המבקש השני להתאים את סגנון הבנייה לסגנון הבנייה של המבנה הראשון, להנחת דעתה של הוועדה.

- י. אישור הג"א כחוק.
- יא. חישובים סטטיים.
- יב. בקשות להיתר בניה יילוו באישור ע"י חתימה ע"ג הבקשה של הגורם המיישב, או מי שהוסמך על ידו לכך. המפתח יהיה רשאי להתנות את חתימתו בביצוע פרטי בנוי נוספים לאלו שהוגדרו בתכנית זו ובהסתמך על החוזה בינו ובין מגיש הבקשה.
- יג. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.
- יד. חניה: החנייה בתחום המגרשים המבונים תהיה עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית ועל ידי המפקח על התעבורה.
- א. עבור בניה צמודת קרקע יידרש 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו-0.3 מקומות לאורחים בכבישים.
- ב. עבור בניה רוויה יידרש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו- 0.3 מקומות לאורחים בכבישים.

**פרק יא' – חתימות והצהרת המתכנן**

<u>תאריך:</u>	<u>חתימות:</u>
.....	חתימת בעל הקרקע .....
.....	חתימת עורך התכנית .....
.....	חתימת היזם .....
...23.9.2012.....	חתימת המגיש .....
	<u>הצהרת עורך התכנית:</u>

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

.....	.....	.....
חתימה	שם ותפקיד	תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה