

המינהל האזרחי כיהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3

שינוי מס' 90/1 לתכנית מפורטת 426/1 "ביתר-1A"

1. שם התוכנית וסוגה: תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 שינוי מס' 90/1 לתכנית מפורטת 426/1/1 ו-426/1/1/2 (להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. מקום התכנית שטחה וגבולותיה: שטח התכנית כ-681,3 דונם, בין קואורדינטות אורך 160900 - 162400 וקואורדינטות רוחב 123600 - 122200. גבול התכנית הינו הקו הכחול שבתשריט.

4. מגיש התכנית: משרד הכינוי והשכון.

5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

6. המתכנן: יער אויכילטקטים רח' בוסתנאל 4 נוה צדק, ת"א.

7. מטרות התכנית: 1. שינויים בליעודי קרקע לרבות: דרכים, שטחים למבני ציבור ולמוסדות, שצ"פ ומגורים ושינויים בקווי בנין.

2. שינויים בטבלת היקף הבניה למגורים (סעיפים 24 בתכ' הראשית) ע"י שינוי שטחי מגרשים, שינוי מספר יח"ד ומספר קומות.

3. שינויים בטבלת בניני ציבור (סעיף 23 בתכנית הראשית).

8. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית מס' 426 "ביתר" (להלן: תכנית המיתאר) - וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1 (להלן: התכנית הראשית) ובתכניות 426/1/1/1 ו-426/1/1/2 וההוראות שבתכנית 426/1/1/3.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר למעט הוראות העומדות כסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:

1. (א). 1. היקף הבניה למגורים - היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף 26 להלן.
2. בכל מגרש בניה יותרו לכל היותר בניית שלושה בניני מגורים שמספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהם הוא 36 במידה ויהיו יותר משלושה בניני מגורים במגרש אחד תחולב חלוקת משנה של המגרש.
- מספר הדרי המדרגות (הכניסות) המירבי במגרש מגורים אחד הוא שלושה למעט בניית שתי קומות. חלוקת משנה הנ"ל תעשה לפי תכניות-בילורי ופתוח (סעיף ד') להלן.

(ב). קו הבנין קדמי יהיה כמסומן על גבי הכבישים בתשריט. במגרשים מספר 1-28 תותר חריגה מעבר לקו הבנין - באישור מיוחד של הועדה המקומית לצורך זיזים, מרפסות, חדרי מדרגות וחדרי כניסה, מקלטים וכיו"ב.

במגרשים מס' 1-28 יהיה קו בנין אחורי - ביחס לגבול שבין מגרשי מגורים סמוכים או שבין מגרש מגורים לבין מגרש למכני צבור סמוכים לא פחות מ- 4 מ'.

על אף האמור לעיל קוי בנין ומרווחים אחרים ייקבעו, בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי ולהעמדת הבנינים, בתכנית בינוי ופתוח כמצוין בסעיף קטן (ד) שלהלן.

במגרשים מס' 78-106, 205-272 יהיה קו בנין קדמי - כמצוין על גבי הכביש בתשריט: קו בנין אחורי - לא פחות מ-5 מטר; קו בנין צידי 3 מ' יותר קו בנין צידי אפס או 1.5 מטר ובתנאי שלא יהיו חלונות בקיר הפונה אל המגרש השכן.

המרווח הצידי שבין בניני מגורים (מרחק בין גמלונים) באותו מגרש יהיה לא פחות מ-3 מ'.

קוי בנין ומרווחים אחרים ייקבעו בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי ולהעמדת הבנינים, בתכנית בינוי ופתוח כמצוין בסעיף קטן (ד) שלהלן.

701 - 78-106

(ג). ניתן יהיה באישור הועדה המקומית להגדיל את מספר יח"ד המירבי בכל מבנן עד 15% ע"י קיזוז בין מגרשים, בכל מקרה שבו הגדלת מספר יח"ד יהיה גדול מ-15% יעשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית זו למגרש הנדון.

