

מרחב תכנון מקומי
בית אריה

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 201/3/6

שינוי לתכניות מפורטות מס' 201/2 ו-201/3

בית אריה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: המועצה המקומית בית אריה

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

תאריך עדכון אחרון: 26.3.2012

תוכן עניינים

פרק א'	התכנית	עמ' 3
פרק ב'	הגדרות	עמ' 5
פרק ג'	הוראות ומגבלות בניה	עמ' 6
פרק ד'	טבלת סיכום הוראות הבנייה מצב מאושר לעומת מצב מוצע	עמ' 9
פרק ה'	טבלת סיכום שינויים בקווי בניין מצב מאושר לעומת מצב מוצע	עמ' 11
פרק ו'	תנאים למתן היתרי בנייה	עמ' 14
פרק ז'	שונות	עמ' 17
פרק ח'	חתימות והצהרת המתכנן	עמ' 18

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/6 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/3 ולתכנית מפורטת מס' 201/2 ליישוב בית אריה.
2. המקום: יישוב בית אריה -
נ.צ. רשת ישראלית קואורדינאטות :
ציר צפון-דרום : 206070 - 203980
ציר מזרח-מערב : 661530 - 659550
גוש פיסקאלי מס' 7:
חלק מחלקות: ח'לת עצפורה, ח'לת אש-שמיה, ח'לת חמיד, בטן אש
שערנה, אט טננה.
חלקות בשלמותן: חרבת חדש, גנדה.
באדמות הכפר אל לובן.
גוש פיסקאלי מס' 2:
חלק מחלקות ח'נדק אש-שמיה, ח'לת עצה, רס אל כלב, בור אל ערק,
בטן אל לץ, אל וג'יה אל גרבי.
באדמות הכפר דיר ע'סאנה.
גוש פיסקאלי מס' 4:
חלק מחלקה אל וג'יה אש שמי.
באדמות הכפר עבוד.
3. גבול התכנית: כמתוחם בתרשים הסביבה בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 18 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. נספח מס' 1: תרשים סביבה בקני"מ 1:1,250 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח מס' 2: אורתופוטו (מרץ 2012) בקני"מ 1:6,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכניות מפורטות מאושרות מס' 201/2 ו-201/3 ליישוב בית אריה.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
6. יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות.
7. מגיש התכנית: המועצה המקומית בית אריה.
8. 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
9. מטרת התוכנית:
א. שינוי בהוראות ומגבלות הבנייה באזור מגורים א' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/2 ובאזורי מגורים א' ו-ב' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3 (גובה בנייה מירבי, קו בניין צדדי, שטח מרתף, חובת רעפים, חלל גג רעפים, חנייה, הוראות למבני עזר ופרגולות).
ב. בנוסף לסעיף א' לעיל יותר גם שינוי בשטח הבנייה המותר, שטח תכסית מירבי וקווי בניין קדמיים וצדדיים (ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים) כמפורט בטבלאות בהוראות תכנית זו בפרק ד' ובפרק ה' במגרשים המסומנים בתרשים הסביבה בקו סגול.
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 201/2 ולתכנית מפורטת מס' 201/3. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/6 לשוב בית אריה, כולל תרשים סביבה (נספח 1), ואורטופוטו (נספח 2).
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בית אריה.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויות 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. תכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
7. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין כמפורש בתכנית זו.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. 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 ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
10. גובה מירבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
11. עליית גג: חדר או חלל הנמצא מתחת לגג ובקרבתו, ותנועת אדם אפשרית על רצפתו, וגגו יכול שיהיה משופע.
12. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל תוספת שטח הבנייה על-פי תכנית זו. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מבנה עזר (מחסן), חנייה מקורה, מרתף ומיצללה (פרגולה). אך כולל כל חלק אחר.
13. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. 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'.
15. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
16. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

- 17 חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
- 18 מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
- 19 מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
- 20 מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' – הוראות ומגבלות בנייה

1. הוראות כלליות לאזורי המגורים

הבנייה באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' בתחום תכנית זו תהיה על-פי הוראות תכניות מפורטות מאושרות מס' 201/2 ו-201/3 למעט הסעיפים שלהלן (סיכום מגבלות והוראות בנייה מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ד'):

1.1 קו בניין צדדי:

קו בניין צדדי בתחום תכנית זו יהיה 3.0 מ', או ללא שינוי אם הותר קו בניין צדדי נמוך יותר בתכניות המפורטות המאושרות מס' 201/2 ו-201/3 או בתכנית זו.

1.2 מבני עזר

א. תותר הקמת מבני עזר נפרד מהמבנה העיקרי בתוך המגרש אשר ישמשו לחנייה מקורה או מחסן נפרד.

ב. תאסר הקמת כל מבנה עזר אחר למעט הנ"ל.

1.2.1 חנייה מקורה

- א. תותר הקמת חנייה מקורה ל-2 רכבים בתחום המגרש בשטח של עד 36 מ"ר.
- ב. כל השטחים האמורים הם בנוסף לשטח הבנייה המותר.
- ג. מבנה החנייה יבנה בהתאם לחומרי הבנייה של המבנה העיקרי. לא יותר מבנה חנייה שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים וללא תוספת מעקות ומערכות טכניות אחרות. המבנה ייבנה בתנאי שלא יופרעו קווי הראיה בצמתים.
- ד. ניקוז גג מבנה החנייה ופתחיו לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה או למגרש שכן. הגובה החיצוני של החנייה המקורה לא יעלה על 2.50 מ' ברוטו מפני הקרקע הגובלים עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

ה. קו בנין לחניה מקורה

- קווי הבניין לחנייה מקורה יהיו כדלקמן, הכל באישור הוועדה:
- קו בניין קדמי 0.00 מ'
- קו בניין צדדי למגרש עולה 0.00 מ'
- קו בניין צדדי למגרש יורד לחניה מקורה ללא קירות 0.00 מ'
- קו בניין צדדי למגרש יורד לחניה מקורה עם קירות 3.00 מ'

* - קו בנין צדדי 0 לחניה סגורה בקירות תהיה בהסכמת השכן הגובל בלבד.

1.2.2 מחסן נפרד:

- א. תותר בניית מחסן בשטח של 10 מ"ר. שטח זה הוא בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
- ב. גובה הבניה הפנימי נטו יהיה עד 2.20 מ' והגובה החיצוני יהיה עד 2.5 מ'.
- ג. הכניסה למחסן תהיה בנפרד מהבית ולא מהחזית הקדמית.
- ד. חומרים: המחסן יבנה מחומרי בנייה כדוגמת הבניין העיקרי. באישור הוועדה תותר בניית מחסן מעץ, או מפנלים מבודדים.
- ה. ניקוז: לא תותר שפיכה וניקוז למגרש השכן.
- ו. קו בנין: המחסן יבנה בתחום קווי הבניין המחויבים למגורים. רק במגרש עולה תותר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מ' (בהסכמת וחתימת השכן ובאישור הוועדה).

1.2.3 קווי בניין למבני העזר: קווי הבניין המפורטים בסעיפים מס' 1.2.1 ה' ו-1.2.2 ו' הנם מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת על-ידי הוועדה.

1.3 שטח מרתף:

לכל יחידת דיור יותר שטח מרתף עד 100 מ"ר. שטח המרתף הינו בנוסף לשטח הבנייה המותר.

1.4 עליית גג/חלל גג רעפים:

חלל גג רעפים שימושי מעל 1.80 מ' ייכלל בשטח הבנייה המותר.

1.5 גג רעפים:

חלה חובת כיסוי גג רעפים בשיעור של 30% לפחות משטח הגג העליון, בכל שלבי הבניה.

1.6 חניות

חלה חובת הסדרת מקום חנייה ל-2 רכבים בתחום המגרש לכל יחידת דיור.

1.7 מצללה (פרגולה):

תותר בניית מצללה על-פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע, במרפסות או בגג. המצללה תבנה מחומרים קלים כדוגמת עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C, את קונסטרוקציית המצללה ניתן לבנות מבטון ובגמר לפי המבנה העיקרי. המצללה תהיה בגובה מרבי כולל כאמור בסעיף 1.8 ב' ותשולב עם המבנה העיקרי באופן מיטבי מבחינת החומרים והעיצוב והכל באישור הוועדה.
- ב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.
- ג. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ה. שטח המצללה: המצללה לא תחשב כשטח מקורה לעניין חישוב שטחי הבניה, לפי ההנחיות לעיל:
 1. בתחום הגג (בגובה מירבי כאמור בסעיף מס' 1.8 ב') או מרפסת, שטחה לא יעלה על 1/3 משטח הגג או המרפסת, או 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.
 2. בתחום החצר במפלס הקרקע, שטחה לא יעלה על 1/5 משטח החצר, או 15 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.
- ו. קווי בניין למצללה: קווי הבניין של המצללה לא יחרגו מעבר ל-40% מקו הבניין החל באותו צד של המגרש.

1.8 גובה בנייה מותר:

גובה בנייה מרבי מותר:

- א. גובה בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג: 7.5 מ'.
- ב. תוספת גובה מרבי עבור פרגולה או מבנה יציאה לגג במבנה בעל גג שטוח: 2 מ'.
- ג. גג רעפים:
 1. גובה מרבי לקצה רכס גג רעפים בעל רכס המקביל לטופוגרפיה הטבעית: 8.5 מ' (במקרה זה גג הרעפים הוא בעל 2 שיפועים).
 2. גובה מרבי לקצה רכס גג רעפים הניצב לטופוגרפיה, או לקצה רכס גג רעפים בעל יותר מ-2 שיפועים: 9.5 מ'. הכל לשם מניעת הסתרת הנוף.
- ד. תותר הקמת מבנה יציאה לגג במגבלות והוראות בנייה כמפורט בטבלה בפרק ד' ועל פי תכניות תקפות. שטח מבנה היציאה לגג ייכלל בשטח הבניה המותר.
- ה. מספר קומות: 2 קומות לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף.

2. מגרשים בעלי מגבלות והוראות בנייה נוספות

א. המגרשים המסומנים בתרשים הסביבה בקו סגול הינם מגרשים בעלי מגבלות והוראות בנייה נוספות על האמור בהוראות הכלליות לאזורי המגורים כמפורט בסעיף מס' 1 לעיל.

ב. סיכום מגבלות והוראות בנייה מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ד'.

ג. סיכום שינויים בקווי הבניין מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ה'.

2.1

א. במגרשים מס' 232 ו-233 שבאזור מגורים א' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3, המיועדים לבניית בתים חד-משפחתיים תותר בניה בשטח בנייה מירבי של עד 260 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות כולל ממ"ד.

ב. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומיצללה לכל יחידת דיור.

ג. שטח תכסית הבנייה המירבי יהיה עד 45% משטח המגרש.

ד. במגרשים אלה קווי הבניין יישארו ללא שינוי כפי שנקבע בתכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3 (למעט קו בניין צדדי כמפורט בסעיף מס' 1.1).

2.2

א. במגרשים מס' 1007, 848 עד 865, 871 עד 881, 881 עד 890, 893 עד 897, 916 עד 925, 935 עד 972, 978 עד 991 שבאזור מגורים ב' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3, המיועדים לבניית בתים דו-משפחתיים תותר בניה בשטח בנייה מירבי של עד 240 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות כולל ממ"ד.

ב. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומיצללה לכל יחידת דיור.

ג. חיבור יחידות דיור: יותר חיבור של שתי יחידות דיור במבנה הדו-משפחתי ליחידת דיור אחת באישור הוועדה. במקרה זה שטח הבנייה המירבי ליחידה המאוחדת לא יעלה על 360 מ"ר בשתי קומות כולל ממ"ד. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומיצללה ליחידת הדיור המאוחדת.

ד. שטח התכסית המרבי במגרשים אלה יהיה ללא שינוי (עד 45% משטח המגרש).

ה. קווי הבניין:

ה1. במגרשים 874-877, 881-884, 884-897, 894-925, 919-941, 938-949, 948-951-953, 983-990 קווי הבניין יהיו ללא שינוי למעט קו בניין צדדי כמפורט בפרק ג' סעיף 1.1.

ה2. במגרשים 848-865, 871-873, 885-890, 893, 916-918, 935-937, 942-947, 950-954, 971-978, 991, 1007, קווי הבניין הקדמיים והצדדיים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה', ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים.

2.3

א. במגרשים מס' 75 עד 106, 122 עד 125, 188, 351 עד 369, 385, 388 עד 401, 427 עד 463, 523-545 באזור מגורים א' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/2 ובנוסף, במגרשים מס' 333 עד 350, 464 עד 471, 547 עד 549, 773 עד 788, 1268 עד 1380 באזור מגורים א' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3 ומגרשים מס' 801 עד 817, 824 עד 842, 846 עד 866, 870 עד 873, 973 עד 975, 977 באזור מגורים ב' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3 קווי הבניין הקדמיים והצדדיים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה' (ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים), ללא שינוי בשטח הבנייה המותר וללא שינוי בשטח תכסית מירבי כמפורט בטבלה בפרק ד').

פרק ד' – טבלת ריכוז הוראות הבנייה, מצב מאושר לעומת מצב מוצע

מס'	תכנית מאושרת	שטח בנייה מותר ומס' יחיד למגרש		שטח מרתף		מספר קומות וגובה בנייה מותר		שטח תכנית מירבי		מס' חניות ומבנה עזר לחנייה מקורה		מבנה עזר למחסן נפרד		מצללה (פרגולה)		חובת גג רעפים	
		מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע
1	201/2 - אזור מגורים א'	220 מ"ר 1 יחיד למגרש	ללא שינוי	40 מ"ר	100 מ"ר	2 קומות 9 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). בגג שטוח יותר חדר יציאה לגג (בגובה 2.5 מ') בשטח של עד 10 מ"ר (ישמש לצורך מדרגות יציאה לגג בלבד) כולל של 9 מ'.	2 קומות 7.5 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). 8.5 מ' לקצה רכס גג רעפים המקביל לטופוגרפיה, ו-9.5 מ' לקצה רכס גג רעפים הניצב לטופוגרפיה. יותר חדר יציאה לגג ללא שינוי.	140 מ"ר	ללא שינוי	חובה הסדרת 1.5 מקומות חנייה לכל 2 חניות לכל יחיד. תוספת שטח לתחניה מקורה בגודל של 18 מ"ר למקום אחד או 30 מ"ר ל-2 חניות.	תוספת 36 מ"ר לשתי חניות מקורות.	ללא תוספת מחסן	10 מ"ר	אין	תותר פרגולה בתוספת שטח לפי הוראות התכנית.	רשות	חובת חיפוי ברעפים לפחות 30% משטח הגג.
2	201/3 - אזור מגורים א'	75% משטח המגרש ולא יותר מ-220 מ"ר כולל ממ"ד 1 יחיד למגרש	ללא שינוי למעט כאמור בסעיף 4	50 מ"ר	100 מ"ר	2 קומות 9 מ' לגג רעפים 7.5 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). בגג שטוח יותר חדר יציאה לגג (בגובה 2.5 מ') בשטח של עד 12 מ"ר בגובה חיצוני כולל של 9 מ'.	2 קומות 7.5 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). 8.5 מ' לקצה רכס גג רעפים המקביל לטופוגרפיה, ו-9.5 מ' לקצה רכס גג רעפים הניצב לטופוגרפיה. יותר חדר יציאה לגג ללא שינוי.	40%	ללא שינוי למעט כאמור בסעיף 4	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד תוספת שטח לתחניה מקורה בגודל של 18 מ"ר למקום אחד או 36 מ"ר ל-2 חניות.	תוספת 36 מ"ר לשתי חניות מקורות.	יותר מחסן קל ונייד	10 מ"ר	אין	תותר פרגולה בתוספת שטח לפי הוראות התכנית.	לפחות חלק משטח הגג מחופה רעפים	חובת חיפוי ברעפים לפחות 30% משטח הגג
3	201/3 - אזור מגורים ב'	80% משטח המגרש ולא יותר מ-200 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחיד למגרש	ללא שינוי למעט כאמור בסעיף 5	50 מ"ר לכל יחיד	100 מ"ר לכל יחיד	2 קומות 9 מ' לגג רעפים 7.5/8 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). בגג שטוח יותר חדר יציאה לגג (בגובה 2.5 מ') בשטח של עד 12 מ"ר בגובה חיצוני כולל של 9 מ'.	2 קומות 7.5 מ' לגג שטוח (כולל מעקה גג). 8.5 מ' לקצה רכס גג רעפים המקביל לטופוגרפיה, ו-9.5 מ' לקצה רכס גג רעפים הניצב לטופוגרפיה. יותר חדר יציאה לגג ללא שינוי.	45%	ללא שינוי	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד תוספת שטח לתחניה מקורה בגודל של 18 מ"ר למקום אחד או 36 מ"ר ל-2 חניות לכל יחיד.	תוספת 36 מ"ר לשתי חניות מקורות לכל יחיד.	יותר מחסן קל ונייד לכל יחיד	10 מ"ר לכל יחיד	אין	תותר פרגולה בתוספת שטח לפי הוראות התכנית לכל יחיד.	לפחות חלק משטח הגג מחופה רעפים	חובת חיפוי ברעפים לפחות 30% משטח הגג

מס'	תכנית מאושרת	שטח בניה מותר ומס' יחיד למגרש		שטח מרתף		מספר קומות וגובה בנייה מותר		שטח תכנית מירבי		מס' חניית ומבנה עזר לחנייה מקורה		מבנה עזר למחסן נפרד		מצללה (פרגולה)		חובת גג רעפים	
		מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע	מצב מאושר	מצב מוצע
4	201/3 אזור מגורים א', מגרשים מס' 232-233 בלבד	75% משטח המגרש ולא יותר מ-220 מ"ר כולל ממ"ד	260 מ"ר כולל ממ"ד	1 יחיד למגרש	50 מ"ר	9 מ' לגג רעפים (כולל מעקה גג). כגג שטוח יותר חדר יציאה לגג (בגובה 2.5 מ') כשטח של עד 12 מ"ר בגובה חיצוני כולל של 9 מ"ר.	2 קומות	40%	45%	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד	יותר מחסן קל ונייד	10 מ"ר	אין	תותר פרגולה בתוספת שטח לפי הוראות התכנית.	לפחות חלק משטח הגג יהיה מחופה רעפים	חובת חיפוי ברעפים לפחות 30% משטח הגג
5	201/3, אזור מגורים ב' מס' 1007: 848 עד 865, 871 עד 877, 881 עד 890, 893 עד 897, 916 עד 925, 935 עד 972, 978 עד 991	80% משטח המגרש ולא יותר מ-200 מ"ר כולל ממ"ד	240 מ"ר כולל ממ"ד	2 יחיד למגרש	50 מ"ר לכל יחיד	9 מ' לגג רעפים (כולל מעקה גג). כגג שטוח יותר חדר יציאה לגג (בגובה 2.5 מ') כשטח של עד 12 מ"ר בגובה חיצוני כולל של 9 מ"ר.	2 קומות	45%	ללא שינוי	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד	חובה הסדרת 2 חניות לכל יחיד	יותר מחסן קל ונייד לכל יחיד	10 מ"ר לכל יחיד	אין	תותר פרגולה בתוספת שטח לפי הוראות התכנית לכל יחיד.	לפחות חלק משטח הגג מחופה רעפים	חובת חיפוי ברעפים לפחות 30% משטח הגג

ירק במגרשים המופיעים בפרק ג' סעיף מס' 2.3 קווי הבניין על-פי טבלת השינויים כמפורט בפרק ה' (במגרשים אחרים השינוי הוא רק בקו בניין צדדי כמפורט בפרק ג' סעיף מס' 1.1).

• ללא שינוי בקווי בניין (למעט קו בניין צדדי כמפורט בפרק ג' סעיף מס' 1.1)

• קווי בניין על-פי טבלת השינויים כמפורט בפרק ה'

• בגג רעפים שהרכס שלו מקביל לקווי הטופוגרפיה הטבעית /או לדרך, מותרת תוספת של 1.0 מ' מעל הגובה המצוין לגג שטוח.

בגג רעפים שהרכס שלו ניצב לקווי הטופוגרפיה הטבעית /או לדרך, מותרת תוספת של 2.0 מ' מעל הגובה המצוין לגג שטוח.

פרק ה'

מוצע 201/3/6			מאושר			מס מגרש בתכנית 201/3	מס מגרש בתכנית 201/2
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		75
							76
							77
							78
							79
							80
							81
							82
							83
							84
							85
							86
							87
							88
							89
							90
							91
							92
							93
							94
							95
							96
							97
							98
							99
							100
							101
	102						
	103						
	104						
	105						
	106						
	122						
	123						
	124						
	125						
	188						
ללא שינוי	3 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ-18 מ'. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		333
							334
							335
							336
							337
							338
							339
							340
							341
							342
							343
							344
							345
							346
							347
	348						
	349						
	350						

עמוד 12 מתוך 18
 בית אריה 201/3/6
 מהדורה 6

מוצע 201/3/6			מאושר			מס מגרש בתכנית 201/3	מס מגרש בתכנית 201/2
אחורי	צידי	קדמי	אחורי	צידי	קדמי		
							351
							353
							354
							355
							356
							357
							358
							359
							360
							361
							362
							363
							364
							365
							366
							367
							368
							369
							385
							388
							389
							390
							391
							392
							393
							394
							395
							396
							397
							398
							399
							400
							401
							427
							428
							429
							430
							431
							432
							433
							434
							435
							436
							437
							438
							439
							440
							441
							442
							443
							444
							445
							446
							447
							448
							449
							450
							451
							452
							453
							455
							456
							457
							458
							459
							460
							461
							462
							463
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	3	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		454

201/2 - 5.3.11 - 11

מוצע 201/3/6			מאושר			מס מגרש בתכנית 201/2	מס מגרש בתכנית 201/3
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
ללא שינוי	3 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		464
							465
							466
							467
							468
							469
							470
							471
							547
							548
							549
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		523
							524
							525
							526
							527
							528
							529
							530
							531
							532
							533
							534
							535
							536
							537
							538
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		539
							540
							541
							542
							543
							544
							545
							750
							751
							752
							753
							754
							755
							756
							757
							758
ללא שינוי	3 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		759
							760
							761
							762
							763
							764
							765
							766
							767
							768
							769
							770
							771
							772
							773
							774
ללא שינוי	3 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	4	4	4 או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5		775
							776
							777
							778
							779
							780
							781
							782
							783
							784
							785

עמוד 14 מתוך 18
 בית אריה 201/3/6
 מהדורה 6

						786	
						787	
						788	
						801	
						802	
						803	
						804	
						805	
						806	
						807	
						808	
						809	
						810	
						811	
						812	
						813	
						814	
						815	
						816	
						817	

מוצע 201/3/6			מאושר			מס מגרש בתכנית 201/3	מס מגרש בתכנית 201/2
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
						824	
						825	
						826	
						827	
						828	
						829	
						830	
						831	
						832	
						833	
						834	
						835	
						836	
						837	
						838	
						839	
						840	
						842	
						843	
						844	
						845	
						846	
						848	
						849	
						850	
						851	
						852	
						853	
						854	
						855	
						856	
						857	
						858	
						859	
						860	
						861	
						862	
						863	
						864	
						865	
						866	
						867	
						868	
						869	
						870	
						871	
						872	
						873	
						885	
						886	
						887	
						888	
						889	
						890	
						893	
						916	
						917	
						918	
						935	

						936	
						937	
						942	
						943	
						944	
						945	
						946	
						947	
						954	
						955	
						956	
						957	
						958	
						959	
						960	
						961	

מוצע 201/3/6			מאושר			מס מגרש בתכנית 201/3	מס מגרש בתכנית 201/2
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי		
ללא שינוי	2.5	ללא שינוי	4	3, או 2.5 לקיר ללא פתחים, למעט לחדרי שירות ולפתח כניסה	5	950	
						962	
						963	
						964	
						965	
						966	
						967	
						968	
						969	
						970	
						971	
						972	
						973	
						975	
						976	
						977	
						978	
						979	
						980	
						981	
						982	
						991	
						1007	
						1240	
ללא שינוי	3 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	5	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ-18 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1241	
						1242	
						1243	
						1244	
						1245	
						1246	
						1247	
						1248	
						1249	
						1250	
						1251	
						1252	
						1253	
						1254	
						1255	
						1256	
						1257	
						1258	
						1259	
						1260	
						1261	
ללא שינוי	3 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	4	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ-18 מ' או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1262	
						1263	
						1264	
						1265	
						1266	
						1267	
						1268	
						1269	
						1270	
						1271	
						1272	
						1273	
						1274	
						1275	
						1276	
						1277	
						1278	
						1279	
						1280	

עמוד 16 מתוך 18
 בית אריה 201/3/6
 מהדורה 6

ללא שינוי	3 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	5	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1281	
						1282	
						1283	
						1284	
						1285	
						1286	
						1287	
						1288	
						1289	
						1290	
ללא שינוי	3 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	5	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1291	
						1292	
						1293	
						1294	
						1295	
						1296	
						1297	
						1298	
						1299	
						1300	
ללא שינוי	3 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	5	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1301	
						1302	
						1303	
						1304	
						1305	
						1306	
						1307	
						1308	
						1309	
						1310	
ללא שינוי	3 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 3.	5	4	4, או 3 במגרשים שרוחבם פחות מ- 18 מ. או קו בניין צדדי משותף 0 בהסכמת בעלי שני המגרשים הצמודים, במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.	5	1311	

פרק ו' – תנאים למתן היתרי בנייה

1. כפי שמפורט בפרק ג' סעיף 1.6, יבוצעו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש. כל בקשה להיתר בנייה על פי תכנית זו, לרבות במגרשים עם יחידות דיור קיימות, תכלול הוראות לביצוע חניות כאמור. תנאי למתן תעודת גמר יהיה ביצוע החניות בפועל בהתאם להיתר הבנייה הניתן.

2. במגרשים בנויים היתר הבנייה יינתן אך ורק במגרשים בהם המצב הקיים איננו חורג מתכניות מאושרות. במגרשים בהם יש חריגות בנייה לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הריסת החריגות.

פרט לסעיפים אלה יישארו בתוקפן הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/2 בנושא "תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית" (פרק 4) וכל זאת למגרשים שנמצאים בתחומה. כמו כן, יישארו בתוקפן הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/3 בנושא "תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית" (פרק ה') וכל זאת למגרשים שנמצאים בתחומה.

פרק ז' - שונות

1. תכנית חלוקה :

בסמכות הוועדה לאשר שינוי גבולות בין מגרשי המגורים בהתאם למיקום גדרות/קירות קיימים בין הבתים ובמקום שאין גדר יהיה הגבול המרחק הממוצע בין חלקי הבתים. שינויי הגבולות בין המגרשים ו/או חלוקת משנה של המגרשים יבוצעו על-פי שיקול דעתה של הוועדה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת, כל זאת בתנאי שבאזורי מגורים אלה סה"כ מספר יחידות הדיור לא יגדל. תכנית חלוקה כזאת תתבסס על מפת מדידה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה ותתומה על-ידי מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. מתקנים פוטו-וולטאיים

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני המגורים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

3. חנייה

באזורי המגורים, ע"פ תכנית זו, יהיו 2 מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לאורחים לאורך הכבישים הציבוריים בקרבת מקום לכל יחידת דיור.

4. תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס הרשות כי המבנה נבנה על פי תנאי התכנית המפורטת והיתר הבנייה.

פרק ח' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות: ענת דהאן
 מנהלת מדור (רכז בכיר)
 הממונה על חרוש
 הנטוש והממשלתי באר"ש
 30.7.12

תאריך: 20.3.12

חתימת בעל הקרקע: א. גבור
 חתימת עורך התכנית: אדריכלים
 אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

חתימת היזם:

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.

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה