

x2

נתקבל
 7-01-1990

נתקבל
 27-06-1990

כספים
 23.5.90

המנהל האזרחי ביהודה ושומרון
 מרחב תכנון מקומי
 מועצה אזורית גוש עציון
 ביתר
חברת גלבג C

תכנית מתאר מפורטת מס' 426/5
 שינוי לתכנית מתאר מס' 426

- קנה מידה : 1 : 1,250
- מחנן : יהודה ושומרון
- נפה : בית-לחם
- מקום : ביתר
- גושים וחלקות : באדמות כפר
- שטח התכנית : כ- 416.0 דונם
- יזום התכנית : ועדה מקומית גוש עציון
- מגיש התכנית : משרד הבינוי והשיכון מחוז ירושלים
- בעלה הקרקע : החמונה על הרכוש הממשלתי באיזור יהודה ושומרון
- המתכננים : מ.ד.ג. - חברה לתכנון בע"מ
- תאריך : מאי 1989

עדכון יוני 1989

ספטמבר 1989
 10 בנובמבר 1989
 19 בנובמבר 1989

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת למתחם מס' 426 שינוי לתכנית מתאר 426 ליישוב ביתר.

1. שם התכנית :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

2. תחולת התכנית :

התכנית כוללת תקנון, תשריט בקנ"מ 1:1,250 ו נוספח בינוי בקנ"מ 1:1,250.

3. מסמכי התכנית :

4. יחס לתכניות אחרות : על שטח תכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתכנית מתאר 426 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות מפורטות אחרות, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות. נספח הבינוי הינו מסמך מנחה בלבד.

5. מטרת התכנית :

להשלים ולפרט את מתחם C ביישוב ביתר ע"י מתן הוראות של תכנית מפורטת כגון :

(5.1) קביעת יעודי הקרקע שבתחום התכנית.

(5.2) קביעת מערכת דרכים.

(5.3) קביעת התנאים והוראות הבניה כגון : צפיפות הבניה, גובה הבנינים, קווי הבנין, חומרי הבניה, עיצוב ארכיטקטוני, פיתוח השטח וכו'.

(5.4) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

6. איזור מגורים א' :

(6.1) השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' (6.2) איזור מגורים א' הינו איזור של "בנה ביתך" בגובה של עד 2 קומות בכל חתך לא כולל מחסן, מרתף עד 2.20 מ' ומקלט מפני רצפתו עד תחתית תקרתו. המקלט והמרתף לא יבלטו יותר מ-1.20 מ' מפני קרקע מתוכננת. המקלט ו/או המרתף יהיו בחלק העליון של המגרש. המקלט ו/או המרתף לא יבלטו מתחום הבנין.

(6.3) תכליות מותרות : מגורים "בנה ביתך". לכל מגרש תותר יחידת דיור אחת.

(6.4) תניה - 1 במגרש עצמו והיתר בתחום הדרך.

7. איזור מגורים ב' :
- (7.1) השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב'.
- (7.2) איזור מגורים ב' הינו איזור של בניה צמודת קרקע בגובה של עד 2 קומות בכל חתך. (לא כולל קומת מחסנים, מסד, מקלט, חדר מכונות וח. מדרגות).
- (7.3) תכליות מותרות : מגורים בבניה צמודת-קרקע.
8. איזור מגורים ג' :
- (8.1) השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא איזור מגורים ג'.
- (8.2) איזור מגורים ג' הינו איזור של בניה מקסימום 5 קומות מתוכם לא יותר מ - 3 קומות מעל מפלס הכביש. (לא כולל מחסנים, מסד, מקלט, ח. מכונות וח. מדרגות).
- (8.3) תכליות מותרות : מגורים בבתי קומות, חניה פרטית.
9. שטח לבניני ציבור :
- (9.1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה הינם שטחים לבניני ציבור.
- (9.2) לכל מבנה ציבור תוגש תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות ולהחליף את תכלית המגרש הציבורי בהתאם לצרכיה באותה שעה ובתנאי שהיעוד ישאר ציבורי.
- (9.3) שיבה לירחי כלה : עפ"י תכנית בינוי מאושרת עם ועדת המשנה להתישבות ובהמלצת הועדה המקומית.

9.4 טבלת שטחים, תכליות, תכליות מותרות, % בניה ומס' קומות לבניני ציבור :

מס. מגרש	שטח מגרש בדונם	תכליות מותרות	מס' קומות	% בניה	
901	1.8	גן-ילדים	2	50% משטח המגרש ולא יותר מ-30% מזה בק.ק.	
907	1.2	גן-ילדים	2		
908	1.2	גן-ילדים	2		
904	13.8	ב"ס יסודי בנים " " בנות	3	50% משטח המגרש ולא יותר מ-30% מזה בק.ק.	
			3	" "	
905	17.8	ישיבה	3	" "	
906	31.6	ירחי כלה	3		
909	1.4	מקווה	2	50% משטח המגרש ולא יותר מ-50% מזה בק.ק.	
902	1.3	בית-כנסת עם אפשרות למקוה " " " "	2 עד 10 מ' מפני הקרקע הסביבית	40% משטח המגרש ולא יותר מ-30% מזה בק.ק.	
914	0.7				
915	0.7				
916	0.8				
				סה"כ	72.3

10. מרכז שכונתי :

10.1) השטח הצבוע בתשריט בפסים חומים רחבים ופסים אפורים צרים לסרוגין באלכסון יהווה שטח למרכז שכונתי. תכליות מותרות במגרש 903 : מוסדות ציבור כגון - חנויות, מרפאה, בנק, דואר, קיוסק, בית-כנסת, מעון-יום וגני-ילדים, מסעדה, מזנון, מלאכה זעירה וכל תכלית אחרת באישור הועדה המקומית וכפוף לאישור משרד הבריאות.
למרכז השכונתי במגרש 903 תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

11. מרכז ספורט ונופש :

11.1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר תחום סגול יהווה שטח ספורט ונופש.
11.2) השטח יבנה במקום הישוב הארעי הקיים כיום.
11.3) תכליות מותרות : מגרשי משחקים, בריכת שחיה פתוחה ומקורה, אולם ספורט וכל השרותים הנדרשים.
11.4) למרכז הספורט תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.

12. שטח ציבורי פתוח :

12.1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר הם שטחים ציבוריים פתוחים.
12.2) תכליות מותרות : שטחים לנופש פעיל, מגרשי ספורט ומשחקים, שבילים, מעברים מקורים, חניות ציבוריות, רחבות מרוצפות, ככרות, מתקנים להעברת תעול, ביוב, ניקוז, תחנות שאיבה לביוב, כבלי חשמל, טלפון, תחנות טרנספורמציה, צוברי גז, צנרת גז, אנטנה מרכזית, ושרותים נוספים המתאימים לשרותי נופש.

13. הנחיות לעיצוב

אדריכלי :

13.1) הגג ומערכות סולריות : הגג יהיה שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. המערכות הסולריות תהיינה משולבות בגגות. גגות הרעפים יהיו בשיפוע של 40% ויהוו לא פחות מ- 40% משטח הגג הכללי.

13.2) חומרי גימור : חומרים שיבחנו לעמידות בפני התנאים האקלימיים הקיימים באיזור. הציפוי החיצוני של הבנין יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בשורות אופקיות. אלמנטים עיצוביים בבנין יהיו מחומרים עמידים אחרים ולא יעברו 20% משטח חזית הבנין וכפוף לאישור מהנדס המועצה.

14. תנאים להיתרי בניה : (14.1) לאזורים ב' וג'

- 14.1.1. לא ינתן אישור בניה לכל מגרש, אלא לאחר אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי מפורטת בקנ"מ 1:500 למגרש בשלמותו.
- 14.1.2. תכנית הבינוי תכלול : העמדת בתים משולבת בתכניות פיתוח נוף ותשתית, גבהי הבנינים, מפלסי הכניסה לבנינים, חמרי בניה וגמר עיקריים, גבהי השבילים והכרות, גבהי החצרות, מקום קירות תומכים וגובהם, מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, טלוויזיה, גז). איתור שירותי השכונה כגון : אשפה, מיקום מקלטים ציבוריים אם ישנם, חניות, מיקום תחנות אוטובוסים, מיקום תאי חלוקת דואר.
- 14.1.3. יינתן פתרון לדוודי השמש, מזגני אויר ומערכות הבנין המשותפות במסגרת התכנון האדריכלי של הבנין.

14.2) לאיזור מגורים א'

- 14.2.1. לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר אישור תכניות פיתוח והעמדה למתחם תכנון כמוגדר בטבלה ובהתאם לפירוט שבסעיף 14.1.2.

מס' מתחם תכנון מספר מגרשים

1 - 19	1
20 - 31	2
32 - 47	3
48 - 81	4
82 - 101	5
102 - 126	6

15.1 (רשתות תשתית ציבוריות כגון : אספקת מים, ביוב, ניקוז, טלפון, חשמל ותקשורת תבוצענה בהנחית מהנדס המועצה ותהיינה תת-קרקעיות.)

15.2 (ריכוז והרחקת אשפה בתיאום עם מהנדס המועצה.)

15.3 (במגרשים פרטיים תינתן אפשרות למעבר צנרת ומערכות טכניות ציבוריות והטיפול בהן. במגרשים של "בנה ביתך" מעבר הצנרת יותר עד 1.5 מ' מגבול המגרש.)

16.1 (חישוב השטחים נעשה גרפית. שטחם המדויק ייקבע במפה לצרכי רישום. סטייה של עד 10% מהשטח הרשום בתשריט ובתקנון לא יחשב כצורך להפקדת תכנית מחדש אלא הגשמתה למתן תוקף בלבד.)

זום התכנית מתחייב לבצע מחסן נשק ותאורה היקפית אשר יושלחו עד האיכלוס.

(ראה דף מצורף)

15. תשתיות :

16. חישוב גבולות

שטחים :

17. מרכיבי בטחון :

18. טבלת שטחים :

האזור וסיומת קשרים	מס. תרש	סה"כ שטח תרש תימל ד	סה"כ שטח לאזור ד	הספר קוחות	תע. ידועה במרש	שטח דירה המצוימת	שטח בניה תמלית	קי. בנין
מגורים א' (כתום)	1-127	400 מ"ר	58.1	2 (לא כולל חרתף, מחסן וחקלם)	1	200 מ"ר	30% השטח המרש בק.ק. סה"כ שטח המחסן הרחוק, המקלם, חרמקס והחניה. לא יעלה על 40% השטח הבניה המקסימלית	לכביש - לפי תשרים לחנרש פרטי - 3 מ' לשטח ציבורי - 3 מ' לשצ"פ - 3 מ' לרחבת סבוב למכוניות - 0
מגורים ב' (תכלת)	200, 201, 202	4,000 מ"ר	28.5	2 (לא כולל חקלטים, ח. חכונות, מחסנים, ק. חסד וח. מדרגות)	20, 45, 45	200 מ"ר (לא כולל חקלטים, ח. חכונות, מחסנים, ק. חסד וח. מדרגות)	40% השטח המגורים בק.ק. סה"כ שטח המחסן הרחוק והמחסנים, ק. חסד וח. מדרגות. לא יעלה על 10% שטח הבניה המקסימלית	לכביש - לפי תשרים לחנרש פרטי - 3 מ' לשטח ציבורי - 3 מ' לשצ"פ - 3 מ' לרחבת סבוב למכוניות - 0
מגורים ג' (צהוב)	210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222	2,000 מ"ר	54.4	3 - 5 (לא כולל חקלטים, ח. חכונות, מחסנים, ק. חסד וח. מדרגות)	30, 50, 50, 40, 30, 30, 50, 50, 20, 60, 48, 48, 48	125 מ"ר (לא כולל חקלטים, ח. חכונות, מחסנים, ק. חסד וח. מדרגות)	40% השטח המגורים בק.ק. סה"כ שטח המחסן הרחוק והמחסנים, ק. חסד וח. מדרגות. לא יעלה על 10% שטח הבניה המקסימלית	לכביש - לפי תשרים לחנרש ציבורי - 3 מ' לשצ"פ - 3 מ'
סה"כ			141.0					
שטח לבניית ציבור (חום תחום חום כהה)	901 - 902, 904 - 909, 914 - 916		72.3	2 (צנ"ל לשיבה ולירחי כלה)				לכביש - לפי תשרים לכל צד או שטח בעל יעד אחר - 3 מ'
מרכז שכונתי (פסים אלכסתיים לסרוגין פס חום רחב ופס אפור דק)	903		5.2	2			100% השטח המרש חוה בק.ק.	לכביש - לפי תשרים לכל צד או שטח בעל יעד אחר - 3 מ'
מרכז ספורט תופש (ידוק בהיר תחום סגול)	910	7.0	6.8	2			30% השטח המרש	לכביש - לפי תשרים לכל צד או שטח בעל יעד אחר - 3 מ'
גן ארכאולוגי (ידוק בהיר תחום חום כהה)	911	3.0	4.2					
שצ"פ (ידוק בהיר) דרך מוצעת (אדום)	912, 913		103.7, 77.7	1 קוחה			5%	
דרך קיימת (בו')			4.1					
דרך לביטול (קום אלכסתיים אדומים)			1.0					
סה"כ			416.0					

19. חתימות :

בעלהקרקע.....

משרד הבינוי והשיכון
 מחוז ירושלים
 - 4 - 01 - 1990

יוזם התכנית.....

מגיש התכנית.....

ד. מ. ג. ז.
 תפקיד: מנכ"ל בע"מ

המתכנן.....

תאריך.....

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מועצה אזורית נוש עציון
 תכנית מתאר מס' 426/3
 הועדה המקומית בישיבתה
 9/89
 כיום 25/9/89
 החליטה
 להליך להפקיד את התכנית
 ליתר היזכה שיל
 יוסב ראש הועדה

