

פרק א' - התכנית:

1.	שם וחלות התכנית:	תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 201/3/13 שינוי לתכנית מפורטת מס' 201/3 ולתכנית 201/3/6 ליישוב בית אריה.
2.	המקום:	יישוב בית אריה (מגרש מס' 370) קואורדינטות - קווי אורך: 205400-205425 קווי רוחב: 659900-659925 גוש פיסקאלי מס' 4 חלק ממאקע אל ווג'ה אש-שמי באדמות הכפר עבוד
3.	גבול התכנית:	כמתואר בנספח הבינוי בקו כחול.
4.	שטח התכנית:	0.814 דונם
6.	מסמכי התכנית:	א. נספח בינוי בק.מ. 1:250 / 1:100 ב. דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
7.	בעל הקרקע:	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
8.	יזום התכנית:	ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות
9.	מגיש התכנית:	הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בית אריה-עופרים בית אריה 74917
10.	עורך התכנית:	אורה שדות אדריכלית. ת.ד. 47, מזור 73160 טל. 03-9331130 פקס. 03-9331140 סל. 0505900450 orasadot@gmail.com
11.	מטרת התכנית:	שינוי בהוראות הבנייה למגרש מס' 370 (אזור מגורים א') כדלקמן: א. חלוקת משנה במגרש. ב. תוספת 1 יח"ד במגרש (ללא תוספת בשטח הבנייה המרבי המותר) ג. קביעת שטח מרבי מותר לבנייה במגרשים מס' 370 א' ו-370 ב'.
12.	כפיפות התכנית:	תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 201/3 ולתכנית 201/3/6. בכל מקרה של סתירה בין התכניות ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1.	התכנית:	תכנית מפורטת מס' 201/3/13 ליישוב בית אריה כולל נספח בינוי והוראות.
2.	תכנית חלוקה:	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
3.	שטח מותר לבנייה:	השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין למעט ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף ומרתף. שטח זה אינו כולל מרפסות מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, אם לא רשום אחרת בהוראות התכנית.

פרק ג' - הוראות התכנית:

הוראות ומגבלות הבנייה בתחום תכנית זו יהיו עפ"י התכניות המפורטות המאושרות מס' 201/3 (אזור מגורים א') ו-201/3/6, למעט הסעיפים שלהלן:

1. מס' יח"ד ותכנית חלוקה:
א. תותר הקמת יחידת דיור נוספת במגרש מס' 370 ללא תוספת בשטח הבנייה המירבי המותר שנקבע לאזור מגורים א' על פי התכניות המפורטות המאושרות מס' 201/3 ו-201/3/6 (כמפורט בטבלת השינויים בסעיף מס' 4 להלן).
ב. תבוצע חלוקת משנה של מגרש מס' 370 על-פי המסומן בנספח הבינוי כאשר כל יחידת דיור תהיה על מגרש נפרד. לא תותר חלוקה נוספת של השטח מעבר למסומן בנספח הבינוי.
ג. טבלת שטחי המגרשים:

שטח מגרש במ"ר		מס' מגרש
מצב מוצע 201/3/13	מצב מאושר 201/3/6 ; 201/3	
-	814	370
471	-	370 א'
343	-	370 ב'

שטח מירבי מותר לבנייה:

- א. שטח הבנייה המירבי המותר ליח"ד במגרש מס' 370 א' לא יעלה על 152 מ"ר (ב-2 קומות), כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר.
- ב. שטח הבנייה המירבי המותר ליח"ד במגרש מס' 370 ב' לא יעלה על 108 מ"ר (ב-2 קומות), כאשר שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבנייה המותר. כמו כן מותר מרתף בשטח של עד 100 מ"ר אשר לא ייכלל בשטח המותר לבניה. יותר נידוד עד 10% משטחי מרתף לקומות העליונות.
- ג. למרות האמור בס"ק א' ו-ב' לעיל יותר נידוד שטחי בנייה בין שני המגרשים הנ"ל באישור הוועדה ובתנאי שמס' יחידות הדיור לא יגדל וכן לא יעלה שטח הבנייה המירבי המותר הכולל של שני המגרשים יחדיו על 260 מ"ר (כמפורט בטבלת השינויים בסעיף מס' 4 להלן).

2. קו בניין צדדי:

- א. קו בנין צדדי מזרחי במגרש מס' 370 א' יהיה 3.0 מ' כמסומן בנספח הבינוי.
 ב. קו בניין צדדי מערבי במגרש מס' 370 ב' יהיה 2.5 מ' ללא חלונות כמסומן בנספח הבינוי.
 ג. תותר הקמת פרגולה מקשרת בין בית המגורים הקיים במגרש 370 א' ובית המגורים המוצע במגרש 370 ב' בקו בנין 0.

3. תנאים למתן היתרי בניה:

- א. החניות יהיו בתחום המגרש, 2 מקומות חנייה לכל יח"ד. לא יינתן היתר בניה על-פי תכנית זו ללא הסדרת 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש. כל בקשה להיתר בנייה על-פי תכנית זו תכלול הוראות לביצוע החניות כאמור.

4. שלבי הוצאת היתרי בניה:

היתרי הבניה ינתנו בשלבים:

שלב א' - היתר לביצוע הריסות.

שלב ב' - היתר לבניה.

לא יינתן היתר בניה לפני ביצוע הריסות לפי המסומן בנספח הבינוי.

4. טבלת שינויים בהוראות הבנייה:

מזב מאושר 201/3;	מזב מוצע 201/3/13	
אזור מגורים א'	אזור מגורים א'	ייעוד
1 (מס' 370)	2 (חלוקת משנה ל-370 א' ו-370 ב')	מספר מגרשים
1	2	מספר יחידות דיור
שטח מירבי מותר לבנייה ותכנית מותרת	370 א' – 152 מ"ר (ב-2 קומות). 370 ב' – 108 מ"ר (ב-2 קומות) בתוספת 10 מ"ר ניוד 10% משטח מרתף אל קומת הקרקע. השטחים הנ"ל אינם כוללים מרתף בשטח של עד 100 מ"ר ימ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לכל יח"ד. תכנית בניה מכסימלית : במגרש 370 א' - 126 מ"ר במגרש 370 ב' - 80 מ"ר יותר ניוד שטחי בנייה בין המגרשים באישור הוועדה ובתנאי שמס' יח"ד לא יגדל וכן ששטח הבנייה המרבי המותר הכולל של שני המגרשים יחדיו לא יעלה על 260 מ"ר (ב-2 קומות).	75% משטח המגרש ולא יותר מ-220 מ"ר (ב-2 קומות) כולל מ"ד ולא כולל מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד. תכנית מותרת 40% משטח המגרש.
קדמי - 5.0 מ' אחורי - 4.0 מ' צדדי - 4.0 מ'	קדמי - 5.0 מ' אחורי - 4.0 מ' צדדי - 4.0 מ'	קווי בניין

1. 370 א' - לפי תשריט.			
2. 370 ב' - לפי תשריט.			
מותר קו בנין 0 לפרגולה (בכפוף סעיף 2.2 ג. לעיל)			
4 מקומות חניה (2 לכל יח"ד)	2	מספר חניה	

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן:

1. הצהרת המתכנן:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.	
עורכת התוכנית:	אדריכלית אורה שדות מ.ר. 14262 ת.ד. 47 מזור 73160 טל. 03-9331130 פקס. 03-9331140 סל. 0505-900450

התכנית נכנסה לתוקף
ביום 14.6.17