(ד). תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 1-28 הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500. תכנית בינוי ופתוח תכלול: העמדת בנינים, גבהים, שטחים, נספר יח"ד, הוראות בדבר חומרי גמר ומכנה גגות, קולטלי שמש, אופן פיתוח השטח, מפלסים, קירות תומכים, מתקני אשפה וכיו"ב. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית ינתנו מכח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית. תכניות בינוי ופתוח יהיו גם תכניות חלוקה למגרשים.

(ה). תנאי לקבלת היתר בניה למגרשים 78-106, 205-272 - בנה ביתך - היא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לקבוצת מגרשים כמצוין בטבלת יח"ד שבסעיף 26.

תכנית בינוי ופיתוח תהיה מבוססת על תכנית מדידה של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500 לקבוצת מגרשים ותכלול את המפורט בסעיף קטן ד' שלעיל.

הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאם או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האוכלוסייה המיועדת. הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה בבצוען של עבודות תכנון ופתוח בשטחים סמוכים.

(ו). חומרי גמר לבנינים שבמגרשים 1-28 יהיה ציפוי אבן מלבנית בשורות אופקיות. ציפוי האבן יכסה לפחות 70% מהקירות החיצוניים של הבנין. בבנינים שבמגרשים 78-106, 201-275 בנה ביתך יהיה ציפוי הקירות מאבן טבעית מלבנית מסותת ומסודרת בשורות אופקיות. הגגות לבנינים אלה יהיו מרעפים אדומים בארבעה שפועים (ללא גמלון משולש) שפוע הגג יהיה אחיד ובשעור של 30°.

11. שטחים לבניני צבור :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבניני ציבור ויחולו עליהם הוראות של תכנית המיתאר סעיף 25. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יירשמו ע"י יוזמי התכנית ע"ש המועצה המקומית ללא תמורה.

תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 10 (ד) ובתנאי שיקוימו ההנחיות הכאות:

(א). קו הבנין ביחס לגבולות עם מגרשי מגורים סמוכים יהיו לפחות 4 מטר לשטח צבורי פתוח סמוך יותר קו בנין אפס.

(ב). חומר הגמר לבניני הצבור - יהיה אבן מלבנית טבעית מסותחת בשורות אופקיות לכל שטח החזיתות.

(ג). גובה הבנינים לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך נתון, תותר בניה מדורגת של יותר משלוש קומות לפי המצב הטופוגרפי ובתנאי שלא יעלה על גובה שלוש קומות בכל חתך כאמור לעיל.

12. שטח פתוח ציבורי

: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. במגרש 150 תותר כניית בריכה ומגדל מים מרכזיים, ותותר גישה לרכב למגרשים הסמוכים.

13. שטח למלאכה

: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הינו שטח למלאכה ותחולנה על השטח ההוראות של תכנית מיתאר מקומית מס' 426 "ביתר". דהיינו תוכן תכנית מפורטת נוספת אשר תקבע את הוראות הבניה וחלוקה למגרשים.

14. שטחים לשמושים מעורבים

: השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים וכתומים הוא שטח לשמושים מעורבים ותחולנה על השטח ההוראות של תכנית מיתאר מקומית מס' 426 "ביתר". דהיינו תוכן תכנית מפורטת נוספת אשר תקבע את הוראות הבניה וחלוקה למגרשים. השמושים שיוותרו: מגורים, מסחר, משרדים, הארחה, מוסדות וכיו"ב.

15. שטח למוסד

: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום מותחם כהה הינו שטח למוסד וישמש למוסדות פרטיים המשמשים את הרכים (כגון: מרפאות, בתי אבות וכיו"ב). חומרי הגמר ומספר הקומות כמו בשטח למבני ציבור - סעיפים 11 ב' - 11 ג' לעיל.

16. חזית מסחרית

: החזית המטומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה לאורך החזיתות ברחוב יבוצע מעבר מקורה ויתרו לאורכו שמושים אלטרנטיביים שונים לרבות מסחר, משרדים, תעסוקה, מועדונים, מוסדות ציבוריים ומגורים מיוחדים.

