

## מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
בית אריה

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 201/3/6

שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/3

## בית אריה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المنطقة للبناء والتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لم يعلو قانون تنظيم المدن . القرى والبلدات  
نسخة قانون رقم ٤١٨ ١٩٧١-١٩٧٠  
נמח  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 201/3/6  
ועדת המענה ל  
בית אריה מס' 201/3/6  
בתאריך 5/6/13  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
מרת למתכננת שרה אברהם אברהם  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משרד  
מנהל השכבה  
המרכזית לתכנון ובניה  
מנהל האזור  
המחלקה האזורית/אזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזמי התכנית: המועצה המקומית בית אריה  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בית אריה

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

תאריך עדכון אחרון: 07.11.2013

**תוכן עניינים:**

| <u>מס' עמוד</u> | <u>פרק</u>                                                                        |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 3               | <b><u>פרק א'-</u></b> התכנית                                                      |
| 4               | <b><u>פרק ב' -</u></b> הגדרות                                                     |
| 6               | <b><u>פרק ג' -</u></b> הוראות ומגבלות בניה                                        |
| 10              | <b><u>פרק ד'-</u></b> טבלת סיכום הוראות ומגבלות בנייה<br>מצב מאושר לעומת מצב מוצע |
| 11              | <b><u>פרק ה'-</u></b> טבלת סיכום שינויים בקווי בניין<br>מצב מאושר לעומת מצב מוצע  |
| 13              | <b><u>פרק ו'-</u></b> תנאים למתן היתרי בנייה                                      |
| 14              | <b><u>פרק ז'-</u></b> שונות                                                       |
| 15              | <b><u>פרק ח'-</u></b> חתימות והצהרת המתכנן                                        |

## פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/6 ליישוב בית אריה, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/2 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 201/3.
2. המקום:  
יישוב בית אריה -  
קואורדינטאות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 206070 - 203980  
קווי רוחב: 659550 - 661530  
גוש פיסקאלי מס' 7:  
חלק מחלקות: ח'לת עצפורה, ח'לת אש-שמה, 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-שמה, 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 1:2,500 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח מס' 2: אורתופוטו (נובמבר 2013) בקני"מ 1:5,000 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ובו מפורט המצב הקיים בתחום תכנית זו.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
6. יזמי התכנית: המועצה המקומית בית אריה  
ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
7. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה בית אריה.
8. 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
9. מטרת התוכנית:  
א. שינוי בהוראות ומגבלות הבנייה באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' בתחום תכניות מפורטות מאושרות מס' 201/2 ו-201/3 (שטח בנייה מותר, גובה בנייה מרבית, קווי בניין, שטח מרתף, חובת רעפים, חלל גג רעפים, חנייה, הוראות למבני עזר ומצללות).  
ב. בנוסף לסעיף א' לעיל יותר גם שינוי בקווי בניין קדמיים וצדדיים (ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים) במגרשים המפורטים בטבלה בפרק ה' בהוראות תכנית זו.
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 201/2 ולתכנית מפורטת מס' 201/3. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו ההוראות של תכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 201/3/6 ליישוב בית אריה, כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1) ואורתופוטו (נספח מס' 2).
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בית אריה.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה 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 מס' 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתרשים הסביבה בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו בתכנית שתכנית זו משנה וגם תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי ופיתוח: תכנית בינוי ופיתוח לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה, מבני עזר, סימון תשתיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת), דרכים והפיתוח הנופי. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.  
התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהו כ-3.0 מ' ברוטו.
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 ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו. תותר חשיפה מלאה לכל גובה המרתף של חזית אחת בכיוון ירידת הטופוגרפיה.
12. קומת כניסה: קומת כניסה לבית (0.00) כמוגדר בתכנית בינוי.
13. גובה מרבי לבנייה: המרחק האנכי בין מפלס קומת הכניסה לבית (0.00) המוגדר בתכנית הבינוי, אל הקצה העליון של הבניין, אשר מעליו לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
14. עליית/חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין כולל תוספת שטח הבניה על-פי תכנית זו, ולמעט שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מבנה

יציאה לגג, מבני עזר (מחסן נפרד וחנייה מקורה), מרתף ומצללה (פרגולה). שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, אם לא צוין אחרת בהוראות התכנית.

16. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
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 המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לכבישים כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות כחזיתות צדדיות.
21. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
22. מגרש יורד: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו יורדת ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש נמוך יותר מהדרך המשיקה אליו (מתחת לדרך).
23. 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.
24. חדר/מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר, בנוסף לשטח הבניה המותר.
25. מבני עזר: בנין שנבנה ליד הבניין העיקרי או כחלק ממנו ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בתכנית.

## פרק ג' - הוראות ומגבלות בנייה:

### 1. הוראות כלליות לאזורי המגורים

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

#### 1.1 שטח בנייה מותר:

##### 1.1.1. אזור מגורים א':

השטח הצבוע בנספח מס' 1 (תרשים מס' 1) בצבע צהוב הוא אזור למגורים א'. שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים.

- א. שטח הבנייה המרבי המותר לכל יחידת דיור בשתי קומות לא יעלה על 260 מ"ר.
- ב. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מבנה יציאה לגג, מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומצללה לכל יחידת דיור (כמפורט בטבלת הוראות ומגבלות בניה בפרק ד').
- ג. שטח תכסית הבנייה המרבי לכל יחיד לא יעלה על 180 מ"ר.

##### 1.1.2. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בנספח מס' 1 (תרשים מס' 1) בצבע כחול הוא אזור מגורים ב'. שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים.

- א. שטח הבנייה המרבי המותר לכל יחידת דיור בשתי קומות לא יעלה על 240 מ"ר.
- ב. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מבנה יציאה לגג, מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומצללה לכל יחידת דיור (כמפורט בטבלת הוראות ומגבלות בניה בפרק ד').
- ג. שטח תכסית הבנייה המרבי לכל יחיד לא יעלה על 160 מ"ר.

##### ד. חיבור יחידות דיור:

1. יותר חיבור של שתי יחידות דיור במבנה הדו-משפחתי ליחידת דיור אחת באישור הוועדה. במקרה זה שטח הבנייה המרבי המותר ליחידת הדיור המאוחדת בשתי קומות לא יעלה על 300 מ"ר.
2. שטח זה אינו כולל שטחי בנייה נוספים עבור ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מבנה יציאה לגג, מבני עזר למחסן נפרד וחנייה מקורה, וכן מרתף ומצללה לכל יחידת דיור מאוחדת (כמפורט בטבלת הוראות ומגבלות בנייה בפרק ד').
3. במקרה זה שטח תכסית הבנייה המרבי של היחידה המאוחדת לא יעלה על 220 מ"ר.

##### 1.1.3. ניוו שטחי בנייה:

יותר ניוו שטחי בניה מהמרתף לשטח קומות המגורים, וכן יותר ניוו שטחי בניה משטח קומות המגורים לשטח המרתף ובלבד שהיקף השטח שניוו לא יעלה על 10% מהיקף השטח המותר לבנייה (כמפורט בסעיפים מס' 1.1.1 א', 1.1.2 א' ו-1.1.2 ד' לעיל) והכל באישור הוועדה.

