

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 6	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	פרק ג'
עמ' 7	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד'
עמ' 14	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 16	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 17	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 17	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 18	שונות	פרק ט'
עמ' 19	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית
תכנית מפורטת מס' 201/3/10
המהווה שינוי לתכנית מפורטת 201/3 ותכנית 201/3/3.
2. המקום:
בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון-דרום: 204,570 עד 205,000
מזרח-מערב: 660,900 עד 661,250
באדמות כפר אל-לובן
גוש פיסקאלי VII, חלק מחלקות: ח'לת חמיד, חרבת – חדש
באדמות הכפר דיר עיסאנה.
גוש פיסקאלי II, חלק מחלקה: בור אל-ערק
חלקה בין שני כפרים אל-לובן ודיר עיסאנה.
3. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
 - 4.1. 19- דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 - 4.2. תשריט בק"מ 1:1250. המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 4.3. נספח בינוי למגרש מס' 1-1553. המצורף לתכנית זו ומחייב על פי המפורט בסעיף 10 – עתיקות בעמוד 13.
5. שטח התכנית: 32.50 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית:
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.
8. מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
9. עורך התכנית:
כהן אדריכלים
מוריה 19/1 אריאל
054-6466297
10. מטרת התוכנית:
 - 10.1. שינוי משטח ציבורי פתוח ושטח למבני ציבור, אזור מגורים א' ודרך למגורים א', ב', חניה, דרך, מתקנים הנדסיים ואתר עתיקות.
 - 10.2. התווית דרך חדשה.
 - 10.3. קביעת הוראות בניה ותנאים להיתר בניה בתחום התכנית.
11. כפיפות לתכניות אחרות:
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת 201/3. בכל סתירה בין תכנית זו לתכנית מפורטת מס' 201/3, 201/3/3 יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/10 כולל תשריט, הוראות, ונספח בינוי למגרש 1-1553.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בית אריה
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
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 מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500, הכוללת את האזור המוגדר כאזור מגורים, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום ומפלס קומת הכניסה ומפלסי פיתוח. סימון תשתיות דרכים חשמל מים וביוב והפיתוח הנופי התכנית תתבסס על מפה טופוגראפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הועדה, אישורה על ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. לגבי מגרשים פינתיים, יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקוי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם כקווי בניין צידיים.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
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.

12. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: הכניסה הראשית לגזרת הבניין מעל פני הכביש או מתחתיו, המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא הגובה המוחלט ביחס לפני הים.

13. גובה מרבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע ביחס למפלס 0.00. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

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 המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מבואות מקורים הסגורים משני צדדים ובלבד ששטחם לא עולה על 4 מ"ר, אך כולל כל חלק אחר. שטחי חנייה, מחסן, וממ"ד ימדדו בנפרד.

16. זכות מעבר: "זיקת הנאה" שטח בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.

17. 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'.

18. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

19. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

20. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.

21. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייכלל בשטח בנייה מותר.

22. מצללה: מצללה (פרגולה): מבנה בלא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו. אפשר שתבנה מעמודים ומקורות בטון.

פרק ג' – חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
4.10	1.30	7.87	0.89	מגורים א'
23.69	7.70	21.56	2.4	מגורים ב'
5.93	1.93	-	-	חניה
31.81	10.64	64.77	7.21	שטח ציבורי פתוח
12.30	4.00			דרך מוצעת
17.38	5.65	18.60	5.65	דרך מאושרת
3.20	1.04			אתר עתיקות
0.61	0.2			מתקנים הנדסיים
100	32.50			סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. הוראות כלליות לאזורי מגורים:

- 1.1. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2. הוועדה בלבד תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 2 מ' בגבולות בין המגרשים בהתאם לתכנית החלוקה שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.
- 1.3. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- 1.4. בתחום המגרשים תותר זיקת הנאה לטובת העברת תשתיות ציבוריות כמפורט בפרק ד' סעיף 2.
- 1.5. גימור חזיתות וגגות הבתים:
 - 1.5.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
 - 1.5.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
 - 1.5.3. כיוון רכס גג הרעפים יהיה בניצב לכביש.
 - 1.5.4. גימור הגג: לפחות 50% משטח הגג יכוסה ברעפים בשיפוע של עד 30%. גימור קטעי גגות שטוחים יהיו מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כדלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה. לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט.
 - 1.5.5. חומרי הגימור של הקירות והגג של מבני החנייה והמחסנים יהיו כדוגמת הבניין העיקרי.
- 1.6. דודי שמש מערכות חימום מים סולריות:
 - 1.6.1. קולטי שמש ישולבו במישור גג הרעפים.
 - 1.6.2. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה. לא יותרו הצבות דודים על גבי גגות רעפים או גגות שטוחים.
 - 1.6.3. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- 1.7. מתקן כביסה, מערכות מיזוג אוויר, בלוני גז:
 - 1.7.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
 - 1.7.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
 - 1.7.3. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
 - 1.7.4. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.
- 1.8. אנטנות טלוויזיה/צלחת קליטה:
 - 1.8.1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
 - 1.8.2. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התש"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקונו.