17. מבני עזר לתשתית

: (א). בנית מבני עזר לתשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד של "בזק" וכיו"ב. תותר בשטחים צבוריים לרבות שטחים למבני צבור, שצ"פ ודרכים ובתנאי שמקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפתוח סביבם יסומן בתכנית בנוי ופתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית כאמור בסעיפים 10 (ד) ו: 10 (ה) שכתכנית הראשית.  
(ב). קוי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך בכל שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

18. דרכים

: (א). תואי הדרכים ורו"בן יהיה כמצויין בתשריט.  
(ב). הדרכים כוללות מקומות חניה אשר יחושבו במסגרת התקן (סעיף 17 ג' בתכנית הראשית).

19. מרכיבי בטחון : יזם התכנית מתחייב לבצע מחסן נשק ותאורה היקפית אשר יושלמו עד האיכלוס.

20. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

21. חלוקה חדשה : (א). החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבסעיף 25 ו: 26.
- (ב). הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בגבולות, בצורה ובשטח של חלוקת המגרשים וכן בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו ובתנאי שתשמר ההעמדה היחסית בין המגרשים ובין שמושי הקרקע השונים ולא ישובה היחס בין סך כל השטח הציבורי והמגורים.
22. אנטנת טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. ניקוז וביוב : יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות. תותר העברת קוי ביוב וניקוז ציבוריים ופרטיים בתחום של מגרשים פרטיים ובתנאי שיתואמו עם הבינוי במגרשים אלה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 10 - 2 (ד).
24. תוספות בניה : הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות בניה למגורים כדיעבד, לאחר גמר הבניה - בשעור של לא יותר מ-15% משטח כל דירה ובתנאי שתוגש ותאושר בקשה להתיר בניה לבנין שלם.

פרישת מבני ציבור ומוסדות

25

סהכ שטח דונם	היעוד	מספר מגרש
9.0	מוסד תורני	170
30.6	מוסד על חינוכי בררכת שחיה	171
8.0	מוסד תורני	172
7.6	ב"ס יסודי גן ילדים	173
9.4	ב"ס יסודי	174
2.5	גן ילדים בית כנסת	175
1.6	מקוה	176
1.2	גן ילדים	177
1.2	מעון לוס	178
1.1	בית כנסת	179
2.9	בית כנסת מרכזי	180
6.2	בית ספר יסודי גני ילדים	181
53.6	מוסד חינוכי על יסודי מועדון בררכת שחיה	182
6.9	ב"ס יסודי	183
1.1	מקוה	184
1.6	גן ילדים	185
2.7	בית כנסת	186
2.5	גן ילדים	187
1.5	מוסד תורני	188
1.7	גן ילדים	189
3.8	מחסני חרום	190
2.0	בתי כנסת	191
0.7	טיפת חלב	192
1.9	מרכזת בזק	193
2.8	מוסד תורני	194
1.2	מוסד תורני	195
4.1	מוסד תורני	196

פרישת מבני ציבור ומוסדות

<u>מספר מדרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>סה"כ שנת דונס</u>
198	מדפאה	1.6
199	מוסד תורני	0.8
	סה"כ מבני ציבור ומוסדות	171.8

הערה: טבלה זו מהווה המלצה בלבד.

טבלת היקף הבניה למגורים

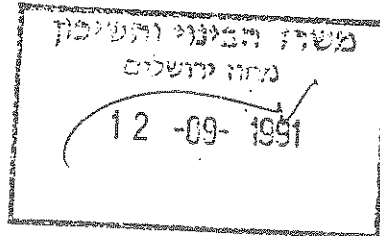
מספר	שנת מקדש	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
1	5	16	2	מעל כביש 13
2	3.2	20	4	מתחת לכביש 13
			3	מעל כביש 111
3	9.6	84	4	מתחת לכביש 111
			3	מעל כביש 11
4	6.0	56	4	מתחת לכביש 102
			3	מעל כביש 101
5	5.1	70	4	על כביש 1
			3	על שביל ציבורי 151
6	1.6	32	4	על כביש 1
7	7.5	77	4	על כביש 1
			4	מתחת לכביש 101
			3	מעל כביש 14
8	6.8	53	4	מתחת לכביש 101
			3	על מעבר ציבורי
9	14.8	128	4	מתחת לכביש 14
			3	מעל כביש 113 ושבי ציבורי 154
10	2.4	40	4	מתחת לכביש 113
11	8.1	84	3	מעל כביש 15
			4	מתחת לכביש 103
12	10.9	94	3	מעל כביש 103
			4	על כבישים 1, 113
13	5.4	58	3	מעל כביש 113 ושבי הולכי רגל
			4	על כביש 1
14א	1.7	24	4	
14ב	1.6	24	4	על כביש 1, 3 מעל אוקדה
14ג	2.9	30	3	מעל כביש 15
14ד	2.4	32	4	מתחת לכביש 104