## 1.2 קווי בניין:

- א. קו בניין צדדי בתחום תכנית זו יהיה 3.0 מ' או 2.5 מ' ללא חלונות צדדיים, או קו בניין צדדי משותף 0 מ' בהסכמת בעלי מגרשים צמודים כאשר במקרה זה קו הבניין הצדדי השני יהיה 6.0 מ', ובאישור הוועדה יותר קו בנין צדדי שני עד 3.0 מ' בלבד.
- ב. בניינים שנבנו בהיתר בנייה באישור הוועדה עד למתן תוקף לתכנית זו לפי קו בניין צדדי הקטן מהמצוין בס"ק א' לעיל לא ייחשבו כחריגה. בנייה חדשה במגרשים אלה תבוצע לפי קו בניין צדדי שנקבע בתכנית זו.
- ג. קווי הבניין הקדמיים והאחוריים בכל המגרשים המופיעים בנספח מס' 1 (תרשים מס' 1) על-פי תכניות מפורטות מאושרות מס' 201/2 ו-201/3 הם כדלקמן: קדמי- 5.0 מ' (למעט מגרש מס' 533 כמפורט בתכנית מפורטת מאושרת מס' 201/2/1), אחורי - 4.0 מ'. למרות זאת באישור הוועדה יותר קו בניין קדמי שלא יפחת מ-4.0 מ' ובלבד שבמקרה זה קו הבניין האחורי לא יפחת מ-5.0 מ'.
- ד. בנייה במרווחי קווי בנין:
  1. מותרת בניית פרגולות במרווחים כמפורט בסעיף מס' 1.8 ח' להלן.
  2. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, כרכובים וכדומה.
  3. תותר הבלטת גגון מעל כניסה לבניין עד 3.0 מ' לתחום מרווח קווי הבניין, כאשר המרחק מגבול המגרש אשר מעברו מותרת בנייה יהיה 1.5 מ' לפחות. רוחב הגגון לא יעלה על כפל רוחבה של הכניסה שמתחתיו.
  - ה. סעיף מס' 1.2 ג' אינו חל על המגרשים שמפורטים בטבלה בפרק ה' שקווי הבניין שלהם יהיו כמפורט בטבלה.

## 1.3 מבני עזר

- א. תותר הקמת מבני עזר בתוך המגרש אשר ישמשו לחנייה מקורה ומחסן הנפרד מהמבנה העיקרי.
- ב. תאסר הקמת כל מבנה עזר אחר למעט הנ"ל.
- ג. שטח מבני העזר הוא בנוסף לשטח הבנייה המותר.
- ד. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו ולא יעלה על 3.00 מ' ברוטו.

### 1.3.1 חנייה מקורה

- א. תותר הקמת חנייה מקורה בתחום המגרש בשטח של עד 36 מ"ר.
- ב. חומרים: 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.
- ג. ניקוז: ניקוז גג מבנה החנייה ופתחיו לא יופנה למגרש השכן. כמו כן, לא תותר שפיכה חופשית לכיוון המדרכה או למגרש שכן.

### ד. קווי בניין 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'

### 1.3.2 מחסן נפרד:

- א. תותר בניית מחסן נפרד בשטח של עד 15 מ"ר.
- ב. הכניסה למחסן תהיה בנפרד מהבית ולא מהחזית הקדמית.
- ג. חומרים: המחסן יבנה מחומרי בנייה כדוגמת הבניין העיקרי. באישור הוועדה תותר בניית מחסן מעץ, או מפנלים מבודדים.
- ד. ניקוז: ניקוז גג המחסן ופתחיו לא יופנה למגרש השכן. כמו כן, לא תותר שפיכה חופשית לכיוון המדרכה או למגרש שכן.
- ה. קווי בניין: המחסן יבנה בתחום קווי הבניין המחייבים למגורים, אולם בהסכמת וחתימת שכן ובאישור הוועדה יותר כדלקמן:
  - במגרש עולה קו בניין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'
  - במגרש יורד קו בניין קדמי או אחורי 0.00 מ'.
- ו. תותר הקמת מבנה עזר למחסן מתחת לחניה, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על היקף החניה

שמעליו והוא לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

**1.3.3 קווי בניין למבני העזר:**

קווי הבניין המפורטים בסעיפים מס' 1.3.1 ד' ו-1.3.2 ה' הנם מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום אלא אם נקבע אחרת על-ידי הוועדה.

**1.4 שטח מרתף:**

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר לכל יחידת דיור. שטח המרתף הינו בנוסף לשטח הבנייה המותר.

**1.5 עליית גג/חלל גג רעפים:**

שטח עליית גג/חלל גג רעפים מעל 1.80 מ' ייכלל בשטח הבנייה המותר.

