

תכנית מתאר מפורטת מס' 201/3  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. 201/2  
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש  
ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות -

יוזמי התכנית:

חבל ירושלים והוועדה המיוחדת - בית אריה

משהב"ש - המינהל לבניה כפרית

מגיש התכנית:

1 408.77 דונם

שטח התכנית:

רחל ולדן - אדריכלית  
רח' ברטנורה 19, תל - אביב 62282  
טל. 5467586 - 03 / פקס. 6046299 - 03

עורכת התכנית:

התוכן

עמ. מס.

<b>3</b>	.....התכנית	פרק א':
<b>5</b>	.....הגדרות	פרק ב':
<b>7</b>	.....טבלת שטחים	פרק ג':
<b>8</b>	.....רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד':
<b>12</b>	.....תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה':
<b>13</b>	.....פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו':
<b>14</b>	.....תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז':
<b>15</b>	.....שונות	פרק ח':
<b>15</b>	.....מרכיבי בטחון	פרק ט':
<b>16</b>	.....חתימות	פרק י':

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס. 201/3, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. 201/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5.
2. המקום: בית אריה. קואורדינטות: 204000 - 206100 / 661550 - 659500  
באדמות כפר א - לובן: גוש II : חלק מ : רס אל כלב  
גוש VII : חלק מ : חילת עצפורה  
חילת אש - שמיה  
חילת חומיד  
בטן אש - שערנה  
חרבת - חדש  
גינדס  
אם - טננה  
בור אל - ערק  
אז - זרקה  
חינדק אש - שמיה  
בטן אל - לץ  
באדמות כפר עבוד : גוש IV : חלק מ : אל - וגיה אש - שרק אש - שמי
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 16 דפי הוראות בכתב.  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500.
5. שטח התכנית: 1 408.77 דונם.
6. יוזמי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות - חבל ירושלים והוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - בית אריה.
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - המינהל לבניה כפרית.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית.  
רח' ברטנורה 19, תל-אביב 62282  
טל. 03- 5467586 / פקס. 03- 6046299

10. מטרת התכנית: א': בתחום התכנית הקיימת :
- חלוקת השטח שהוגדר כשטח לתכנון עתידי לאזורים לפי ייעודים .
  - קביעת שטחים נוספים למגורים וחלוקתם לפי אזורי- מגורים .
  - קביעת שטחים למוסדות ציבור.
  - התאמת רשת הדרכים הקיימת/מאושרת לייעודים החדשים ולהמשכיות לעבר השטחים הנוספים .
- ב': שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי ל :
- איזורי מגורים.
  - שטח למיבני ציבור.
  - מרכז אזרחי.
  - אזורים לספורט.
  - אזורים לתיירות, נופש ושימושים מעורבים.
  - שטח לבית עלמין.
  - שטח למתקנים הנדסיים.
  - שטחים ציבוריים פתוחים.
  - שטח עתיקות.
  - דרכים וחניות ציבוריות.
  - שטחים לשימור ( שמורת טבע ) .
  - הגדרת שטח לתכנון בעתיד.
- ג': קביעת מרווחי בניה.
- ד': קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.
11. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס. 201/2 . בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית מתאר מפורטת מס. 201/2 , הוראות תכנית זו מחייבות.

פרק ב' - הגדרות

התכנית	- תכנית מתאר מפורטת מס. 201/3, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. 201/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ5.
הועדה	- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - בית אריה.
המהנדס	- מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
החוק	- חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.
מועצת תכנון עליונה	- מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות משנה שלה.
איזור	- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
תכנית הבינוי	- תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על תכנית טופוגרפיה מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
קו בנין	- קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
קומה	- חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
מרתף	- קומה בבסיס הבנין בגובה פנימי עד 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 במנין הקומות המותר.

- גובה מירבי לבניה
- הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני המפלס התחתון של השימוש העיקרי באזור אליו שייך המגרש . בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. בגג רעפים שהרכס שלו מקביל לקוי הטופוגרפיה הטבעית ו/או לדרך - מותר 1 מ' מעל לגובה מכס. המותר לגג שטוח, בגג רעפים שהרכס שלו ניצב לקוי הטופוגרפיה הטבעית ו/או לדרך - מותר 2 מ' מעל לגובה מכס. המותר לגג שטוח.
- קו הדרך
- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
- שטח מותר לבניה
- השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מרתף.
- שטח תכסית
- שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
- גובה קומה למגורים
- גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ' ; מקסימום 3.0 מ').
- מספר קומות
- מספר הקומות על קו אנכי אחד.
- מסד
- בסיס הבנין או חלק מבסיס הבנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין .
- חזית קדמית
- חזית המגרש לדרך.
- חזית אחורית
- חזית הנגדית לחזית הקדמית.
- חזית צדדית
- חזית למגרש שאינה חזית קדמית או אחורית. במקרה של מגרש פינתי - ייחשבו 2 החזיתות לרחובות כחזית קדמית וה 2 האחרות ייחשבו צדדיות.

פרק ג': טבלת שטחים :

<u>מס. יח"ד</u>	<u>שטח (ב %)</u>	<u>שטח (בדונם)</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור מיועד ל:</u>
206	6.48	90.29	כתום	מגורים א'
518	9.46	133.38	תכלת	מגורים ב'
315	2.18	30.74	צהוב מותחם אדום	מגורים מיוחד
	1.97	27.84	פסים חום/כתום	מרכז אזרחי
	7.34	103.44	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
	1.40	19.78	ירוק מותחם חום כהה	ספורט
	25.81	363.65	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	0.56	8.00	ירוק תחום פס שחור מקוטע	שטח עתיקות
	4.88	68.81	חום בהיר	דרך קיימת/ מאושרת
	12.37	174.4	אדום	דרך מוצעת
	0.38	5.42	פסים אפור/סגול כהה	מתקנים הנדסיים
	0.38	5.37	אדום + משבצות שחורות	חניה מוצעת
	0.23	3.27	פסים אדום/ירוק	דרך משולבת
	0.57	8.03	צהוב + משבצות ירוקות	בית עלמין
	6.97	98.31	פסים צהוב/לבן	אזור לתכנון בעתיד
	4.67	65.80	ירוק כהה	שטח פתוח לשימור נופי
	<u>14.35</u>	<u>202.24</u>	<u>ירוק כהה + משבצות שחורות</u>	<u>שמורת טבע</u>
1 039 יח"ד	100.00	1 408.77	סה"כ	

פרק ד': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. שימוש בקרקעות ובבניינים - כללי :

- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק זה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

כללי לכל אזורי המגורים :

- לא תותר במגרש בניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון: מבנה-עזר) שהם חיצוניים לבנין.

למעט חניה מקורה, בשטח עד 18 מ"ר לרכב אחד ו- 36 מ"ר ל- 2 רכבים אשר נקבעה מראש

בתכנית בינוי ופיתוח של המגרש ולמעט מחסן קל ונייד באישור הוועדה.

- בנין הנבנה בשלבים - ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר במגרשי מגורים ובתנאי שאין התנגדות שכנים שימוש לעיסוק

במקצועות חופשיים.

אזור מגורים א' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום- מיועד לאזור מגורים א', צפיפות עד 2.8 יח"ד

לדונם במגרשים חד-משפחתיים. שטח מינ. למגרש חד-משפחתי - 0.35 ד'. רוחב מינ. של מגרש חד-משפ' -

15 מ'. קו בנין קדמי- ע"פ סימון הכביש בתשריט, קו בנין אחורי- 4 מ' וקו בנין צדדי- 4 מ'. במגרשים

שרוחבם פחות מ- 18 מ' - יותר קו בנין צדדי- 3 מ'. בהסכמת 2 בעלי מגרשים צמודים - ניתן לבנות על

קו צדדי משותף - 0 מ', בתנאי שהקו הצדדי השני יהיה - 6 מ'. גובה בניה מכס. מותר (ב-2 קומות)

- 9.0 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח. סה"כ % בניה מותר (ב-2 הקומות) - 75 % משטח המגרש

(ולא יותר מ- 220 מ"ר- כולל ממ"ד), לא כולל מרתף בשטח של עד 50 מ"ר. תכסית מותרת - 40 %

משטח המגרש.

אזור מגורים ב' - השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת- מיועד לאזור מגורים ב', צפיפות עד 4 יח"ד לדונם,

במגרשים דו-משפחתיים. שטח מינ. למגרש דו-משפ' - 0.48 ד', רוחב חזית מינ. של מגרש דו-משפ' - 23 מ'.

מותר 2 יח"ד בכל מגרש. קו בנין קדמי- ע"פ סימון הכביש בתשריט. קו בנין אחורי- 4 מ' וקו בנין צדדי-

3.0 מ' או 2.5 מ' ללא פתחים, למעט פתחים לחדרי שירות ופתח כניסה. גובה בניה מכס. מותר (ב-2

קומות) 9.0 מ' לגג רעפים ו- 7.5 מ' לגג שטוח. סה"כ % בניה מותר (ב-2 הקומות)- 80 % משטח

המגרש (ולא יותר מ- 200 מ"ר ליח"ד- כולל ממ"ד), לא כולל מרתף בשטח של עד 50 מ"ר. תכסית

מותרת - 45 % משטח המגרש.

אזור מגורים מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בפס אדום - מיועד לאזור מגורים

מיוחד, צפיפות עד 10.8 יח"ד לדונם. ניתן לחלק את השטח למגרשים במסגרת תכנית הבינוי. קו בנין

קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט. קו בנין אחורי- 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר

(ב-3 קומות) 11.0 מ' לגג רעפים ו- 9.5 מ' לגג שטוח. סה"כ % בניה מותר (ב-3 הקומות)- 100 % משטח

המגרש (ולא יותר מ- 150 מ"ר ליח"ד- כולל ממ"ד), לא כולל מחסן בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד. תכסית

מותרת- 50 % משטח המגרש. יש להגיש תכנית בינוי לכל מגרש - לאישור הוועדה.

שטח לתכנון בעתיד - השטח הצבוע בתשריט בפסים צהוב/לבן - מיועד לתכנון בעתיד. יעודו של שטח

זה והנחיות לגביו - ייקבעו בתכנית מפורטת ומאושרת כחוק. כל בניה לא תותר בשטח עד לאישור

התכנית המפורטת שתקבע יעודו.

מרכז אזרחי - השטח הצבוע בתשריט בפסים כתום/חום - מיועד למרכז אזרחי. תותר בו בנית מבני מסחר, משרדים וכדו' וכן מוסדות ציבור. ניתן יהיה להתנות את בנית השטחים המסחרים בבנית מוסדות הציבור המיועדים. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר - 14.0 מ' לגג רעפים ו- 12.0 מ' לגג שטוח. שטח מותר לבניה - 90% משטח המגרש, תכסית מותרת - 50% משטח המגרש.

מבני ציבור - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בפס חום כהה - מיועד לבנית מבני ציבור, מגרשים מס. 1501-1506, 1509, 1511-1516, 1520. תותר בנית מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, מבנה מוניציפלי וכיו"ב - ייעודים ע"פ טבלת מגרשים למבני ציבור, להלן. ניתן יהיה לשנות שימוש המגרש למבנה ציבור אחר - באישור הוועדה. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר - 12.0 מ' לגג רעפים ו- 10.0 מ' לגג שטוח. שטח מותר לבניה - 50% משטח המגרש, תכסית מותרת - 30% משטח המגרש. יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה.

טבלת מגרשים למבני ציבור

שטח בדונמים	ייעוד	מס' מגרש
12.06	בית - ספר (16 כיתות)	1501
3.26	4 כיתות גן + מעון יום	1502
2.27	מרפאה + טיפת חלב	1503
0.86	ביכ"נ שכונתי	1504
14.90	חטיבת ביניים (16 כיתות) + מועדון נוער	1505
1.93	2 כיתות גן + 2 כ' מעון יום	1506
7.34	2 כיתות גן + 2 כ' מעון יום + 2 מועדוני נוער	1509
21.2	בי"ס יסודי (32 כ') + 4 כיתות גן + 4 כיתות מעון יום	1511
1.38	1 כיתת גן + 1 כ' מעון יום	1512
	ביכ"נ מרכזי + מקוה + מועדון נוער + 2 כיתות גן	1513
17.27	+ 2 כיתות מעון יום + רזרבה (10.0 ד')	
13.07	2 כיתות גן + מועדון נוער + רזרבה (10.0 ד')	1514
1.92	מועדון נוער	1515
5.30	2 כיתות גן + 2 כיתות מעון יום + ט' חלב + מקלט קיים	1516
1.44	בית - כנסת	1520
104.20 דונמים	סה"כ שטח למבני ציבור:	