מעל כביש 12	3	48	6.2	15
מתחת כביש 112	4			
מעל כביש 12	3	40	6.3	16
מתחת לכביש 112				
על רחוב 112, 12	3	64	7.6	17
מדורגים בין כבישים 14 ל-12	4			
3 ק' מעל ארקדה על כביש 1	4	86	12.8	18
רחוב 12	3	24	2.4	19
מדורגים על 14	4	68	7.5	20
על גבול מגרש 18	4			
פתוח כפול מעל רחוב 13	3	29	8.3	21
מעל רחוב 11	3	42	6.1	22
מתחת לרחוב 13	4			
על רחוב 112	3	12	1.4	23
מעל כביש 11	3	54	5.8	24
מתחת לכביש 1	3	12	2.1	25
מתחת לכביש 11	3	12	2.2	26
מתחת לכביש 11	3	42	6.4	27
מעל רחוב 11	3	12	5.1	28
דאה סעיף 10-ה	3	22	16.8	79-89
דאה סעיף 10-ה	3	17	13.1	78, 90-106
דאה סעיף 10-ה	3	73	43.5	205-272
		1579	248.5	סה"כ מדורגים
שמושים מעוקבים צביות הבניה		58	7.3	110
לשימושים אחרים ממדורגים תקבענה בתכנית מפורטת (סעיף 14 בתכ"ז)		86	9.5	120
		144	16.8	סה"כ שמושים מעודדים
		1723	265.3	סה"כ

הערות לטבלת היקף הבניה למגורים:

1. מספר הקומות הרשום בטבלה לעיל הוא מספר הקומות הכולל של הבנין.
  - א. חותר בנית קומות נוספות - תחתונות - בהתאם לתנאי השטח והטופוגרפיה ובתנאי שמספר הקומות מעל הכביש יישמר לפחות בחזית אחת (העליונה בטופוגרפיה), וסה"כ הקומות לא יעלה על 4 קומות.
  - ב. בבתיים מדורגים יישמר מספר הקומות הרשום בטבלה בכל חתך נתון.
  - ג. גובה קומת המגורים ייחשב עד 3.00 מ'.
2. שטח דירה לרישוי (בהתאם לסעיף 12 בתכ" המיתאר) - במגרשים 1-28 יותר לא יותר מ- 160 מ"ר, במגרשים 106-178-275-204 (בנה ביתך) לא יותר מ- 250 מ"ר. השטחים מחושבים ברוטו כולל כל השטח הבנוי המקורה לרבות מרתפים מקלטים, מוסכים וכן' כמצויין לעיל.
3. יתכנו שינויים במספר יח"ד ובשטח וצורה של המגרשים באישור הועדה המקומית וכפוף לתנאים שבסעיפים 10 (ג) ו-19 שבתכנית הראשית.

חתימות ואישורים:



מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

תאריך :

יער ארז מקמים  
דח' בוסתנאי תל-אביב

יער ארזי מקמים  
דח' בוסתנאי תל-אביב

צבא הגנה לישראל  
גيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה והסומרון) (מס 418) חסליב - 1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
(بيودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372هـ - 1971  
נפה 426/1/3

לוא  
מרחב הכנון ערים 426/1/3

מחוז 426/1/3  
מכנית

מספר

מספר 22.894

בתיבתה מל 9/4  
תאריך

החליטה לחתום חוקה לתכנית הנזכרת לעיל  
قرر وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ

מפקד המשטרה  
מרכזית להיגיון ובניה  
מפקד המשטרה  
מרכזית التنظيم والبناء  
ראש מועצה  
החכמתן העליונה  
رئيس مجلس  
التنظيم الأعلى