

מרחב תכנון מקומי  
ביתר עלית

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3

לישוב ביתר עלית

---

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית: מועצה מקומית ביתר עלית

מגיש התכנית: מועצה מקומית ביתר עלית

עורך התכנית: אדריכל גיל קריבין

רח' דולצ'ין 55/4 ירושלים 96407

טל. 02-6433345-6 פקס. 02-6433347

---

תאריך עדכון אחרון : 5/02/1999

**תכן העניינים**

**עמ'**

3	.....	פרק א' - התכנית
4,5	.....	פרק ב' - הגדרות
6	.....	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
6	.....	פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
7,8	.....	פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגדרות בניה
9	.....	פרק ו' - חתימות

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3.
2. המקום: ביתר עלית  
קואורדינטות אורך 161900-162125  
רוחב 123150-122950
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית: כ - 16.49 דונם.
5. מסמכי התכנית: א. 10 דפי הוראות בכתב להלן "הוראות התכנית".  
ב. תשריט בק.מ. 1:500.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. יוזמי התכנית: המועצה המקומית ביתר עלית.
8. מגישי התכנית: מועצה מקומית ביתר עלית רח' בעל התניא 1 ביתר עלית.
9. עורכי התכנית: אדריכל גיל קריבין רח' דולצ'ין 55/4 ירושלים 96407.
10. מטרת התכנית: א. קביעת ייעודי קרקע לרבות מגורים, שצ"פ, איזור מסחרי מיוחד.  
ב. שינויים בטבלת היקף בניה למגורים (סעיף 26 בתכנית 426/1/1/3), ע"י שינוי שטח המגרשים, מס' יח"ד ומס' קומות.
11. כפיפות לתכניות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 426 וההוראות שבתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3.  
בכל מקרה של סתירה חלות הוראות תכנית זו.

פרק ב - הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/2 שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ביתר עלית.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
5. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
6. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם יצוין במפורש אחרת בתכנית.
7. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו, וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
8. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח מצד אחד או מספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
9. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
10. שטח מותר לבניה: שטחים עיקריים, שטחי שירות. שטחים אלו אינם כוללים שטחי מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליונים, שטחי גגות ביניים ושטחי מרפסות ז"ז.
11. חלל גג: שטח התחום מתחת לגג הרעפים ומעל תקרת הדירה שמתחתיו. שטחו נמדד מגובה 1.80 מ' ויותר וישמש למתקנים טכניים, ולהרחבת דירות (הגישה תהיה מתוך שטח הדירה).

12. מרתף:  
חלל המצוי מתחת למפלס קומת הקרקע של הבניין או מתחת למפלס הקומה התחתונה ביותר, אשר גבהו מהרצפה שבו ועד תחתית תקרתו אינו עולה על 2.20 מ' ושמפלס הרצפה שמעליו אינו נמצא גבוה מ- 1.2 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת הסמוכים לו. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר, ותחום בין קירות הבנייה החיצונים של הבניין. למרתף המשמש לחניה תותר בניה עד גבול המגרש.

13. שטח עיקרי:  
שטחים עיקריים הם השטחים ההכרחיים המשמשים במישרין את המטרה שלמענה הוקם הבניין. שטחים אלה הם שיעור סה"כ שטחי רצפה בנויים (כולל בסיס קירות ועמודים ושטח כל אלמנט בנוי שבתוך מעטפת הבניין החיצונית, המתקבל בצירוף שטחי כל מפלסי הבנייה וכל הקומות), למעט שטחי הבנייה המפורטים להלן: שטחי שירות על פי הגדרה בסעיף 14 בהמשך, שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליונים, שטחי גגות ביניים ושטחי מרפסות ז"ז.

14. שטח שירות:  
שטח שנועד למתן שרותים נלווים בלבד לשרותים העיקריים, ואשר במניינו ייכללו השטחים למטרות כגון: בטחון ובטיחות ובלבד שאינם משמשים שימוש מסחרי, מערכות טכניות, מתקני שרות, אחסנה, חניה מקורה, מבואות וחדרי מדרגות, קומת עמודים מפולשת ומקומרת, מעברים ציבוריים, בליטות וכד'. למעט השטח המזערי הדרוש על פי הוראות חוק ההתגוננות האזרחית למרחב מוגן או מקלט ואשר יחשב כשטח שרות גם אם שימושו מגורים ולמעט שטחי הבנייה המפורטים להלן: שטחן של מרפסות בלתי מקורות, שטחי גגות עליונים, שטחי גגות ביניים ושטחי מרפסות ז"ז.

15. מחסן:  
שטח למטרות אחסון בלבד אשר מהווה חלק אינטגרלי מהבניין ימוקם במקומות כגון: קומה מפולשת, מרתף ובמפלסים שמתחת לכניסה לבנין.

**פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית**

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט:	שטח (דונם):	סה"כ (%) :
מגורים 2	צהוב	14.65	88.82
שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.266	1.61
אזור מסחרי מיוחד	אפור מקווקו	1.578	9.56
סה"כ		16.494	100

**פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית**

1. **תכליות ושימושים:**  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. **תכנית בינוי:**
  - א. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים מס' 110 א', 110 ב', 120 הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם, מבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500.
  - ב. תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה והמהוות חלק בלתי נפרד ממנה, תאושרנה ע"י הועדה המקומית.
  - ג. תכנית בינוי ופיתוח תכלול: העמדת בניינים, גבהים, שטחים, מספר יח"ד, הוראות בדבר חומרי גמר ומבנה גגות, קולטי שמש, אופן פיתוח השטח, מפלסים, קירות תומכים, מתקני אשפה, סימון שטחי חניה וכיו"ב. יודגש שהיתרי בניה בשטח התכנית יינתנו מכוח הוראות תכנית זו ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח האמורה לעיל תאושר ע"י הועדה המקומית.
  - ד. תכניות בינוי ופיתוח יהוו גם תכניות חלוקה למגרשים.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגדרות בניה

1. הוראות בניה:

1.1. אזור מגורים 2 : השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים 2

וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. היקף הבנייה למגורים - היקף שטח הבנייה המרבי בכל מגרש וכן מספר היחידות המרבי יהיו בהתאם למפורט בטבלה שבסעיף ה' להלן.

ב. מרווחי בניה - קו בנין קדמי כמסומן ע"ג הכבישים בתשריט.

קו בנין לשטח ציבורי פתוח סמוך 3-מ'. יותר קו בנין 0 ובתנאי שלא יהיו חלונות בקיר הפונה לשצ"פ.

קו בנין 0.0 מ' בין אזור מגורים 2 לאזור מסחרי מיוחד.

קו בנין 4 מ' בין אזור מגורים 2 במגרש 120 ואזור המיועד למבני ציבור במגרש 172 ו-194.

ג. חומרי גמר - לבניינים שבמגרשים 110א', 120 יהיו ציפוי אבן מלבנית בשורות אופקיות. ציפוי האבן יכסה לפחות 70% מהקירות החיצוניים של הבניין. הגגות לבניינים יהיו מרעפים אדומים על לפחות 50% משטח הגג.

ד. בניה בחלל גג רעפים - יותר שימוש בחלל גג הרעפים לצורך הרחבת דירות בעתיד ע"י דיירי הקומות העליונות. חלל גג הרעפים אינו נמנה במס' הקומות המצוין בטבלת היקף הבנייה (סעיף ה'). ההרחבה תיעשה מתוך שטח הדירה. תכנית הבינוי-פיתוח תכלול תכנית מלאה של קומת הגג אשר תקיף את כל שטח הגג ותכלול את השטחים המשותפים והפרטיים לכל בנין, וכן פרטי בניה לאופן ביצוע פתחים וקוקיות בעתיד ע"י הדיירים.

ה. טבלת היקף בניה לאזור מגורים 2:

מס' מגרש	צבע בתשריט	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות
110א'	צהוב	5.15 דונם	57	4 קומות מעל הכביש 2 קומות מתחת לכביש
120	צהוב	9.5 דונם	115	5 קומות

הערות לטבלת היקף בניה למגורים:

