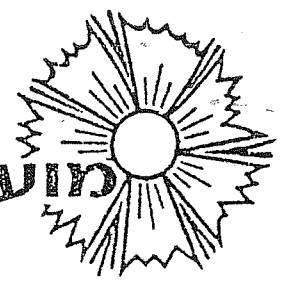


13 73  
מחלקת



# מועצה מקומית בית-אריה

סמוכין:ה-267  
תאריך:14.7.92

מרחב תכנון מקומי  
ועדה מקומית בית אריה

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 201/2

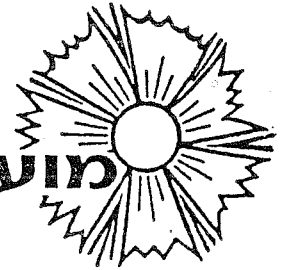
שינוי לתכנית 201/1

לשנת תשנ"א 1991  
לישוב בית אריה

ההסתדרות הציונית העולמית - חטיבת ההתיישבות  
קפלן 17, תל-אביב.

.....

.....

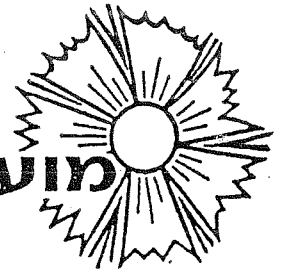


# מועצה מקומית בית-אריה

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מועצה מקומית בית אריה.

## פרק 1 : התכנית.

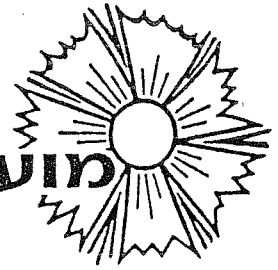
1. המקום : בית אריה נ.צ. (רשת ישראלית 6935/5465) כמותחם בתשריט בקו כחול.
2. גבול התכנית :
3. שם וחלות התכנית : תכנית מתאר מפורטת לבית אריה מס' 201/2 שנת תשנ"א 1991, שינוי לתכנית 201/1
4. התשריט : התשריט בק.מ. 1:2500 המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. שטח התכנית : 1186.5 דונם.
6. יוזמי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות, המועצה המקומית בית אריה.
7. מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית העולמית, חטיבת ההתיישבות. קפלן 17, ת"א.
8. עורכי התכנית : שם: הסוה"י - אדריכלית אלזה קפלן. כתובת: קפלן 17, ת"א.
9. מבצעי התכנית : משרד השכון המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים, רח' לינקולן 3 ת"א 65220, והמועצה המקומית בית אריה.
10. מטרת התכנית :
  - א. תיחום שטח פיתוח לישוב קהילתי בית אריה
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התכנית, כולל פרצלציה בתכנית מפורטת.
  - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור, מבני מלאכה, מסחר ותעשייה, ואחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.



# מועצה מקומית בית-אריה

## פרק 2 - פירוש מונחים והגדרות

- 2.1 התכנית תכנית מתאר מפורטת לישוב בית אריה כולל תשריטים וחוראות.
- 2.2 הועדה הועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה.
- 2.3 איזור שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת החוראות שנקבעו לפי תכנית זו.
- 2.4 תכנית חלוקה תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
- 2.5 קו בנין קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם צוין במפורש אחרת בתכנית.
- 2.6 קומה מתייחס לכסוי הקרקע של מפלס רצפה מסויים.
- 2.7 מישור הגבלת בניה לגובה מישור דמיוני בגובה מסויים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. כטופוגרפיה טבעית תחשב גם טופוגרפיה מתוכננת הקושרת גבהים מתוכננים של 2 צירי הכבישים וכמפורט בסעיפים 5.2.4.4 ו-5.4 לחלן.
- 2.8 קו דרך קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
- 2.9 שטח בניה ברוטו השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר. שטח חדר מדרגות יחושב במלוא היטלו, פעם אחת בלבד.