ספורט - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בפס חום כהה - מיועד לשטחי ספורט. תותר בנית מבנים המשמשים לספורט, או משרתים אותו כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מלתחות וכו'. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, יתר קוי הבנין וגובה בניה (ב-מ') מותר - ייקבעו במסגרת תכנית הבינוי. סה"כ % בניה מותר (ב-3 קומות) - 40% משטח המגרש, תכסית מותרת - 20% משטח המגרש. יש להגיש תכנית בינוי לכל מגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה.

שטח למתקנים הנדסיים - השטח הצבוע בתשריט בפסים אפור/סגול כהה - מגרש מס. 1557, מיועד למתקנים הנדסיים, כולל מתקני ביוב. יש להגיש תכנית פיתוח לכל המגרש - לאישור הוועדה.

כללי לכל האזורים בהם מותרת בניה:

- תותר חניה בתחום המגרש ומחוץ לקוי בנין, בקו בנין 0. היתר לביצוע קירוי חניה מותרת באישור הוועדה. שטח חניה עד 36 מ"ר - לא ייחשב ב- % בניה מותרים. ניקוז הגג לא יהיה למגרש השכן.
- גגות: כל שטח הגג או חלקו יהיה מכוסה רעפים בגוון טבעי, בשיפוע בין 42% - 100% ובגיאומטריה פשוטה. גימור תלקי גג שטוחים יהיה מחומר הלבנה קבועה כגון: ריצוף, חצץ, חלוקי נחל, יריעות, או כל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הוועדה.
- חזיתות: חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה.
- המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה.
- בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.
- בבניה אחידה ומרוכזת של לפחות 10 בתים - תותרנה חריגות מהסעיפים הנ"ל - באישור הוועדה.

שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק - מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. ישמשו למעברים להולכי רגל, צנרת וניקוז ( בהתאם לכללי פרק ז' סעיף 1), לגנים ציבוריים, מגרשי משחק וכן למרכיבי בטחון שיידרשו ע"פ פרק ט' - מרכיבי בטחון.

כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים - ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה.

שטח עתיקות - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בקו שחור מקוטע - הינו שטח עתיקות. לא יותר כל שינוי בתכניתו - ללא אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

דרך קיימת - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות וכן למעבר כל התשתיות.

דרך מוצעת - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות,

שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות וכן למעבר כל התשתיות.

דרך משולבת - השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים על צבע אדום הינו דרך משולבת מוצעת המשמשת ל: נסיעת רכב פרטי, הולכי רגל, אופניים, חניות, ריהוט רחוב, צמחיה ולמעבר כל התשתיות.

בית עלמין - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם משבצות ירוקות - מיועד לבית עלמין. כולל דרכים פנימיות, חניות סככות ושירותים. פיתוח בית העלמין יהיה ע"פ אישור מקבל ההקצאה מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

תוכן תכנית פיתוח - ע"י מועצת בתי העלמין - לאישור הוועדה. תכנית הפיתוח תכלול חלוקה לשלבי ביצוע, דרכים פנימיות, שבילים, פיתוח החלקות והמבנים הדרושים.

חניה מוצעת - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם משבצות בצבע שחור מיועד לחניה ציבורית. האחריות על השטח ואחזקתו - חלים על הרשות המקומית.

שטח פתוח לשימור נופי - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה מיועד לשטח פתוח לשימור נופי .  
לא ייעשה כל שינוי בתכסיתו .

שמורת טבע - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה + משבצות שחורות מיועד לשמורת טבע .  
כל שינוי שיעשה בתכסיתו - חייב לקבל אישור קמ"ט שמורות טבע .  
עבודות תשתית בתחום של 100 מ' או פחות מגבול השמורה יחויבו בביצוע שיקום נופי ( חיפוי עפר, קירות תמך או כל אלמנט אחר לפי הצורך ) - בתיאום עם קמ"ט שמורות טבע .

טבלת סיכום לזכויות והוראות בנייה.

מס. יחיד	תכסית מותרת	שטח מותר לבניה	גובה מירבי מותר במי לגג שטוח *	קוי בנין ב-מי קדמי צדדי אחורי	רוחב מגרש מינ. ב מי	שטח מגרש מינ. בדי	ייעוד	אזור
206	40 %	70 % ****	7.5	4 4 **	15	0.35	חד-משפ'י	מגורים א'
518	45 %	75 % *****	8.0	4 2.5 **	25	0.5	4 יחיד/ד' לדונם	מגורים ב'
315	50 %	90 %	11.0	4 3 **	-	2.0	רוויה	מגורים מיוחד
-	50 %	100 %	10.0	4 3 **	-	1.5	מסחר, משרדים, מוסדות-ציבור	מרכז אזרחי
-	30 %	50 %	10.0	4 3 **	-	0.5	מבני חינוך, דת, בריאות, תרבות	מבני ציבור
-	20 %	40 %	9.5	4 3 **	-	-	מבני ספורט, בריכת שחיה וכי'	ספורט
1 039	סה"כ מס. יחיד							

- \* בגג רעפים מותרת תוספת של 1.0 מ' או 2.0 מ' על הגובה המצוין לגג שטוח ( ראה הגדרת "גובה מירבי לבניה" בעמ' 6 ) .
- \*\* עיף סימון הכביש בתשריט .
- \*\*\* בחזיתות שקו הבנין הצידי שלהן הינו פחות מ 3 מ' - לא יותרו חלונות, מלבד חלונות אוורור כגון: חדרי שירות וכן פתח כניסה .
- \*\*\*\* אך לא יותר מ- 220 מ"ר (לא כולל מרתף בשטח עד 50 מ"ר)
- \*\*\*\*\* אך לא יותר מ- 200 מ"ר ליחיד (לא כולל מרתף בשטח עד 50 מ"ר)
- \*\*\*\*\* במגרש שרוחבו פחות מ-18 מ' - קו צדדי 3 מ' .
- אפשרות לקו בנין צדדי 0 משותף בהסכמה - בתנאי שקו בנין צדדי שני - 6 מ' .
- \*\*\*\*\* לא כולל מחסנים בשטח עד 10 מ"ר ליחיד
- \*\*\*\*\* לשיקול דעתה של הוועדה .

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:  
- בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
  - 1.1 תכנית הבנוי: הוכנה תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה, ואושרה ע"י הועדה.
  - 1.2 תכנית מדידה: נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה ע"י מודד מוסמך, סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים, מעודכנת עד חצי שנה. קנה המידה ייקבע ע"פ דרישת הועדה.
  - 1.3 הגשת תכניות בניה לאישור:
    - אדריכל הבנין יגיש לוועדה לאישור את התכניות הבאות:
      - (א) העמדת הבנין על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה.
      - (ב) תרשים סביבה בק.מ. 1:2500 לפחות.
      - (ג) תכניות של הקומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 כולל תכנית הגג עם פירוט הפתרון האדריכלי לשימוש באנרגיה סולרית, ופתרון לתלית כבסים.
      - יש להראות מיקום המזגנים בחזיתות ויש לפרט חומרי גוויי הגימור בחזיתות.
      - (ד) חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה במבני ציבור לפי התקנים הקיימים. כל שטח מקורה למעט חניה מקורה על גבול המגרש.
      - (ה) תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש, קווי גובה מתוכננים כל 25 ס"מ וכן - סימון חיבור קוי התשתיות הציבוריות למגרש ולבנין.
2. - רישום:
  - 2.1 תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם לתכנית מפורטת.
  - 2.2 רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
  - 2.3 רישום השטח הציבור בתכנית זו המיועד לצרכי ציבור בהתאם לחוק.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח השטח

- כל הבניה בפיתוח השטח כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה ופרטים מאושרים ע"י מהנדס הוועדה.
- טיפול בתכנית השטח:
  - כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה עם תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.
  - קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ במישור אנכי מפני הקרקע בצידה הגבוה של הגדר. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות. הביצוע של קיר תומך ע"פ תכניות ובאישור ובפיקוח הנדסי.
  - במקרים בהם אילוצים טופוגרפיים מיוחדים תותר חריגה באישור הוועדה.
- במגרשים הגובלים בקו הכחול - יש לוודא שנקודות הדיקור של עבודות העפר - יהיו בתחום הקו הכחול.
- תכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח הבינוי והפיתוח.
- גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הוועדה .
- בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שיייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- מתקני אשפה ציבוריים וביתיים- יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קירות גבול

- הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.
- כן רשאית הוועדה להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון או הפרעה למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבוננו.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. מיקום מערכת תשתית - כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית - יהיו תת-קרקעיים. למרות הנייל - רשאי מהנדס הוועדה לאשר מערכות ביוב על-קרקעיות בתנאי שייעשו כל הסידורים הנדרשים בתחום האסתטי לשביעות רצונו המלאה של מהנדס הוועדה .
2. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול הוועדה רשאית לחייב את מבצעי התוכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב אין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול .
3. אספקת מים - ע"י רשת המים הארצית של חבי מקורות כפוף לדרישות האזוריות לענין איגום ולחצי מים כפי שיידרש ע"י המועצה המקומית - בית אריה .
4. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר - הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון קווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה. תובטח גישה לקווים העוברים במגרש.
6. תשתיות - כללי לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
  - מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים או לחלופין טיפול שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל.
  - מערכת אספקה ראשית של מים.
  - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
7. חשמל ותקשורת כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת-קרקעיות מלבד קוי חשמל במתח גבוה.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
9. תכנית לביוב מרכזי הוכנה תכנית ביוב הכוללת תכניות של מערכת הולכה ותכניות לסילוק שפכים. התכניות אושרו בוועדת המשנה לאיכות הסביבה. מתקן הטיפול בשפכים בקרבת היישוב ישתלב בחיבור בית אריה למערכת סילוק שפכים אזורית לשפד"ן.

פרק ח' - שונות

1. חשמל - מערכת הכפופה לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שייקבעו.
2. תקשורת - בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שייקבעו.
3. בטיחות - אש - תכנית למבנה ציבורי טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
4. בטיחות - גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.
5. חניה - בבניה צמודת קרקע, החניה תהיה ביחס של 2 : 1 (2 חניות ליחיד) - בתוך המגרש. בבניה רוויה, היחס יהיה 1.5 : 1 + 0.3 לאורחים. חניה אחת בתוך המגרש ו- 0.8 על פני הדרך. במבני ציבור, מרכז אזרחי, תעשייה ומלאכה, שימושים מעורבים - החניה תהיה בתוך המגרש, או במגרשי חניה ציבוריים. ע"פ הוראות מפע"ת.
6. אישור עבודה - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.
7. ארכיאולוגיה - במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמי"ט ארכיאולוגיה.
8. מיקלוט - לפי דרישות הרשות המוסמכת .
9. איסור בניה מתחת - לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים : לקווי חשמל או בקירבתם - אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ' , כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' , מקו תת קרקעי.
10. פיקוח על בניה - הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק ט' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא :
  - א. מחסן תחמושת/ נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת בטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.
2.
  - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/ היישוב.
  - ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה/ מיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
  - ג. מרכיבי הבטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.
  - ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/ קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
  - ה. מרכיבי הבטחון יתבצעו רק לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

חתימות

תאריך

..... בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

..... היוזם - ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתישבות - חבל ירושלים

..... הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - בית אריה

..... מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון- המינהל לבניה כפרית

18.4.01

**רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים**  
 רח' ברטנורא 19, ת"א 62282  
 אדריכלות - רחל ולדן -  
 טל: 03-5467586/5440507  
 פקס: 03-6046299

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.  
 כמוכן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

**רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערים**  
 רח' ברטנורא 19, ת"א 62282  
 טל: 03-5467586/5440507  
 פקס: 03-6046299  
 שם, תפקיד

18.4.01

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