- א. מס' קומות הרשום בטבלה לעיל הוא מס' הקומות המרבי של כל בנין מגורים. גובה קומת מגורים ייחשב עד 3.0 מ'.
- ב. שטח דירה לרישוי - שטח עיקרי ושטחי שרות - במגרשים 110א' ו-120 לא יותר מ-160 מ"ר.
- ג. מרתף - תותר הקמת מרתפים בגובה נטו שלא יעלה על 2.2 מ' בתחום קונטור הבניין.
- ד. תותר קומת עמודים מפולשת חלקית השימושים המותרים: אזור משותף לכניסה, מחסנים לדיירים, מחסן משותף, ח.עגלות. באזור שאינו מפולש יותר מגורים.
- 1.2 אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסונים בצבע שחור הוא שטח מסחרי מיוחד.
- א. קו בנין קדמי כמסומן ע"ג הכבישים בתשריט.  
קו בנין 4.0 מ' ביחס לאזור מגורים 2.  
קו בנין 0.0 לשצ"פ.
- ב. השימושים המותרים: משרדים, מסחר, מבנה ציבור ומשרדי מועצה.
- ג. חומרי גמר לבניינים שבמגרש 110ב', יהיו ציפוי אבן מלבנית בשורות אופקיות. ציפוי האבן יכסה לפחות 70% מהקירות החיצוניים של הבניין.
- ד. שטח מותר לבניה ב- % משטח המגרש: 170% (שטחי שירות ושטח עיקרי).
- ה. גובה בניה מותר: עד 4 קומות מעל פני מפלס 000, שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין, ועוד קומת מרתף/חניה אחת.
- ו. גישה לנכים: הגישה מן הרחוב או ממגרש החניה אל דלת כניסה אחת לפחות של הבניין הציבורי תהיה באמצעות מישור אופקי או באמצעות כבש.

ז. טבלת היקף בניה לאזור מסחרי מיוחד:

מס' מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד	מס' קומות	הערות
110ב'	1.578 דונם	-	4	משרדים
110ג'	0.266 דונם	-	-	שצ"פ

הערות לטבלת היקף בניה לאזור מסחרי מיוחד:

- א. מס' קומות הרשום בטבלה לעיל הוא מס' הקומות המרבי. גובה קומת מסחרי מיוחד ייחשב עד 3.5 מ'.



1.3 שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח ציבורי פתוח תותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק, נופש וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הציבורי הפתוח.

חתימות:

תאריך:

בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנסוּש.

עורך התכנית:

אדריכל גיל קריבין  
רח' דולצ'ין 55/4 ירושלים 96407  
טל : 6433346 / 02

*גיל קריבין*  
גיל קריבין אדריכל  
דולצ'ין 55/4 ירושלים 96407  
טל' 6433346 פקס 6433347

מגיש התכנית:

מועצה מקומית ביתר עלית  
רח' בעל התניא 1 ביתר עלית  
טל : 5806416 / 02

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זאת. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך:

שם ותפקיד:

חתימה:

*גיל קריבין*  
גיל קריבין - אדריכל  
דולצ'ין 55/4 ירושלים 96407  
טל' 6433346 פקס 6433347

חותמת הפקדה:

חותמת מתן תוקף:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מועצה מקומית ביתר עלית
הכנית: <i>גיל קריבין</i>	מס' <i>426/1/1/3/2</i>
הועדה המקומית כישיבחה ה.	<i>99005</i>
מיום <i>28/04/99</i>	החליטה
להמליץ להקדיש את ההכנית לחת. תוקף	לשם <i>הנוכח</i>
יושב ראש הועדה	<i>גיל קריבין</i>

המנהל הארצי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 האגף לתכנון אזורי - האגף  
 מועצת התכנון הארצי

ועד כדבר חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 16) המועצה 1971  
 תרבות ותיירות, אגף תכנון, אגף  
 תכנון אזורי - אגף תכנון אזורי  
 1472-1471

מס' 10  
 מועצת התכנון האזורי

מס' 426/1/1/3/2 - אגף תכנון אזורי

מס' 10  
 מועצת התכנון האזורי

מס' 28.4.99  
 מועצת התכנון האזורי

מס' 6/99  
 מועצת התכנון האזורי

המועצה לתת הוקף למועצת התכנון לעיר  
 מועצת התכנון האזורי - אגף תכנון אזורי

מנהל אזורי  
 מועצת התכנון האזורי

מנהל אזורי  
 מועצת התכנון האזורי

מנהל אזורי  
 מועצת התכנון האזורי

מנהל אזורי  
 מועצת התכנון האזורי