1.9 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.

1.10 מתקנים פוטו-וולטאים

- 1.10.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.
- 1.10.2 על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באי"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

2. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה חד משפחתי.

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

2.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי (הפונה לדרך).....	5.00 מ'
קו בניין צדדי.....	3.00 מ'
קו בניין צידי למגרש מס' 729.....	0.00 במפלס 3.00 מ'
במפלס קומה א' וחלל גג.....	4.00 מ'
קו בניין אחורי.....	4.00 מ'
קו בניין אחורי במגרש מס' 734.....	3.00 מ'

2.2. שטח בנייה מותר:

תותר לבנייה 1 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה 260 מ"ר, בתוספת מרתף בשטח של 100 מ"ר, בתוספת חניה מקורה ומחסן על פי האמור בסעיפים 6,5. תכסית מותרת עד 45% משטח המגרש. הבנייה תותר בגובה של עד 2 קומות לפי הגבהים המפורטים בסעיף 4. יותר שימוש בחלל גג הרעפים.

3. אזור מגורים ב'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה אחד דו משפחתי.

הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

3.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי למגרשים מס' 730-733 (הפונה לדרך) ...	4.00 מ'
קו בניין קדמי למגרשים מס' 722-728 (הפונה לדרך) ...	5.00 מ'
קו בניין צדדי.....	3.00 מ'
קו בניין צידי במגרשים מס' 722-728	0.00 במפלס 3.00 מ'
במפלס קומה א' וחלל גג.....	4.00 מ'
קו בניין אחורי.....	5.00 מ'

3.2. שטח בנייה מותר:

יתרו לבנייה 2 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה 240 מ"ר לכל יחידת דיור, בתוספת מרתף בשטח של 100 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת חניה מחסן כאמור בסעיפים 5,6.

תכסית מותרת - 45% משטח המגרש.

הבנייה תותר בגובה של עד 2 קומות לפי הגבהים המפורטים בסעיף 3. יותר שימוש בחלל גג הרעפים.

שתי יחידות המגורים במגרש יותאמו זו לזו בסגנון הבניה, בגוונים וחומרים הגימור, להנחת דעתה של הועדה.

4. גובה בנייה מרבי לאזורי מגורים:

- 4.1. גובה רכס גג רעפים - 8.0 מ' ממפלס 0.00 שייקבע בתכנית בינוי. בכל מקרה המבנה לא יחרוג מגובה של 6.00 מ' מעל גובה המדרכה הגובלת, במרכז הגבול הקדמי של המגרש.
- 4.2. בגג שטוח - 7.5 מ'. בכל מקרה המבנה לא יחרוג מגובה של 5.50 מ' מעל גובה המדרכה הגובלת, במרכז הגבול הקדמי של המגרש.
- 4.2. סה"כ יותר לבנייה עד שתי קומות מגורים, קומת מרתף וחלל גג.

5. חנייה:

- 5.1. 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתוך המגרש + 0.3 מקומות חנייה לכל יח"ד לאורחים בכביש הציבורי.
- 5.2. לכל שימוש אחר פרט למגורים תקן החנייה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס המועצה.
- 5.3. לכל יחידת דיור, תותר הקמת חנייה מקורה ל-2 מקומות חנייה בשטח של עד 36 מ"ר, שהם 18 מ"ר לכל מקום חנייה.
- 5.4. ניקוז גג מבנה החנייה לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה. גובה בניה מרבי למבנה העזר לא יעלה על 2.70 מ' מפני הקרקע הגובלים עמו. הכניסה לחנייה תואמת לגובה ולשיפוע של המדרכה הגובלת. מקום החנייה במגרש יהיה לפי תכנית בינוי, שינוי מיקום החניות בתחום המגרש יהיה באישור הוועדה.