**1.6 חובת גג רעפים:**

חלה חובת כיסוי הגג ברעפים בשיעור של 30% לפחות משטח הגג העליון, בכל שלבי הבניה (בגובה בנייה המותר כמפורט בסעיף מס' 1.10 להלן).

**1.7 חניות**

תקן החניה הינו שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש, ובנוסף 0.3 מקומות חנייה לכל יחידת דיור לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות. אולם, במקרים מיוחדים תותר הקמת מקומות חנייה לאורך הדרכים הציבוריות בקרבת המגרש (כמפורט בפרק ו' סעיף מס' 1 להלן).

**1.8 מצללה (פרגולה):**

תותר בניית מצללה על-פי ההנחיות הבאות:

- א. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע, במרפסות, מרפסות גג או על הגג.
- ב. שטח המצללה הינו בנוסף לשטח הבניה המותר ובתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 23 בפרק ב' לעיל.
- ג. חומרים: המצללה תבנה מחומרים קלים כדוגמת עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. את קונסטרוקציית המצללה ניתן לבנות מבטון ובגימור לפי המבנה העיקרי.
- ד. המצללה תשולב עם המבנה העיקרי/גדרות באופן מיטבי מבחינת החומרים והעיצוב והכל באישור הוועדה.
- ה. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של מצללות בתחומה.
- ו. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ז. פרטי המצללות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף המצללות.
- ח. שטח המצללה:

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.
2. בתחום החצר במפלס הקרקע, שטחה לא יעלה על 20% משטח החצר, או 15 מ"ר הכל לפי הגדול יותר (נוסף למבני העזר) ועד שטח מרבי שלא יעלה על 50 מ"ר.
3. שטח המצללה עד המצוין בסעיף 1 ו-2 לעיל הינו בנוסף לשטח הבנייה המותר.
- אולם אם עלה שטח המצללה על האמור לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
4. גובה בנייה מותר למצללה: בתחום הגג ומרפסות גג כמפורט בסעיף 1.10 ב' להלן. במרפסות ובמפלס הקרקע גובהה לא יעלה על 3.0 מ'.
5. קווי בניין למצללה:
  - במגרשים גובלים במגורים או במבנה ציבורי תותר בניית מצללה מעבר לקו בניין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח.
  - במגרשים גובלים בשצ"פ או בדרך תותר בניית מצללה עד קו בניין 0.00 מ'.

**1.9 מס' קומות מרבי :**

2 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או חדר/מבנה יציאה לגג ומצללה על גג ולא כולל מרתף.

**1.10 גובה בנייה מותר :**

- כפי שכתוב כאמור בסעיף מס' 1.6 לעיל חלה חובת כיסוי הגג ברעפים בשיעור שלא יפחת מ-30% משטח הגג העליון, ולכן גובה הבנייה המותר יהיה כדלקמן :
- במקרה בו גג הרעפים משולב עם גג שטוח, גובה הגג השטוח בלבד כולל מעקה הגג לא יעלה על 7.5 מ'.
  - במקרה בו גג הרעפים משולב עם גג שטוח, גובה הגג השטוח בלבד כולל חדר/מבנה יציאה לגג או כולל מצללה על הגג לא יעלה על 9.5 מ'.
  - במקרה בו גג הרעפים משולב עם גג שטוח או במקרה שבו גג הרעפים לא משולב עם גג שטוח, גובה שיא רכס גג הרעפים יהיה כדלקמן :
    - עד שיא רכס גג רעפים בעל רכס המקביל לטופוגרפיה הטבעית : 8.5 מ'.
    - עד שיא רכס גג רעפים בעל רכס הניצב לטופוגרפיה הטבעית : 9.5 מ'.
- וכל זאת למניעת הסתרת הנוף.
- תותר הקמת חדר/מבנה יציאה לגג כמפורט בטבלה בפרק ד'. שטח חדר/מבנה יציאה לגג כאמור בטבלה הנ"ל לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.
  - בניינים שנבנו בהיתר בנייה באישור הוועדה עד למתן תוקף לתכנית זו לפי גובה בניה מותר הגדול מהמצוין לעיל לא ייחשבו כחריגה. בנייה חדשה במגרשים אלה תבוצע לפי גובה הבנייה המותר שנקבע בתכנית זו.

**2. מגרשים בעלי שינוי בקווי בניין קדמיים וצדדיים**

- המגרשים המסומנים בנספח מס' 1 (תרשים מס' 2) בקו סגול הינם מגרשים שבהם משתנים קווי הבניין הקדמיים והצדדיים (ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים) בנוסף על האמור בהוראות הכלליות לאזורי המגורים כמפורט בסעיף מס' 1 לעיל.
- במגרשים מס' 351, 385, 401-388, 463-427, 545-523, 772-750 באזור מגורים א' בתחום תכנית מפורטת מאושרת מס' 201/2 בלבד, קווי הבניין הקדמיים והצדדיים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה' (ללא שינוי בקווי הבניין האחוריים).
- סיכום שינויים בקווי הבניין מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ה'.

**פרק ד' - טבלת ריכוז הוראות הבנייה, מצב מאושר לעומת מצב מוצע:**

| מס | תכנית מאושרת           | שטח בניה יחיד למטר רבוע                   |                     | שטח מותר   |           | מספר קומות וזווית בניה מותרת |           | שטח תכנית מרבית |           | מספר קומות וזווית בניה מותרת                                                                                                  |                                                                                                                               | מבנה עזר למחסן נמיר |                 | מכללה (מגדל)    |                 | זווית נגד רעידות |                 | קווי בניה       |                 |
|----|------------------------|-------------------------------------------|---------------------|------------|-----------|------------------------------|-----------|-----------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|    |                        | מבנה מאושר                                | מבנה מוצע           | מבנה מאושר | מבנה מוצע | מבנה מאושר                   | מבנה מוצע | מבנה מאושר      | מבנה מוצע | מבנה מאושר                                                                                                                    | מבנה מוצע                                                                                                                     | מבנה מאושר          | מבנה מוצע       | מבנה מאושר      | מבנה מוצע       | מבנה מאושר       | מבנה מוצע       | מבנה מאושר      | מבנה מוצע       |
| 1  | 201/2 אוויר מוגנים א"י | 220 מ"ר אק' חתימת המסלול                  | 260 מ"ר יחיד למגורש | 40 מ"ר     | 100 מ"ר   | 2 קומות                      | 2 קומות   | 140 מ"ר         | 180 מ"ר   | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 10 מ"ר (ישמש לצורך יציאת מדרגות לנגד) כשטח של 2.5 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר. | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 10 מ"ר (ישמש לצורך יציאת מדרגות לנגד) כשטח של 2.5 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר. | ללא חסימת מסלול     | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול  | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול |
| 2  | 201/3 אוויר מוגנים א"י | 75% שטח חסימת המסלול ו-220 מ"ר כולל מסלול | 260 מ"ר יחיד למגורש | 50 מ"ר     | 100 מ"ר   | 2 קומות                      | 2 קומות   | 40%             | 140 מ"ר   | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 12 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר.                                                | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 12 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר.                                                | ללא חסימת מסלול     | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול  | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול |
| 3  | 201/3 אוויר מוגנים ב"י | 80% שטח חסימת המסלול ו-200 מ"ר כולל מסלול | 260 מ"ר יחיד למגורש | 50 מ"ר     | 100 מ"ר   | 2 קומות                      | 2 קומות   | 45%             | 140 מ"ר   | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 12 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר.                                                | במקרה בו תגדיר יציאה לנגד (בנוסף 2.5 מ"ר) כשטח של 12 מ"ר בנגד חיצוני של 9 מ"ר.                                                | ללא חסימת מסלול     | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול  | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול | ללא חסימת מסלול |

\* בפגישות המסיעים בפרק ג' סעיף מס' 2 ב' בלבד קווי הבניה יהיו על-פי המפורט בטבלת השינויים בפרק ה' (במגרשים האחרים השינוי הוא כמפורט בפרק ג' סעיף מס' 1.2 ג').

\*\*\* שטח זה אינו כולל ממ"ד כשטח מינימאלי הנדרש על-ידי מיקוד העורף.

\*\*\* בנגד רעידות שהרכב שלו מקביל לקווי הטופוגרפיה הטבעית וא/או לדרך, מתותרת חוספת של 1.0 מ' מעל הגובה המצוי ולגג שטוח.

\*\*\*\* במגרש מס' 533 קווי הבניה הקדמי יהיה כמפורט במפרט מאושרת מס' 201/2/1.

\*\*\*\*\* מתותרת בניה במרחק קווי בניה כמפורט בסעיף מס' 1.2 ד'.



| מס מגרש<br>בתכנית<br>201/2 |      |       | מאושר |      |       | מתצע 201/3/6<br>(מותרת בנייה במרווחי קווי<br>בניין כמפורט בסעיף מס' 1.2<br>ד' לעיל) |      |       |
|----------------------------|------|-------|-------|------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|
| קדמי                       | צדדי | אחורי | קדמי  | צדדי | אחורי | קדמי                                                                                | צדדי | אחורי |
| 523                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 524                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 525                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 526                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 527                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 528                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 529                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 530                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 531                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 532                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 533                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 534                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 535                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 536                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 537                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 538                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 539                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 540                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 541                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 542                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 543                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 544                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 545                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 750                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 751                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 752                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 753                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 754                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 755                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 756                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 757                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 758                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 759                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 760                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 761                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 762                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 763                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 764                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 765                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 766                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 767                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 768                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 769                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 770                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 771                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |
| 772                        |      |       |       |      |       |                                                                                     |      |       |

### פרק ו' - תנאים למתן היתרי בנייה:

1. החניות יהיו בתחום המגרש, שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור. לא יינתן היתר בנייה על-פי תכנית זו ללא בניית שני מקומות חנייה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. כל בקשה להיתר בנייה על-פי תכנית זו, לרבות במגרשים עם יחידות דיור קיימות, תכלול הוראות לביצוע חניות כאמור.  
למרות האמור לעיל בסמכות המהנדס בלבד במקרים מוצדקים בלבד מבחינה טופוגרפית או הנדסית או אילוף אחר לאשר את הקמת החניות לאורך הדרכים הציבוריות בקרבת המגרש באמצעות תיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
  2. בנייה קיימת: לא יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית זו, במגרשים אשר יש בהם חריגות בנייה שתכנית זו לא מסדירה, אלא לאחר הגשת כתב התחייבות חתום על-ידי עו"ד לוועדה על-ידי מבקש ההיתר להריסתן/הסדרתן של חריגות אלה במגבלת זמן שתיקבע על-ידי הוועדה.
- 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. שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:**

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מספר המגרשים לא ישתנה ושטחי הבנייה המותרים לא יגדלו, וכן שלא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד. שינוי כאמור יתבסס על מפת מדידה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח אשר תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.

### **2. קירות תומכים:**

חזית קירות תומכים תהיה מאבן טבעית חלקה ללא חריצים, חורים וחללים פנימיים. גובה הקיר מפני הקרקע הסופיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'. ניתן לצמצם דרוג אופקי באישור הוועדה.

### **3. מתקנים פוטו-וולטאיים:**

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר.

### **4. תעודת גמר:**

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

### **5. מובלעת:**

- השטח התחום בקו כחול בתוספת כיתוב "מובלעת" בנספח מס' 1 הינו מובלעת.
- א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.
  - ב. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע כתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.
  - ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך אשר יבוצע על חשבון היזם וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.
  - ד. לא תתאפשר הזרמת מי נגר מהמגרשים הגובלים לבנייה אל תחום המובלעת.

### **6. נסיעות עצים ושמירתם:**

- א. 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 על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.
- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

### **7. פיקוח על הבנייה:**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

