

מתן תוקף

תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3

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

- 1. שם התוכנית וסוגה: תכנית זו על כל מסמכי האמורים להלן תקרא "תכנית מפורטת- מס' 426/1/1/3 שינוי מס' 90/1 לתכנית מפורטת 426/1/1/1 ז-1:426/1/1/2 (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 1222000 - 123600. גבול התכנית הינו הקו הפחול שבתשריט.
- 4. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשכון.
- 5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
- 6. המתכנן: יערארכיטקטים רח' בוסתנאי 4 נוה צדק, ת"א.
- 7. מטרות התכנית:
 - 1. שינויים בליעודי קרקע לרבות: דרכים, שטחים למכני ציבור גלמוסדות, שצ"פ ומגורים ושינויים בקוי בנין.
 - 2. שינויים בטבלת היקף הבניה למגורים (סעיפים 24 בתכ' הראשית) ע"ל שינוי שטחי מגרשים, שינוי מספר יח"ד ומספר קומות.
 - 3. שינויים פטהלת בניני ציבור (סעיף 23 בתכנית הראשית).
- 8. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית מס' 426 "כיתר" (להלן: תכנית המיתאר) - וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1 (להלן: התכנית הראשית) ובתכניות 426/1/1/1 ז-1 ו-426/1/1/2 ו-426/1/1/3 ו-426/1/1/3 שבתכנית 426/1/1/1.
- 9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא באמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלגת 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 בסתירה להוראות תכנית זו וכן ההוראות הבאות:
 - 1. (א) היקף הבניה למגורים - היקף שטח הבניה המירבי בכל מגרש וכן מספר יחידות המירבי וכן מספר הקומות המירבי יהיו כהתאם 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 משלשה בניני מגורים במגרש אחד תחויב חלוקת משנה של ומגרש.
 - מספר חדרי המדרגות (הכניסות) המירבי במגרש מגורים אחד הוא שלושה למעט בניית שתי קומות. חלוקת משנה הנ"ל תעשה לפי תכניות בינוי ופתוח (סעיף ד') להלן.

(ב) קו הבנין קדמי יהיה כמסומן על גבי הכבלישם בתשריט. במגרשים מספר 1-28 תותר חריגה מעבר לקו הבנין - באישור מיוחד של הועדה המקומית לציון זרים, מהפסות, חדרי מדרגות וחדרי כניסה, מקלטים וכיו"ב. במגרשים מס' 1-28 יהיה קו בנין אחורי - ביחס לגבול שנין מגרשי מגורים סמוכים או לשכני מגרש מגורים לכין מגרש למכני צבור סמוכים לא פחות מ-4 מ' על אף האמור לעיל קו בנין ומרווחים אחרים ייקבעו בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי ולהעמדת הבנינים, בתכנית בנין 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 בקר הפונה אל המגרש השכן. המרווח הצידני שבין בניני מגורים (מהחק בקו גמלונים) באותו מגרש יהיה לא פחות מ-3 מ' קו בנין ומרווחים אחרים ייקבעו בהתאם למצב הטופוגרפי היחסי ולהעמדת הבנינים בתכנית בנין ופתוח כמצוין בסעיף קטן (ד) שלהלן.

(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% עשה הדבר על ידי הפקדת שינוי לתכנית זו למגרש הנדון.

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

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

תכנית בנין ופיתוח תהיה מבוססת על תכנית מדידה של מודד מוסמך בקנ"מ שלא לפחת מ-1:500 לקבוצת מגרשים ותכלול את המפורט בסעיף קטן ד' לעיל. הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאתם של היתרי בניה בהמצאת או בבנייתם של המוסדות הדרושים עבור האקלוסיה המיועדת. הועדה המקומית רשאית להתנות היתרי בניה בכיצוען של עבודות תכנון ופתוח בשטחים סמוכים.

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

11. שטחים לבנין צבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הם שטחים לבנין צבור 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 בנין ופיתוח למגרש שלם כמפורט בסעיף 10 (ד) ובתנאי שיקוימו ההנחיות הבאות:

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

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

(ג). גובה הבנינים לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך נתון, תותר בניה מדורגת של יונן משלהש 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 בניה ברובה 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 לשימושים 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 שותרו: מגורים, מסחר, משרדים, הארחה, מוסדות וכו'.

15. שטח למוסד

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

16. חזית מסחרית

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית עם מעבר מקורה לאורך החזיתות ברחוב יבוצע מעבר מקורה ויתרו לאורכו שגמושים 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" וכו' "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) שבתכנית הראשית.
(ב). קוי חשמל למתח גבוה ומתח נמוך בכל שטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

18. דרכים

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

19. מרכזי בטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע מחסן נשק ותאורה היקפית אשר יושלמו עד האילכוס.

20. בלצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי דיורם והיא תועבר לבלצוע 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 וכך בחלוקת משנה בתוך המגרשים ולא יראו בשינויים אלה משום שינוי לתכנית זו ובתנאי שתשמר העמדה היחסית בין המגרשים ובין שמושי הקרקע השונים ולא ישונה 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 קול ביוב וניקוז ציבוריים ופרטילים בתחום של מגרשים פרטיים ובתנאי שתואמו עם הבינוי במגרשים אלה במסגרת תכנית בינוי ופיתוח כאמור בסעיף 10 - 2 (ד).

24. תוספות כניה

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספות כניה למגורים בדיעבד, לאחר גמר הכניה - בשעור של לא יותר מ-15% משטח כל דירה ובתנאי שתוגש ותאושר בקשה להתיר כניה לבנין שלם.

סהכ שטח דונם	היעוד	מספר מגרש
9.0	מוסד תורני	170
30.6	מוסד על חינוכי בריכת שחיה	171
8.0	מוסד תורני	172
7.6	כל"ס יסודי גן ילדים	173
9.4	כל"ס יסודי	174
2.5	גן ילדים בית כנסת	175
1.6	מקוה	176
1.2	גן ילדים	177
1.2	מעון יום	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 בריכת שחיה	182
6.9	כל"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	טלפת חלב	192
1.9	מרכזת כזק	193
2.8	מוסד תורני	194
1.2	מוסד תורני	195
4.1	מוסד תורני	196

פרויקט מבני ציבור ומוסדות

<u>מספר מדרש</u>	<u>הערה</u>	<u>סה"כ שטח דונם</u>
198	מבני ציבור	1.6
199	מוסדות תורנית	0.8
	סה"כ מבני ציבור ומוסדות	171.8

הערה: טבלה זו מהווה המשכה בלבד.

טבלת היקף הבניה למגורים

הערות	מס' קומות	מס' יח"ד	שטח מגרש	מספר
מעל כביש 13	2	16	5	1
מתחת לכביש 13	4	20	3.2	2
מעל כביש 111	3			
מתחת לכביש 111	4	84	9.6	3
מעל כביש 111	3			
מתחת לכביש 102	4	56	6.0	4
מעל כביש 101	3			
על כביש 1	4	70	5.1	5
על שביל ציבורי 151	3			
על כביש 1	4	32	1.6	6
על כביש 1	4	77	7.5	7
מתחת לכביש 101	4			
מעל כביש 14	3			
מתחת לכביש 101	4	53	6.8	8
על מעבר ציבורי	3			
מתחת לכביש 14	4	128	14.8	9
מעל כביש 113 ושביל ציבורי 154	3			
מתחת לכביש 113	4	40	2.4	10
מעל כביש 15	3	84	8.1	11
מתחת לכביש 103	4			
מעל כביש 103	3	94	10.8	12
על כבישים 1, 113	4			
מעל כביש 113 ושביל הולכי רגל	3	58	5.4	13
על כביש 1	4			
על כביש 3, 1 מעל אוקרה	4	24	1.7	א14
מעל כביש 15	4	24	1.6	ב14
מתחת לכביש 104	3	30	2.9	ג14
	4	32	2.4	ד14

מעל כביש 12	3	48	6.2	15
מתחת לכביש 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 מהרש 18	4			
פתוח בפול 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
ראה סעיף 10-ה	23	22	16.8	79-89
ראה סעיף 10-ה	23	17	13.1	79, 90-106
ראה סעיף 10-ה	23	73	43.5	205-272

1579

סה"כ מגורים 248.5

שמושים מעורבים
זכויות הבניה
לשימושים אחרים
ממגורים תקבנה
בתכנית מפורטת
(סעי' 14 בתכ' זו)

58

7.3 110

86

9.5 120

144 יח"ד

16.8

סה"כ שמושים
מעורבים

1723

265.3

סה"כ

הערות לטבלת היקף הבניה למגורים

1. מספר הקומות הרשום בטבלה לעיל הוא מספר הקומות הכולל של הבנין.
 - א. תותר בנית קומות נוספות - תחזונית - בהתאם לתנאי השטח והטופוגרפיה ובתנאי שמספר הקומות מעל הכביש יישמר לפחות בהזית אחת (העליונה בטופוגרפיה), וסהייכ הקומות לא יעלה על 4 קומות.
 - ב. בבתים 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 106-178-275-284 (בנה ביתך) לא יותר מ- 250 מ"ר. השטחים מחושבים ברטור כולל כל השטח הבנוי המקורה לרבות מרתפים מקלטים, מוסכים וכן' כמצויין לעיל.
3. יתכנו שינויים במספר יחיד' ובשטח נצורה של המגרשים באישור הועדה המקומית וכפוף לתנאים שבסעיפים 10 (ג) ו-19 שבתכנית הראשית.

חתימות ואישורים :

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
12-09-1991

מגיש התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

תאריך :

יער ארכיטקטים
דח' בוסתנאי 4 תל אביב

יער ארכיטקטים
דח' בוסתנאי 4 תל אביב

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה מקומית ביתר עילית
תכנית מס' לוגו/מגז
הועדה המקומית בישיבתה ה.....
מיום 29.4.91 החליטה
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.
מנהל תעודות תר עובדים יושב ראש הועדה
אדריכל דניאל דנהר
מנהל החוץ

המש"מ המולד הוא
(1) וילג - איוסל - (25)
רבי אסתר אור ויהל
א. א. ארץ איוסל - הגני
(2) יגאל - והסקנג יוסק
איוסל - איוסל

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418 חס"ב - 1971
אמר בשם قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(اليهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1371
נסח ח"מ

לוא

סרחב חכנון סקנסי ח"מ

מנטקת تنظيم مطية
תכניה ח"מ 426/11B

שרוע ח"מ رقم

מנומח ח"מ
מجلس تنظيم الاعلى

ביטיבתה חס' 9/91 בחאריך 22.8.91

מלטה رقم ח"מ بتاريخ

החליטה לחת חוקה לחכניה הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور اعلاء موضع التنفيذ

מנהל ח"מ יו"ר ח"מ

המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה

מدير الدائرة المركزية التنظيم والبناء
رئيس مجلس التنظيم الاعلى