5.5. קו בנין לחנייה:

קווי הבניין יהיו כדלקמן:

- קו בניין קדמי..... 0.00 מ'
קו בניין צדדי לקירוי בלבד, ללא קירות..... 0.00 מ'
קו בניין צדדי לחנייה סגורה בקירות:..... 3.00 מ'

6. מבנה עזר למחסן נפרד:

- 6.1. בכל מגרש מגורים, תותר בנית מחסן בשטח של 10 מ"ר עבור יחידת דיור אחת, בתחום קווי הבניין של המבנה העיקרי. שטח המחסן בנוסף לשטח המרבי לבניה.
- 6.2. תותר כניסה למחסן נפרדת מהבית אך לא מהחזית הקדמית.
- 6.3. במגרשים יורדים יותר מחסן מתחת לחנייה ובלבד שזה יהיה המחסן היחיד בתחום המגרש בשטח של 15 מ"ר.
- 6.4. גובה הבניה הפנימי מפני הרצפה לפי התקרה יהיה 2.20 מ'.

7. מצללה (פרגולה):

תותר בניית מצללה על-פי ההנחיות הבאות:

- 7.1. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע, במרפסת, מרפסת גג.
- 7.2. שטח המצללה הינו בנוסף לשטח הבניה המותר ובתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 22 בפרק ב' לעיל.
- 7.3. חומרים: המצללה תבנה מחומרים קלים כדוגמת עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. את קונסטרוקציית המצללה ניתן לבנות מבטון ובגימור לפי המבנה העיקרי.
- 7.4. המצללה תשולב עם המבנה העיקרי/גדרות באופן מיטבי מבחינת החומרים

והעיצוב והכול באישור הוועדה.

7.5. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של מצללות בתחומה.

7.6. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

7.7. פרטי המצללות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף המצללות.

7.8. שטח המצללה:

7.8.1 בתחום הגג או מרפסת גג (בגובה בנייה מותר כאמור בסעיף מס' 1.10 ב') או

מרפסת - שטחה לא יעלה על 30% משטח הגג או מרפסת הגג או המרפסת,

או עד 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר ועד שטח מרבי שלא יעלה על 20 מ"ר.

7.8.2 בתחום החצר במפלס הקרקע, שטחה לא יעלה על 20% משטח החצר,

ועד שטח מרבי שלא יעלה על 50 מ"ר.

7.8.3 שטח המצללה עד המצוין בס"ק 7.8.1 ו-7.8.2 לעיל הינו בנוסף לשטח

הבנייה המותר. אולם אם עלה שטח המצללה על האמור לעיל, ייחשב השטח

העודף בשטח המותר לבנייה.

7.8.4 גובה בנייה מותר למצללה: במרפסות ובמפלס הקרקע לא יעלה על 3 מ'.

7.9. קווי בניין למצללה:

7.9.1 במגרשים גובלים במגורים תותר בניית מצלל מעבר לקו בניין החל

באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.

7.9.2 בגבול המגרש הגובל בשצ"פ ו/או בדרך תותר בניית מצללה עד קו בניין

0.00 מ', ללא שפיכת מי גשם אל מעבר לגבול המגרש.

פירוט שטחי מגרשי המגורים:

מס יח"ד	שטח בדונם	מס מגרש	אזור
1	0.52	734	מגורים א
1	0.78	729	מגורים א
2	1.30	סה"כ מגורים א	
2	0.75	722	מגורים ב
2	0.75	723	מגורים ב
2	0.75	724	מגורים ב
2	0.79	725	מגורים ב
2	0.74	726	מגורים ב
2	0.75	727	מגורים ב
2	0.74	728	מגורים ב
2	0.66	730	מגורים ב
2	0.61	731	מגורים ב
2	0.60	732	מגורים ב
2	0.56	733	מגורים ב
22	7.66	סה"כ מגורים ב'	
24 יח"ד	דונם 8.96	סך הכל מגורים א' + ב'	

8. שטח ציבורי פתוח

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

1. שטחים לגינות וגנים.
2. מגרשי משחקים, ספורט ושבילי אופניים.
3. שטחים השמורים לצרכי ניקוז.
4. צירים להולכי רגל.
5. מתקנים הנדסיים בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
6. צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
7. ניתן למקם מרכיבי ביטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).

9. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח מתקן הנדסי.

1. שטח זה מיועד להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת.
2. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים, ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.
3. קווי הבניין יפורטו בתכנית הבינוי.
4. גובה הבנייה המותר של המתקנים לא יעלה על 5 מ'.

10. אתר עתיקות

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם מסגרת מקווקוות בצבע כחול כהה.

1. שטח זה מיועד לשימור והקמת מרכז מבקרים בתיאום עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
2. תותר הקמת שירותים פרגולות הצללות מבנה למבקרים, ספסלים שבילי הליכה.
3. העבודות יעשו ע"י המועצה בתאום ובפיקוח של נציגי קמ"ט ארכיאולוגיה.
4. בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולדווח לקמ"ט ארכיאולוגיה.
5. נספח הבינוי למגרש 1-1553 הוא מסמך מחייב של התכנית.
6. לאורך השול הדרומי של הדרך יש להתקין קיר מעקה והנגשה לדרך הקדומה.
7. הפיתוח של מרכז המבקרים יעשה במקביל לעבודות הפיתוח של השכונה, בכפוף לאישור ופיקוח של קמ"ט ארכיאולוגיה.

8. שטח בניה מותר :

סה"כ שטח בניה מותר 100 מ"ר עבור מבנים + 100 מ"ר מצללות.
גובה המבנה עד 5 מ' גובה בקומה אחת.

קו בנין לאתר עתיקות:

קווי הבניין יהיו כדלקמן:

- קו בנין קדמי..... 5.00 מ'
קו בנין צדדי..... 3.00 מ'
קו בנין אחורי..... 3.00 מ'

11. דרך מוצעת/קיימת:

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

1. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.
3. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים - כמסומן בתשריט.
4. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.
5. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו תחלופות לה.

12. שמורת טבע :

השטח הצבוע בתשריט בירוק עם רשת ירוקה הוא שטח שמורת טבע.

1. שטח שמורת הטבע בניהול ובאחריות של קמ"ט שמורות טבע.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 1.1. תנאי למתן היתר בניה אישור קמ"ט שמורות הטבע ובסמכותו לקבוע הוראות ביחס לכל היתר באופן שיצמצם את הסיכון לפגיעה בשמורות הטבע.
- 1.2. נספח ניקוז יאושר ע"י קמ"ט איכות הסביבה ותנאי למתן היתר בניה בחלק הדרומי בתוכנית יהיה הטמנת צינורות הביוב תחת פני הקרקע, או יצירת מתקנים ראויים מעל פני הקרקע והכול בהתאם להוראות שיתקבלו בנושא זה מטעם קמ"ט איכות הסביבה.
- 1.3. מדידה: תנאי למתן היתרים לכל המגרשים הינו ביצוע מדידה מעודכנת אחת לכל תחום התכנית על ידי מודד אחד.
- 1.4. יש להכין תכנית בינוי כתנאי להיתר בניה.
- 1.5. שלביות ההיתר:
 - 1.5.1. היתר הבנייה יחולק לשני שלבים. שלב א' הינו לנושא קירות הפיתוח והיסודות ושלב ב' הינו לנושא בניית מבנה המגורים.
 - 1.5.2. לאחר ביצוע בפועל של שלב א' תבוצע מדידה של הבנייה.
 - 1.5.3. המדידה תובא לאישור מהנדס הוועדה, ותהווה תנאי להמשך ביצוע שלב ב' של ההיתר.
- 1.6. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:
 - 1.6.1. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
 - 1.6.2. מערכת הספקה ראשית של מים.
 - 1.6.3. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 1.7. תכנית בינוי
 - 1.7.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה לתכנית בינוי השטח בתחום התכנית.

1.8 תיאם עם שירותי הכבאות

תנאי לאישור תכנית בינוי יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.9. גדרות ומבנים המסומנים בצהוב בתשריט להריסה, הריסתם בתחום נושא הבקשה מהווה תנאי למתן היתר בניה.

2. אופן ביצועה של תוכנית זו

2.1. קודם לתחילת הליך הבניה יערוך בדיקת קמ"ט חקלאות בשטח ויקבע, אם קיימים בשטח התוכנית עצים שיש מקום לשמרם. הוועד תיתן דעתה במסגרת היתר הבניה לקיומם של עצים שיש מקום לשמירתם בעת הקמת הבינוי. מקום בו שמירתם בשטח אינה אפשרית תפעל להעתקם בשיתוף עם קמ"ט חקלאות.

2.2. העתקת עץ מן השטח תעשה על חשבון היזם. במסגרת זו ינתן הדעת לעצים המוגדרים "בוגרים" (עץ שגובהו מעל 2 מ' וקוטר גזעו 10 ס"מ לכל הפחות מקום בו נמדד בגובה של 1.3 מ' מעל פני הקרקע).

2.3. בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

2.3.1. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

2.3.2. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח בהתאמה לתכנית זאת.

2.3.3. 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

2.3.4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.

3. סידורים לנכים:

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבנים ומוסדות ציבור, באזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח ספורט ונופש, ובשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

4. יועץ נגישות:

בעת תכנון בשטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5. מתקן גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

6. פסולת בנין

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

7. תעודת גמר (טופס 4)

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

8. נטיעות עצים ושמירתם:

8.1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1. היתרי בנייה יינתנו רק לאחר הכנת תכנית בינוי בה יפורטו גינות, תאורה, גישה, פילרים וכו' לכל מגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.

1.2. גימור קירות תומכים יהיה מאבן טבעית או מלאכותית חלקה, ללא חריצים, שאינה מאפשרת קינון זבובי חול וטיפוס שפני סלעים, כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. ביצוע קיר תומך בגובה מעל 3.00 מ' ללא דירוג מחייב אישור מומחה לבניית קירות תומכים גבוהים.

1.3. שבילים ומדרגות בתחום שטח ציבורי פתוח יהיו עשויים אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.4. גדרות – יהיו ממתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

1.5. שער כניסה – ממתכת ולוחות עץ.

לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו אל מעבר לגבול המגרש.

1.6. מסלעות – מאבני האזור, ללא חללים בין האבנים, עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

1.7. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הועדה.

1.8. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

1.9. גומחות לאשפה יותאמו בממדיהן לשיטת הפרדת האשפה במקור.

1.10. קירות תומכים ייבנו ע"פ תכנית פיתוח.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

1. הועדה 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.
2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3 א' לעיל, אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
3. **שימור הנוף:** יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
 - 3.1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה לבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - 3.2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב, החיבור יהווה תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית.
2. זיקת הנאה – זכות מעבר
בתחום המגרשים יותר מעבר תשתיות כגון: מים, ביוב חשמל ותקשורת. גישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 2 מ' מגבולות המגרשים.
לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו למעט צמחייה שנעקרה.
3. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
4. חשמל ותקשורת
כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

פרק ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי דרישות פיקוד העורף.
 - 1.1. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - 1.2. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם המיישב.
 - 1.3. לא יוצאו היתרי בנייה 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 הבנייה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.

1.4. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. פיקוח על בניה
הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
2. מיגון
ממ"דים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
שטח ממ"ד הבנוי לפי התקנות הנ"ל לא יכלל בשטח הבניה העיקרי המותר ולא יכלל בשטחים המחושבים לגביית אגרת הבניה.
3. בקשות להיתר בניה
המסמכים הדרושים להיתרי בניה:
 - 3.1. תכנית מדידה טופוגרפית מצבית עדכנית לחצי שנה אחרונה בק"מ 1:250 חתומה ע"י מודד מוסמך עם תרשים סביבה בקנ"מ 1:2,500. בנוסף, תכנית העמדה של המבנה על רקע המדידה.
 - 3.2. תכנית פיתוח בק"מ 1:100 הכוללת מקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים של המגרש וסביבתו וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.
 - 3.3. נספח סניטרי הכולל תכנית ביוב עד לחיבור לקווי ראשי וחתך קו הביוב והקרקע ותכנית מערכת המים.
 - 3.4. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתכם, גובהם ופרטי החומרים והביצוע.
 - 3.5. תכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמות ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם.
 - 3.6. חתכים ניצבים לבית עד מעבר לגבולות המגרש, כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת כולל מפלסים, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה.
 - 3.7. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
 - 3.8. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
 - 3.9. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
 - 3.10. באזור מגורים ב', תכנית הבקשה להיתר בניה תוכן כך שתכלול את פרטי שתי היחידות ואת הסכמת הדייר השני. במקרה של אי הסכמה או העדר דייר שני, על הבונה השני להתאים את סגנון הבנייה לסגנון הבנייה של המבנה הראשון, להנחת דעתו של הוועדה.
 - 3.11. אישור הג"א.
 - 3.12. חישובים סטטיים.
 - 3.13. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

.....
4/8/15
.....
4.8.15
.....
4/8/15
.....

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

ההסתדרות הציונית הישראלית
החטיבה להתיישבות

חתימת היזם

חברת תכנון מקומית
בית אריה

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית:

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.

אריה

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה