

7000570

מהדורה 7
5020-2-1572

מרחב תכנון מקומי
בית - אריה - עופרים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 201/3/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 201/3

המנהל המחוזי לתכנון ולבנייה יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) השל"ב-1971
امر بخاصة بفتح تنظيم المدن القرى والبلدات
التخطيط والبناء (رقم 418) 1971-5722
נפה
מרחב התכנון מקומי
מס' 201/3/2
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 10/12 בתאריך 17.10.12
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מנהל השלכה
החברות לתכנון ובניה
יוריד מועצת
התכנון העליונה/ משנה
מנהל השלכה
מס' 201/3/2

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה וש

יזם התכנית: הועדה המיוחדת שליד מועצה מקומית בית אריה

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישב

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: 31.7.2012

המנהל המחוזי לתכנון ולבנייה יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) השל"ב-1971
امر بخاصة بفتح تنظيم المدن القرى والبلدات
التخطيط والبناء (رقم 418) 1971-5722
נפה
מרחב התכנון מקומי
מס' 201/3/2
ועדת המשנה ל
בישיבה מס' 13/06.12 בתאריך 13.06.12
החליטה להפיק את התוכנית לתקופה של 5 שנים
מנהל השלכה
החברות לתכנון ובניה
יוריד מועצת
התכנון העליונה/ משנה
מנהל השלכה
מס' 201/3/2

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' 9	תנאים מיוחדים'ואופן ביצוע התכנית	פרק ה'
עמ' 10	פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו'
עמ' 11	תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים	פרק ז'
עמ' 12	מרכיבי בטחון	פרק ח'
עמ' 13	שונות	פרק ט'
עמ' 16	חתימות והצהרת המתכנן	פרק י'

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית תכנית מפורטת מס' 201/3/2
המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 201/3.
2. המקום:
בית-אריה נ.צ. רשת ישראלית קורדינאטות
צפון דרום 205750 מזרח מערב 659600
באדמות כפר עבוד
גוש IV , חלק מחלקות: אל - וגיה אש - שמי
3. גבול התכנית:
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית:
א. 16- 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: 13.99 דונם.
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - בית אריה
9. עורך התכנית:
גבור 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. שנוי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד למגורים, לשצ"פ.
ב. קביעת תכליות, שימושים, הגבלות בניה ותנאים
תנאים למתן היתר בניה בתחום התכנית.

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/2 כולל תשריט 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. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי על כל השטח בתחום התכנית, לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ 1:250 או בקנ"מ 1:1, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מקום מפלס הכניסה אליהם ומפלסי פיתוח במגרשים. סימון תשתיות: דרכים, קווי 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
9. רצועת תכנון מכשול התפר: רצועה משני צידי קו מכשול התפר המסומנת בקו אדום מרוסק. ראה פרק ח' סעיף 3 מרכיבי ביטחון.
10. קו בנין: 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.
11. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. חלל הקומה יציאה לגג עליון לא תחושב במיניין הקומות.
12. 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. תותר חזית חשופה בגובה 2.5 מ' לכיוון המדרון.

13. גובה מרבי לבניה: המרחק האנכי בין מפלס הכניסה (0.00) כמוגדר בתכנית הבינוי אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

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 המקוריים בבניין. 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. אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית.

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

17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין 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 הבניין.

18. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה, ושלא יפחת מ- 2.00 מ'.

19. 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'.

20. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או לשביל.

21. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

22. חזית צדדית: חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.

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

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

מצב מוצע		מצב קיים		אזור
% מהתכנית	דונם	% מהתכנית	דונם	
90.49	12.66	-	-	מגורים א'
-	-	13.29	1.86	מגורים ב'
-	-	86.70	12.13	שטח לתכנון בעתיד
9.51	1.33	-	-	שטח ציבורי פתוח
100	13.99	100	13.99	

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

הוראות כלליות לאזור מגורים א':

- 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. הוועדה תהיה רשאית לאשר סטיות של עד 1.5 מ' בגבולות תכנית החלוקה כפי שתאושר בתכנית הבינוי והפיתוח.
- ג. בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח, כהגדרתה ואישורה על ידי הוועדה.
- ה. היזם יבצע קיר תומך בגבול צפוני אחורי של המגרשים במסגרת עבודות פיתוח לפני תחילת הבנייה.

1. אזור מגורים א'

כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבניית מבנים צמודי קרקע דו משפחתיים. הבנייה תהיה מותאמת לתנאי הקרקע על מגרש.

1.1. קווי בניין:

קו בניין קדמי 5.00 מ'
קו בניין אחורי 4.00 מ'
קו בניין צדדי בבניה דו משפחתית 3.00 מ' (0.00 מ' ליחידת שכן צמודה)

1.2. שטח בנייה מותר:

שטח הבנייה המרבי יהיה 240 מ"ר ליחידת דיור בתכסית של עד 160 מ"ר בקומה אחת, בנוסף מרתף בשטח של עד 100 מ"ר ליחידת דיור. ומבנה עזר כמוגדר להלן בסעיף 1.6.

1.3. גובה בנייה מירבי:

גובה מרבי לבנייה עם גג רעפים 9.00 מ'
לגג שטוח 7.50 מ' (כולל מעקה), ו-8.50 מ' הכולל חדר יציאה לגג.
תותר בניית חדר יציאה לגג עליון בשטח מרבי של עד 12 מ' ובגובה 2.50 מ' מגג שטוח עליון.

1.4. מספר קומות:

סה"כ יותר לבנייה שתי קומות, קומת מרתף, עלית גג וחדר יציאה לגג עליון.
בכל מקרה יותר שימוש בחלל גג הרעפים כאשר השטח שמעל לגובה 1.8 מ' יחשב
כחלק ממניין השטחים המותרים.
חדר יציאה לגג לא יכלל במניין הקומות.

לא תותר חזית רציפה הגבוהה מ – 7.5 מ', ללא נסיגה של 2.0 מ' לפחות בחזית
קדמית ואחורית של המבנה.

תותר בנית מעקה בגובה 115 ס"מ מפני הגג בנוסף לגבהים המצוינים בסעיף זה.

1.5. חניה:

2 חניות ליחידת דיור בתוך המגרש.

1.6. מבני עזר:

תותר הקמת מבנה עזר לכל יחידת דיור, בנפרד ממבנה המגורים, לצורכי חניה
ומחסן, בשטח בניה של עד 36 מ"ר ליח"ד, ובנוסף יותר שימוש לאחסון ו/או חדר הסקה
בחלל מתחת לחניה ובלבד שמפלט החניה שמעליו יהיה במפלס הרחוב, שטח החלל
לא ניכלל בשטח המותר לבניה.

קווי הבניין למבנה העזר יהיו כדלקמן:

0.0 מ' קו בניין
0.0 מ' לקירוי בלבד ללא קירות
באישור הוועדה יותר לשנות קו
בנין צדדי עד ל 3 מ'.

ניקוז גג המבנה ופתחיו לא יופנו למגרש השכן.

לא תותר שפיכת מי גשם חופשית בכוון המדרכה.

גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.50 מ מפני הקרקע הסופיים הגובלים עימו
במגרש בו לא יבנה מבנה עזר נפרד כנ"ל, ניתן לבנות מבנה עזר בתחום קווי הבניין
בלבד.

2. שטח ציבורי פתוח

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

1. שטחים לגינות.
2. מגרשי משחקים.
3. מתקנים הנדסיים שונים באישור הוועדה. שטחם של המתקנים ההנדסיים
לא יעלה על -5% מהמגרש.

3. עתיקות

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

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

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, ביצוע קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל וניקוז גשמים.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

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

אישור שירותי הכבאות יהיה תנאי לאישור תכנית בינוי.

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 עליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

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.
- 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.

2.1 סידורים לנכים

בכל השטחים 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 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.
- ב. גימור קירות תומכים יהיו מאבן טבעית חלקה **ללא חריצים וחללים פנימיים**. גובה 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. ניתן לצמצם דרוג אופקי עד 0.9 מ' באישור הוועדה.
- ג. שבילי 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, 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 חשבוננו.
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. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול
הועדה 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. ניקוז
הועדה 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.

3. ביוב וסילוק שפכים
כל מבנה בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.
4. 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.
5. תיאום
בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות הנוגעות בדבר.
6. 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/ייקבעו 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.
3. רצועת תכנון מכשול התפר מחויבת בתאום ואישור קצין הגמ"ר איו"ש פיקוד העורף.

פרק ט' – שונות

1. גימור חזיתות וגגות הבתים:
 - 1.1. חומר הגימור של לפחות קטע מהחזית הקדמית יהיה מאבן נסורה ומסותתת, שתשולב בחזית לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.
 - 1.2. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
 - 1.3. גימור קטעי גגות שטוחים הגג יהיה מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן:
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.
 - 1.4. גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי. לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הכול בתאום ואישור הועדה.
2. דודי שמש: יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.
3. מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר:
 - 3.1. מתקן כביסה במבנה ומערכות מיזוג יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
 - 3.2. בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.
4. אנטנות טלוויזיה:
 - 4.1. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
 - 4.2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין הקדמית, למעט על הגג.
5. 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.
6. התקנת תאים פוטו-וולטאים בגגות הבתים:

תותר התקנת תאים פוטו-וולטאים בגגות הבתים, על פי תכנית בינוי כוללת לכל מבני המגורים בתחום התכנית שתאושר על ידי הועדה, ותוך מתן פתרון אדריכלי נאות למסתור המתקן באישור מהנדס הועדה.
7. 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)

8. פיקוח על בניה
 הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.
9. 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.
10. מיגון
 מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.
11. בטיחות אש וגז
 הבנייה 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.
12. 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. תכנית פתוח בק"מ 1:100 הכוללת מיקום הבית המתוכנן, גובהי קרקע סופיים וגובהי קירות וגדרות, מיקום נישות לכניסת תשתיות, מתקני אשפה, חניות, ריצופים, שבילים וסוגי חיפויים.
- תוכנית ביוב עד לחיבור לקו ראשי וחתך קווי ביוב גובהי קרקע במגרשים גובלים.
- ג. פרוט גדרות וקירות תומכים לאורך גבולות המגרש, חתך שלהם ופרטי החומרים והביצוע.

- ד. 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.
- ה. חזיתות מארבע כיוונים כולל ציון חומרי הגמר ורשימת גוונים לחומרי גמר.
- ו. חזית מהרחוב כולל קיר גדר או קיר תמך.
- ז. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה בהתאם להוראות התכנית.
- ח. 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.
- ט. אישור הג"א כחוק.
- י. חישובים סטטיים.
- יא. הוועדה תהיה רשאית לדרוש מסמכים ופרוט נוסף בהתאם לשיקול דעתה.
9. שטח המרחב המוגן הבנוי לפי הנחיות הג"א 12 מ"ר ברוטו לא יחויב באגרת בניה.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

.....
28.5.12
.....
24.5.2012
.....
28-05-2012
.....

חתימת בעל הקרקע
חתימת עורך התכנון
חתימת היזם
חתימת המגיש
הצהרת עורך התכנון

א. גבור אדריכלים
אחד בכתובות יבנה בע"מ
תד. 850, מבנה 5306
ועדת תכנון מקומית
בית אריה
הקטגוריה להתיישבות
החטיבה בטחון ובקרקעות
ירושלים

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.

א. גבור אדריכלים
אחד בכתובות יבנה בע"מ
תד. 850, מבנה 5306
חתימה

שם ותפקיד
א/ר יבנה

תאריך
28.5.12

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה