

25.3.12 אס

100-5722007

מהדורה 1

מרחב תכנון מקומי
בית - אריה - עופרים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

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 שליד מועצה מקומית בית אריה

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות

עורך התוכנית: אדריכל גיבור אברהם - מ.ר. 25613

אגבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

תפוצות ישראל 6, גבעתיים

טל': 03-7326350 פקס: 03-7325079

תאריך עדכון אחרון: 16.1.2012

תוכן עניינים

פרק א'	התכנית	עמ' 3
פרק ב'	הגדרות	עמ' 4
פרק ג'	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	עמ' 6
פרק ד'	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	עמ' 7
פרק ה'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	עמ' 13
פרק ו'	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	עמ' 15
פרק ז'	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	עמ' 16
פרק ח'	מרכיבי בטחון	עמ' 17
פרק ט'	שונות	עמ' 17
פרק י'	חתימות והצהרת המתכנן	עמ' 20

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 א-לובן
 גוש VII, חלק מחלקות: חילת חומיד, בטן אש שערנה.
3. גבול התכנית
 כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית
 א. 19- 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
 34.11 דונם.
6. בעל הקרקע
 המנהל האזרחי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית
 הועדה המיוחדת שליד מועצה מקומית - 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 ותכנון מגרשי מגורים ממזרח לכביש 446 המתכונן.
 ב. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים למתן היתר.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית:
 תכנית מפורטת מס' 201/3/5/1 בית אריה שכונת האומנים.
 כולל תשריט, נספחים 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. מתחם:
 אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי ופיתוח על פי הנחית המהנדס.
9. תכנית בינוי ופיתוח:
 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או באישור הוועדה בקנ"מ 1:500 הכוללת את המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי, 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
10. מבנן:
 קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית אחת

11. קו בנין:
 קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. קומה:
 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. מרתף:
 קומה בבסיס הבנין 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 במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
14. גובה מרבי לבניה:
 המרחק האנכי בין מפלס הקרקע הסופי והמתוכנן, אל הקצה העליון של הבנין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.
15. קו הדרך:
 קו המגדיר את גבולות צדי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. שטח מותר לבניה:
 השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבנין. 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.
17. זכות מעבר:
 "זיקת הנאה"
 שטח בתחום המגרשים הפרטיים, ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו, לצרכים מוגדרים, כמפורט בתכנית.
18. מסד:
 בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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 הבנין.
19. קומה מדורגת:
 קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
20. מעקה גג:
 מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח, אשר גובהו הכולל מפני הריצוף, אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
21. חזית קדמית:
 חזית המגרש לדרך או לשביל.
22. חזית אחורית:
 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
23. חזית צדדית:
 חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.

24. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו.

25. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו.

פרק ג' – טבלת מאזן חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע			מצב קיים			אזור
מס יח"ד	% מהתכנית	דונם	מס יח"ד	% מהתכנית	דונם	
21	21.84	7.45	22	25	8.58	מגורים א'
32	25.56	8.72	8	5.67	1.94	מגורים ב'
-	-	-	-	27.85	9.55	מבני ציבור
-	2.93	1	-	0	0	מוסדות ציבור לדת
-	10.55	3.60	-	7.2	2.46	ש.צ.פ.
-	14.51	4.95	-	0	0	דרך מוצעת
-	24.60	8.39	-	30.37	10.36	דרך מאושרת
-	-	-	-	3.5	1.22	לתכנון בעתיד
53	100	34.11	30	100	34.11	סה"כ

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. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות יותרו תכליות דומות באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק, הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. הוועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 10% בגבולות תכנית החלוקה כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח
- ה. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ו. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בתחום המגרשים לבניה ובלבד שלא יחרגו מהרצועה ברוחב של 1.5 מ' הסמוכה לגבולות הצדדים והאחוריים.
- ז. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, כהגדרתה ואישורה על ידי הוועדה.
- ח. גימור חזיתות וגגות הבתים:
 - ח.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
 - ח.2. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
 - ח.3. גימור קטעי גגות שטוחים יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כדלהלן:
יריעות איטום, כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה.
לא יושאר גג עם הלבנה בלבד או אספלט. 50% משטח הגג יכוסה ברעפים
 - ח.4. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי, ומחומרים דומים.
 - ח.5. מבנים מסחריים, תחנת תדלוק ומבנים למוסדות ציבור ודת, מחויבים בהגשת תכנית בינוי ותכנית עיצוב חזיתות ופירוט חומרי גמר, לאישור הוועדה, כתנאי להוצאת היתרים.

ט. דודי שמש:

ייתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

י. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:

1. י מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.

2. י בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הוועדה.

יא אנטנות טלוויזיה:

1. יא בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

2. יא לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית, למעט על הגג.

יב 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. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית צמודי קרקע למגורים במבנה חד משפחתי.
הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע על מגרש בשטח מינימלי למגרש חד משפחתי - 0.30 דונם.
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי ע"פ סימון הכביש בתשריט
קו בניין אחורי 4.00 מ'
קו בניין צדדי 3.00 מ' ו 0.00 מ' לקו בניין צדדי נגדי.
בהסכמת 2 בעלי מגרשים צמודים ניתן לבנות על קו צדדי משותף 0 מ'.