# מועצה מקומית בית-אריה

שטח המוגדר בתחום הפרצלציות הפרטיות ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים ציבוריים מוגדרים כמפורט בתכנית

2.10 זכות מעבר

- 2.11 אזור לתכנית בנוי מפורטת א. כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית מפורטת בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.
- ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא תחילה, לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

2.12 תכנית בנוי

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבניינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, התכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם.

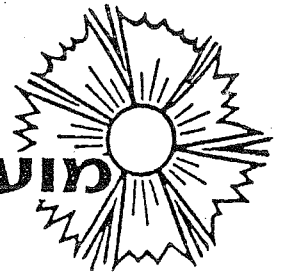
כמו כן כל דבר הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

2.13 תכניות מאושרות

כל שינוי ביעוד שטחים והזזת מגרשים מן התכנית המופקדת עקב ביצוע בשטח יתבטא בתכנית המוגשת למתן תוקף, ללא צורך בהפקדה נוספת לתכנית ועל פי בקשת ועדת הבניה המקומית.

2.14 המהנדס

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

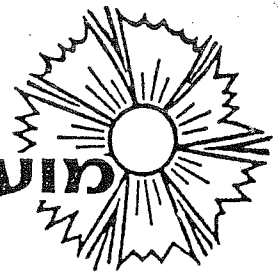


# מועצה מקומית בית-אריה

המועצה המקומית בית אריה

## פרק 3 - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

<u>ס"ח כ באחוזים</u>	<u>שטח בדונמים</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור ל:</u>
24.4	289.0	כתום	מגורים
4.0	48.0	לבן מותחם ירוק	תכנון בעתיד
0.7	8.2	צהוב עם פסים ירוקים מצולבים	בית עלמין
7.2	85	חום מותחם כהה	מבני צבור וספורט
12.6	148.5	ירוק כהה	אזור יעור
0.2	2.7	חום תחום באדום מקווקו	מתקנים הנדסיים
0.7	8.5	מותחם שחור מקווקו	עתיקות
35.6	422.4	ירוק בהיר	פרטי פתוח
2.8	33.1	סגול מותחם	מלאכה, משרדים ומסחר
0.75	8.92	ירוק מקווקו באדום	דרך משולבת
3.7	44.0	חום בהיר	דרך קיימת
4.5	53.6	אדום בהיר	דרך מוצעת
2.4	28.2	לבן מפוספס באדום	דרך לביטול
0.54	6.38	ירוק	שביל להולכי רגל



# מועצה מקומית בית-אריה

## פרק 4 - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 4.1 תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט, לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

### 4.2 אופן ביצוע של התכנית המפורטת:

4.2.1 בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התוכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

4.2.1.1 לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת ובגבולותיו יהיה כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתוכנית זו תוכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

4.2.1.2 תוכן, ביחס לכל הסכם בכלול בגבולות התוכנית, תוכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.

4.2.1.3 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות לבתים, הנחת קוי חשמל, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

4.1.2.4 נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.

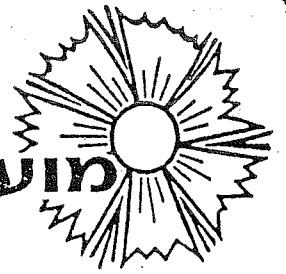
4.2.1.5 יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

4.2.2 על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תוכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

4.2.3 כללי התכנית יחולו על בקשות הבניה ומבני הקבע הניבנים עם הכנתה של תכנית זו.

4.2.4 כל החריגות מהוראת תכנית 201/1 הקיימות בשטח עם הקמת ועדת התכנון המיוחדת בית-אריה, יובאו בפני הועדה המקומית לאישור ע"י מבצע החריגות.

תמונתה המקומית בית אריה



# מועצה מקומית בית-אריה

## פרק 5 - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

### 5.1 כללי

5.1.1 לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה המקומית על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון, אן עפ"י תכנית מפורטת שתופקד.

5.1.2 בכפיפות לסעיף 5.1.1 לעיל, אפשר יהיה, בתוכנית המפורטת, לחוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.

5.1.3 קביעת התכליות במרכז האזרחי ובמרכז השרותים (חינוך, רפואה, דת וכד') תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו, ברמה המקומית והאזורית.

5.1.4 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

5.1.5 תזוזות בדרכים ו/או מגרשים הנובעות מתכנון מפורט ו/או מביצוע יאושרו ע"י הועדה המקומית.

### 5.2. אזורי מגורים:

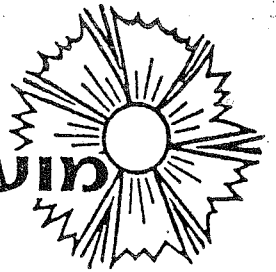
5.2.1 אזורים אלו נועדו לבנית מגורים בלבד, ומחייבים בקשות להיתר בניה כהוראתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ועפ"י החוקים הצווים והתקנות החלים באזור.

אזור מגורים א': שטח זה מיועד לבנית בתים חד-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 400 מ"ר כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט.

קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 5.0 מ'  
קו בנין אחורי 4.0 מ'  
קו בנין צדדי 4.0 מ'

5.2.1.1 לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קוי הבנין הנוספים לפי הגדרת קוי בנין צדדיים.

5.2.1.2 בנית בתים צמודים (דו משפחתיים), כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים, או ע"י קיר משותף של מרפסת השייכת כל אחת לבית בודד, תוכן תכנית מפורטת למתחם לבניה מסוג זה.



# מועצה מקומית בית-אריה

בכל מקרה יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה של שני בעלי המגרשים. בקיר משותף לו יבוצעו שום חלונות ו/או פתח יציאה, כולל יציאת צנרת.

בכל מקרה יוגשו הבתים בתכנית אחת ויבנו יחד כמבנה אחד.

5.0 מ'	קו בנין קדמי (כנ"ל)
4.0 מ'	קו בנין אחורי
0.0 מ'	קו בנין צדדי משותף
6.0 מ'	קו בנין צדדי שני

5.2.1.3 במידה ותוכן תכנית בנוי מפורטת למתחם שלם, ניתן יהיה לקבוע קווי בניה אחרים וזאת יחד עם מתן פתרונות פיתוח, חינוך תשתיות, ניקוז, מקלוט אצירת אשפה וכו' למתחם כולו, ע"פ הכללים של תכנית בנוי מפורטת ותכנית העמדה ופיתוח ע"פ הנחית ואישור הועדה המקומית.

## 5.2.2 מבני עזר (בתחום אזור המגורים)

לא תותר במגרש הבניה למגורים הקמת מבנים כלשהם (כגון: מבנה-עזר) שהם חיצוניים לבנין. למעט סככה לחניה של כלי רכב, בשטח עד 18 מ"ר לרכב אחד ו-30 מ"ר ל-2 רכבים אשר נקבעה מראש בתכנית בינוי ופיתוח של המגרש.

2.0 מ' או 0.	קו בנין קדמי
0.0 מ'	קו בנין צדדי
	קו בנין אלו מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.

ניקוז גג סככת החניה ופתחיה לא יופנו למגרש שכן.

## 5.2.3 שטח בניה מותר

5.2.3.1 בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר, מזה לא יותר מ-140 מ"ר במפלס אחד.

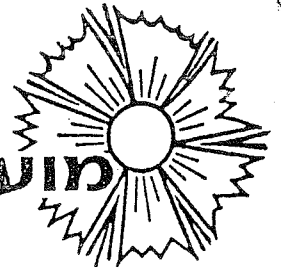
במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.

5.2.3.2 בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 140 מ"ר למגורים.

5.2.3.3 מרתף בהוראתו כאמור בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לא יעלה על שטח של 40 מ"ר. שטח זה אינו נכלל באמור בסעיפים 5.2.3.1, 5.2.3.2 לעיל.

5.2.3.4 המונח קומה בסעיפים אלו מתייחס לפירוש כמוגדר בפרק 2 סעיף 6.

תמונת מודיעין



# מועצה מקומית בית-אריה

## 5.2.4 מישור הגבלת בניה לגובה

5.2.4.1 בשתי קומות עם גג רעפים 9.0 מ'.

5.2.4.2 בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה לגג 7.5 מ'.

5.2.4.3 בנוסף לאמור לעיל יותר מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר וישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד.  
סה"כ גובה המבנה כולל יציאה על הגג בסעיף זה לא יעלה על 9.0 מ'.  
גובה מעקה יהיה 90 ס"מ מפני הגג, לכל היותר.

5.2.4.4 במגרשים מתחת לכביש, לא יעלה הגובה הסופי של המבנה והמתקנים שעליו מעל 5.5 מ' ממפלס הדרך הסמוכה מעל.

5.2.4.5 הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של רצפת קומת המגורים התחתונה.

5.2.6 מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית להנחת דעתה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא, ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

## 5.3 קוי בנין - מקרים מיוחדים

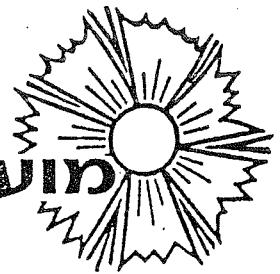
5.3.1 במגרשים שבהם הוקמו מבנים טרומיים הדורשים תנאי העמדה מיוחדים תותר בניה בקו בנין קדמי הקטן מ-4.0 מ' (גם לאחר בנית תוספת בבניה רגילה) ובקו בנין צדדי קטן מ-3.0 מ'.  
מספרי המגרשים הם: 27, 26, 31-36, 24, 25, 43, 44, 51, 23-12, 11-1, 50, 45-48, 41, 42, 58-61, 28, 29, 30, 52-57, 40-37.

5.3.1.1 במגרשים מס' 495-515-516 קו בניה צדדי יהיה 3.0 מ' (במקום 4.0) ובמגרשים 454, 504, קו בנין אחורי יהיה 3.0 מ' (במקום 4.0).  
הערה: המיספור לפי מיקומם בתשריט.

5.3.1.2 במגרשים 193 א, 193 ב, 194 א, 194 ב, 201 א, 201 ב, 202 א, 202 ב, 203 א, 203 ב, 204 א, 204 ב, 216 א, 216 ב, 215 א, 215 ב, 214 א, 214 ב, 213 א, 213 ב, 278 א, 278 ב, יהיה קו הבנין כדלהלן:  
קו בנין קדמי 5.0 מ'.  
קו בנין אחורי 5.0 מ'.  
קו בנין צדדי 2.8 מ'.  
קו בנין צדדי משותף 0.

כל בניה במגרשים אלו תעשה על פי תכנית בינוי קיימת ומחייבת ועפ"י קוי בנין אלו.  
9/17

# מועצה מקומית בית-אריה



## 5.3.2 שטח בניה מותר - מקרים מיוחדים

- א. בשתי קומות סה"כ עד 220 מ"ר מזה עד 160 מ"ר במפלס אחד. מבני העזר המצויינים בסעיף 5.2.2 לעיל כלולים בשטח זה. במידה ופונקציות העזר תכללנה בתחום המבנה העיקרי לא יכללו החניה/מקלט בשטח זה.
- ב. בבניה בקומה אחת בלבד יותרו 160 מ"ר למגורים. מבני העזר שבסעיף 5.2.2 לעיל אינם כלולים בשטח זה.

- 5.3.2.1 במגרשים 193 א, 193 ב, 194 א, 194 ב, 201 א, 201 ב, 202 א, 202 ב, 203 א, 203 ב, 204 א, 204 ב, 213 א, 213 ב, 214 א, 214 ב, 215 א, 215 ב, 216 א, 216 ב, 278 א, 278 ב, יהיה שטח הבניה המותר 63 מ"ר בקומת קרקע בכל יחידה, וסה"כ כללי 142 מ"ר עפ"י תכנית הרחבה קיימת ומחייבת.

## 5.3.3 מישור - הגבלת בניה לגובה - מקרים מיוחדים

- ראה סעיף 5.2.4 לעיל.  
5.4 חלל משופע

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 5.2.6 לעיל ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גבהו המכסימלי-1.20 מ' במקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לרצפה. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה ע"י בנית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים כולל גימור כדוגמת קירות הבית. במידה וגובה החלל יהיה 2.20 או לחלופין במידה ותבוצע התחפרות חלקית הקטע זה ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, או לחלופין להשתמש בשטח כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 5.3.2 לעיל, ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה של 2.3 מ'.

## 5.5 גימור חזיתות בתים

- 5.5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 5.5.4 לחלן.  
בנית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.

- 5.5.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב בידי הועדה המקומית.  
המבנה יכלול את המרכיבים הארכיטקטוניים הבאים:

# מועצה מקומית בית-אריה



5.5.3 גג - כל שטח הגג או חלקו יהיו במדגם כפרי, כאשר השיפוע לא יעלה על 45 מעלות.

5.5.4 חזיתות - חמר גימור של החזית הראשית הקדמית (רצוי גם חזיתות אחרות) יכלול קטע אחד לפחות של אבן נסורה שישלים את האלמנטים של החזית.

5.5.5 אלמנט קשת אחד לפחות בחזית הראשית הקידמית במשקוף הדלת הראשית או בחלונות.

5.5.6 בניה אחידה ומרוכזת תותר גם שלא לפי סעיפים 5.5.3, 5.5.4, ו-5.5.5 בקבוצות של לא פחות מ-10 בתים.

5.5 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחמרים כדלהלן: כסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חמר אחר באישור הועדה המקומית שלא יהיה מפגע נופי ולא ישאיר גג עם הלבנה בלבד על האספלט.

## 5.6 מקלוט

עפ"י תקנות פיקוד העורף וכאמור בסעיף 2.2.5 לעיל. מקלט ציבורי ניתן לבנות בקו בנין צדדי 0. יש אפשרות לבנית מרחבים מוגנים במקום מיקלוט.

## 5.7 דודי שמש

ינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה.

5.7.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג או כל מתקן צמוד למבנה ובאישור הועדה.

5.7.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 5.2.4 לעיל.

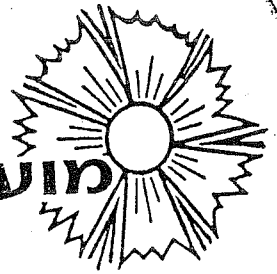
5.7.3 תותר הקמת אנטנות מרכזיות. עם בנייתן לא תותר הקמת אנטנות על גגות מבני המגורים, ומבני ציבור.

## 5.8 מתקן כביסה

5.8.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מיסתור מכסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה.

5.8.2 מתקן נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

11/17



## מועצה מקומית בית-אריה

5.8.3 עבור מיכלי גז ודלק הסקה שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש - תחייב הועדה המקומית התקנת מיכלים תת-קרקעיים.

5.9 אזור למבני ציבור ומתקני ספורט

שטח זה מיועד לתכנון עתידי על פי תכנית בנין ערים שתובא לאישור הועדה המקומית והמחוזית בהתאם להתפתחות היישוב וצרכים עתידיים.

5.9.1 יעודו של שטח זה ל:

- א. מוסדות ומשרדים מקומיים.
- ב. שירותים מסחריים ומחסנים (צרכניה וחנויות).
- ג. מוסדות חנוך, בריאות, דת ותרבות.
- ד. מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- ה. גני ילדים ופעוטונים.
- ו. מבני משרדים ומלאכות קלות ונקיות לפי חוות דעת הועדה, ברמת גימור שלא תיפול מרמת גימור מבני הציבור.
- ז. מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן. מועדונים לספורט וחנוך גופני.
- ח. מתקנים הנדסיים: תותר הקמת מתקני ביוב, מים, חשמל, אשפה, קשר, בטחון וחצרניה באזור זה.

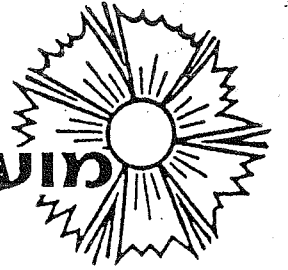
5.9.2 מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשניה.

5.9.3 מיקומם, גודלם, יעודם וכן מספר הקומות, יהיו עפ"י תכנית בנוי מאושרת ע"י הועדה.

5.9 אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב בזה.

- 5.9.5 א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטה ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
  - מערכת אספקה ראשית של מים.
  - חכנות למערכות תקשורת וחשמל.

א/12/17



## מועצה מקומית בית-אריה

- ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
  - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
  - בי"ס תיכון.
  - מבנה למכולת או צרכניה.
  - מקום תפילה.
  - מרפאה או טיפת חלב.

- ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים בסעיף א'.
  - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

### 5.10 שטח פרטי פתוח

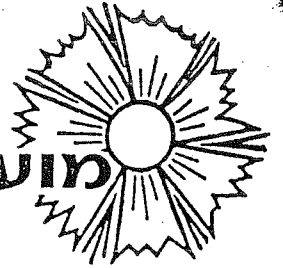
#### 5.10.1 יעודו של שטח זה ל:

- א. שטחים לגינות, גנים וחורשות, ויעור.
- ב. מגרשי משחקים.
- ג. משטחים שמורים לצרכי נקיון.
- ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באזור הועדה.
- ה. למיקום מקלטים.
- ו. מתקנים לאצירת אשפה.
- ז. לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חרום ואספקה.

#### 5.10.2 שבילים ורחבות

- שטחים אלו יועדו לצירים להולכי רגל, כולל ספסלי מנוחה ואלמנטים שונים נוספים.
- לא תותר בהם תנועה רכבית, אלא רכב חירום ושרותים. שטחים אלו יהוו צירי תשתיות.
- תותר באישור הועדה הקמת משטחים ומתקנים לאצירת אשפה.

12/17/2017



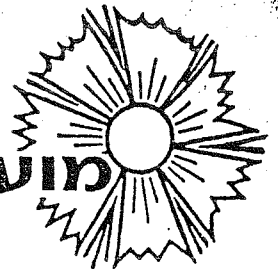
## מועצה מקומית בית-אריה

- 5.11 שטחים למבני מלאכה ומשרדים וחנויות.
- 5.11.1 מבנים למלאכה, ומשרדים וחנויות ימוקמו כמסומן בתשריט. גובה המבנה לא יעלה על 7.0 מ' מעל המשטח. מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה. קו בנין לכביש 5.0 מ', שטח בניה מותר 50%. מותנה בתכנית בינוי לכל השטח.
- 5.11.2 הגבלת מלאכות בהתאם להנחיות השרות לשמירת איכות הסביבה. פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות. גודל החניה לפי מקום חניה ל-30 מ"ר מבנה מלאכה.
- 5.11.3 כל בקשה למפעל תכלול תסקיר השפעה על הסביבה, שיאושר על-ידי שלטונות הבריאות והנדסת הסביבה, וכן פתרון לשפכים ולסילוק פסולת - הכל באישור ובחתימות אחראי איכות הסביבה, מ.הבריאות ומחלקות תכנון, תברואה ורישוי עסק במוא"ז.
- 5.11.4 תותר הקמת תחנת תדלוק פנימית לישוב, כפוף להוראות תמ"א 53.
- 5.12 שטחים לדרכים
- שטחים אלה כוללים שדירות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים נטיעות לאורך הדרכים.
- 5.13 שטחי יעור
- ישמש יער טבעי ו/או נטוע ויותרו בו שימושים לנופש, תיור, ספורט ומרכיבי בטחון.
- 5.14 בית עלמין
- 5.14.1 השטח מיועד לבית עלמין, לרבות דרכים פנימיות, חניות, סככות ושרותים.
- 5.14.2 פתוח בית העלמין יהיה עפ"י אישור מקבל ההקצאה מאת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש ובהתאם לתכנון פתוח שיוכן ע"י מועצת בתי העלמין ובאישור הועדת לבנין ערים בית-אריה.
- 5.14.3 תכנית הפתוח תכלול חלוקה לשלבי ביצוע.
- 5.14.4 תכנית הפתוח תכלול כבישים, שבילים, פתוח החלקות, והמבנים הנדרשים.
- 5.14.5 מתקני מים וביוב יתוכננו בהתאם להנחיות הועדה ובאישורה.
- פרק 6 - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
- 6.1 פיתוח
- 6.1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף עם תכנית פיתוח בהתאם להנחיות שלהלן: במידה ולא קיימת תכנית בנוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 6.1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ. מישור אנכי מפני הקרקע משני צידי 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 עפ"י תכניות ובאישור ובפיקוח הנדסי.
- במקרים בהם אילוצים טופוגרפיים מיוחדים תותר חריגה באישור הועדה המקומית.



## מועצה מקומית בית-אריה

- 6.1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 6.1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 6.1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה המקומית.
- גובה הגדר לא יעלה על 90 ס"מ מפני הקרקע הגבוהים.
- 6.1.6 שער הכניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 6.1.7 מסלעות - מאבני האזור, עם כיסוי אדמת גינן וצמחים.
- 6.2 מתקני אשפה ציבוריים
- ימוקמו בשטח פרטי פתוח ו/או בתחומי הדרכים והרחבות בהתאם לשיטת פיננסי האשפה ברשות ועל פי הנחיותיה.
- 6.3 סילוק מפגעים
- הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבונו.
- 6.4 נטיעות עצים ושמירתם
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.
- פרק 7 - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
- 7.1 קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
- הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- 7.2 שמירה על הבריאות
- יבוצעו הסיידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ורשויות איכות הסביבה.
- 7.3 ניקוז
- הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר 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.



# מועצה מקומית בית-אריה

## 7.4 ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזי לפי דרישות הוועדה.

## 7.5 זיקת הנאה - זכות מעבר

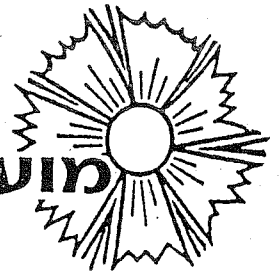
לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מטר מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, ובלבד שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה. תובטח גישה לקווים העוברים במגרש.

## 7.6 תיאום

בכל העניינים הנדוניים בפרק זה, תתאם הוועדה את פעילותה עם משרד מהנדס המועצה.

## 7.7 דיקור - שפך וחציבה

לא יותר לבעל המגרש לשנות את צורת הדיקור אלא לפי תכנית מהנדס כבישים ובהיתר הוועדה לבניה.



# מועצה מקומית בית-אריה

פרק 8 - שונות

## 8.1 איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 קו"ט או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך. קוי חשמל בכל הישוב יהיו תת קרקעיים.

## 8.2 פיקוח על הבניה

הועדה רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות.

## 8.3 חניות

באזורי המגורים יובטחו 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות באזורי מבני ציבור ומוסדות תעשייה ומלאכה תיקבע החניה על פי דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

## 8.4 תשריט וחלוקה

יוגש תשריט חלוקה אם יש סטיות (לא ניכרות). היתרי בנייה יינתנו לפי תשריט זה.

## 8.5 מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון על פי הנחיות הרשות המוסמכת, ולפי הפרוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
2. דרך הקפית + גדר רשת.
3. תאורת בטחון הקפית.
4. סככת רכב לאמבולנס, כבאים וגרור בטחון.

ב. בצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/הישוב.

1. מרכיבי בטחון אלה, כולם או חלקם כפי שנקבעו ויקבעו על ידי פיקוד העורף, יוקמו על ידי הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע בדיון להסדרת מרכיבי הבטחון בישוב.
2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח בשלב המדובר תוך תיאום עם מקהל"ר.