1.2. שטח בנייה מותר:

שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי יהיה 0.30 דונם. תותר לבנייה 1 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ עד 260 מ"ר ליח"ד כולל הממד"ד, בתוספת מרתף בשטח של עד 100 מ"ר ליחידת דיור, בתוספת חניה מקורה במבנה עזר בשטח של עד 18 מ"ר למקום חנייה ועד 2 חניות לכל יח"ד.
תכסית מותרת - 45% משטח המגרש.

1.3. גובה בניה :

גובה מירבי לגג שטוח 8 מ'.
גובה מרבי לגג רעפים 9 מ'.
סה"כ 2 קומות, מהן 2 קומות מגורים מעל לקרקע, בתוספת קומת מרתף, לא
תותר חזית רצופה הגבוהה מ - 9.0 מ', תותר בניית מעקה בגובה 115 ס"מ מפני
הגג, בנוסף לגבהים המצוינים בסעיף זה, לפחות 50% משטח הגג יחופה ברעפים.

1.4. חניה ומחסן:

תותר בניית 2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש ומבנה נפרד למחסן, הוראות לחנייה
ומחסנים ראה סעיף 3,4.

2. אזור מגורים ב'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית
צמודי קרקע למגורים במבנה דו משפחתי.
הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע על מגרש בשטח מינ' למגרש דו משפחתי-
0.50 דונם. 0.25 דונם ליחידת דיור.
הבנייה באזור זה תהיה בהתאם לזכויות והמגבלות כלהלן:

2.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי ע"פ סימון הכביש בתשריט
קו בניין אחורי 4.00 מ'
קו בניין צדדי 3.00 מ'

2.2. שטח בנייה מותר:

יותרו לבנייה 2 יח"ד בכל מגרש בלבד. סה"כ יותר לבנייה עד 240 מ"ר ליחידת דיור
כולל ממ"ד. בתוספת מרתף בשטח של עד 100 מ"ר ליחידת דיור, ובתוספת חניה
מקורה בשיעור של עד 18 מ"ר למקום חנייה אחד וסה"כ 2 חניות מקורות ליחידת דיור.
הבנייה בתכסית של עד 45% משטח המגרש.

2.3. גובה בנייה מרבי:

גובה מרבי לבניה לגג שטוח לא יעלה על 8.0 מ'.
גובה מרבי לגג רעפים לא יעלה על 9.0 מ'.

סה"כ 2 קומות, מהן שתי קומות מגורים מעל לקרקע, בתוספת קומת מרתף. לא תותר
חזית רציפה הגבוהה מ - 9.0 מ'. תותר בניית מעקה בגובה 115 ס"מ מפני הגג בנוסף
לגבהים המצוינים בסעיף זה, לפחות 50% משטח גג המבנה יהיה גג רעפים.

2.4. חניה ומחסנים:

תותר בניית 2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש ומבנה נפרד למחסן, הוראות לחנייה
ומחסנים ראה סעיף 3,4.

3. מבני עזר לחניה באזור מגורים א' ומגורים ב':

- 3.1. חלה חובת הסדרת מקום חנייה ל-2 רכבים בתחום המגרש לכל יחידת דיור.
- 3.2. תותר הקמת חנייה מקורה ל-2 רכבים בשטח של עד 36 מ"ר.
- 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 העזר לא יעלה על 2.50 מ' מפני הקרקע הגובלים עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה תותאם עם תכנית הבינוי באישור הועדה.
- 3.6. קו בנין למבנה עזר לחניה:
קווי הבניין למבנה העזר יהיו כדלקמן:
קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 0.00 מ'
קו בניין צדדי (למגרש עולה) 0.00 מ'
קו בניין צדדי (למגרש יורד, הפונה לנוף) 0.00 מ' לקירו בלבד ללא קירות ו-3.00 מ' לחניה סגורה בקירות.
וזאת בתנאי שלא יופרעו קווי ראות בצמתים.

4. מבנה עזר למחסן נפרד:

- 4.1. תותר בניית מחסן בשטח של 10 מ"ר. 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 – ע"פ תשריט.
קו בניין צדדי – 3 מ'
יותר בנייה בקו בניין צדדי 0 מ' בהסכמת השכן במגרש עולה בלבד.
קו בניין אחורי – 4.0 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. מבנים ומוסדות ציבור לדת

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

5.1. השימושים המותרים

בית כנסת שכונתי, אולם לקידוש ומפגש קהילתי.

5.2. קו בנין

קו קדמי ע"פ תשריט.

קו בנין צדדי – ע"פ תכנית בינוי באישור הוועדה.

5.3. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר, סה"כ 60% משטח המגרש ב 2 קומות.
בתכנית מרבית של 40% משטח המגרש.
בתוספת קומת מרתף לקידושים.
בשטח שלא יעלה על שטח הקומה שמעליו.

5.4 גובה בנין

2 קומות בגובה של עד 10 מ' בגג שטוח, 12 מ' בגג רעפים, ממפלס הכניסה, 0.00, בתוספת מרתף בגובה מרבי של עד 3.5 מ'.

5.5 חניה

על פי הוראות והנחיות המפע"ת.

6. שטח ציבורי פתוח

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

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים ושבילי אופניים.
3. שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
5. מקלטים ציבוריים על פי הנחיות הג"א באישור הועדה.
6. מרכיבי בטחון ע"פ הוראות קצין הגמ"ר.

7. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים באלכסון מיועד לתכנון בעתיד. יעוד שטח זה והנחיות לגביו ייקבעו בתכנית מפורטת שתאושר כחוק. לא תותר כל בניה בשטח זה עד לאישור התכנית המפורטת שתקבע ייעודו.

8. עתיקות

א. בכל האתרים המסומנים בתכנית כאתרי עתיקות לא תותר כל עבודת בנייה או פיתוח, אלא באישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 וכן למעבר כל התשתיות.

טבלת סיכום לזכויות והוראות בניה

יחידות דיור	תכסית	שטח בניה מותר	גובה מרבי במ'	קו בנין			שטח מגרש מינימלי (דונם)	יעוד	אזור
				אחורי	צדדי	קדמי			
21	45%	260 מ"ר ליח"ד*** 100+ מ"ר מרתף 36 מבנה עזר לחנייה 10 מ"ר למבנה עזר למחסן	לגג שטוח: 8 לגג רעפים: 9	4	3 0-נגדי	(*)	0.3	מגורים חד משפחתי	מגורים א'
24	45%	240 מ"ר ליח"ד*** 100 מ"ר מרתף 36 מבנה עזר לחנייה 10 מ"ר למבנה עזר למחסן	8 מ'	4	3	(*)	0.5 לדו משפחתי 0.3 ליח"ד	דו משפחתי	מגורים ב'
	40%	60%	10 מ' (**)	תכנית בינוי באישור הוועדה		(*)	1	בית כנסת שכונתי	מבנים למוסדות ציבור לדת

הערה

(*) על פי הרוזטה המסומנת בתשריט.

(**) לשיקול דעת הוועדה.

(***) שטח יחידת הדיור כולל ממ"ד.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

1.1 מוסדות ציבור וש"פ

1.1.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות בערובות להנחת דעתה של הוועדה:

1. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.

3. מערכת הספקה ראשית של מים.

4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.1.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הוועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.1.1.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם.
אולם, הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.1.3 הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתוכנית זו.

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 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת החשמל

1.4.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

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

1.5 פיקוד העורף/הגמ"ר

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף/ הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

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 ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

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

ג. 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.

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

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

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

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבורי יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם קביעת אופן הנגישות לציבור 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 תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' – 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 גיזון ותאורה לכל מגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
- ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה הפונה לחזית הרחוב וגובה קיר תומך אחורי ברצף אחד, לא יעלה על 3.00 מ' במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מטר.
באישור הועדה תותר סטייה של עד 10%.
- ג. שביל גישה אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה – מחומר שביל הגישה.
- ה. גדרות – משכבת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ו. שער כניסה – מחומר הגדר (במידת האפשר).
לא תותר בליטה של כנף השער בפתיחתו מעבר לגבול המגרש.
- ז. מסלעות – מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.
- ח. כרכוב קיר תמך יהיה מחומר שאושר על ידי הועדה.
- ט. ניקוז הקירות יהיה נסתר.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך 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 הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבון.
- ג. שמור הנוף יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית, בשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתו התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – 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 התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים.
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 ח' – מרכיבי ביטחון

1. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
 - 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/ייתקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. 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.
 - ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם
לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו	
א	2.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח הפתוח
ג	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח הבנוי בשטח פתוח
ד	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

2. פיקוח על בניה
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
4. 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 נופיים.

5. מיגון
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
6. בטיחות אש וגז
כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים 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.
7. 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. תרשים סביבה על פי תב"ע בתוקף.
- ג. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מקיום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.
תוכנית ביוב עד לחיבור לקווי עירוני וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.
- ד. פרוט גדרות יקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.
- ה. תוכניות כל המפלסים של הבניין בקנה מידה 1:100 ממוקמת ביחס לגבולות המגרש. כולל תכנית גגות ופרוט המתקנים עליהם. חתכים ניצבים לבית כולל חתך דרך חדרי המדרגות כולל סימון קו קרקע טבעית ומתוכננת, 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. חשוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם לחוק.
- 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 הבונה 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 המפתח (היזם), 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.

8. שטח המרחב המוגן עד 11 מ"ר לא יחויב באגרת בניה.

9. החניה תהיה ע"פ הנחיות המפע"ת תקן חניה.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

אריאלה אריש
 מרכזת תכנון מיפוי ומדידות
 הממונה על פרויקט הנטוש
 והממשלה בארץ

חתימות:

תאריך:

25.3.12

21.2.12

חתימת בעל הקרקע

א. גבול אדריכלים

חתימת עורך התכנית

עדת תכנון מקומית

חתימת היזם

בית אריה

חתימת המגיש

אדריכל החשיבה לחתימות

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה