

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית גוש עציון

תכנית מחאר מקומית מס' 426 "ביתר"

1. שם התכנית וסוגה: תכנית זו, על מסמכיה האזוריים להלן תקרא "תכנית מחאר מקומית מס' - "ביתר" (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:5000 (להלן התשריט) ונספח מס' 1 המהווה פרוגרמה מנחה. ונספח כיווץ בקנ"מ 1:5000 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית כשלמותה.

3. מקום התכנית, שטחה: שטח התכנית כ- 3650 דונם, בין קואורדינטות אורך 159000 ו- וגבולותיה 162500 וקואורדינטות רוחב 121500-124500.

גושים:

חלקות:

גבול התכנית הנו הקו החול שבתשריט.

4. מגיש התכנית: משרד הכינוי והשיכון.

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

6. המחכנן: יער ארכיטקטים, רח' כוסתנאי 4 נווה צדק, תל-אביב.

7. מטרת התכנית: 1. יעוד שטח להקמת ישוב עירוני.

2. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון וקביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי התכנון.

3. קביעת יעדי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.

4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ולשמוש בבנינים.

8. ציון גבולות בתשריט: גבולות האזורים והדרכים שבתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות מנחים כלבד. התוויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום מדויק של מתחמי התכנון, וקביעת גבולות יעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות, כמפורט בסעיף 10 להלן.

9. אזורים: 1. אזור מגורים - השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא אזור מגורים. כאזור זה תותר הקמת בניני מגורים, בנינים צבוריים לשירות אזור המגורים, חזית מסחרית ושטחי מסחר ומשרדים, שטחים צבוריים פתוחים, מתקני ספורט וכן כל שמוש אחר לשרות אזור המגורים כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

התכנית המפורטת - לפי סעיף 10 שלהלן - תקבע את הגבולות המדויקים של השטחים, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינו, חומרי הגמר, פתוח השטח והצפיפויות כאשר הצפיפויות הגבוהה יותר תהיה במרכז השטח והצפיפויות הנמוכה יותר תהיה בשולי השטח.

שטח למוסדות ציבור - השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים למוסדות ציבור. שטחים אלה מיועדים למוסדות ציבור כלל עירוניים, מוסדות אזורים, מוסדות חינוך על יסודיים ופנימיים וכו"ב. לשטח מוסדות ציבור תוכן תכנית מפורטת ע"ג דקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת. תכנית זו יכול שתכלול בתכנית מפורטת למתחם תכנון. התכנית תקבע את הגבולות המדויקים של השטח, את ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינו, חומרי גמר, פיתוח השטח וכו"ב.

3. אזור מלאכה - באזור הצבוע בצבע סגול תותר הקמת בניני מלאכה ותעשייה זעירה.

לאזור מלאכה תוכן תכנית מפורטת שיקבע את גבולות השטח ואת ההנחיות בדבר הבניה המותרת, גובה הבנינים, אופי הבנינוי הוראות להקמת סככות ובניני עזר, חמרי הגמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית, וכיו"ב. לא יותרו שמושים המהווים מטריד לאזור המגורים בנושאים כגון: רעש, ריחות, עשן, זיהום אויר, חזות וכו'.

4. שטח צבורי פתוח - השטח הצבוע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. גבולות השטח יקבעו בתכנית מפורטת של מתחם תכנון שלם.

בשטח צבורי פתוח תותר נטיעת עצים וצמחים, פיתוח דרכים, שבילי גישה וחניה לרכב, הקמת מתקני משחק נופש וספורט, הקמת מתקנים לאחזקה ותפעול של השטח הצבורי הפתוח וכיו"ב, אתר הסתיקות שאותרו, שובצו בשטח ציבורי פתוח, כל מבנה וממצא ארכיאולוגי שיהויב גידורו יגודר וכתאם להנחיות קמ"ט ארכיאולוגיה

5. שמושים מעורבים - האזור הצבוע בפסים צהובים וכתומים באלכסון הוא אזור לשמושים מעורבים. יותרו בו מגורים, מסחר, משרדים, הארחה מוסדות וכו'. יעודדו של השטח יקבע בתכנית מפורטת. התכנית תקבע את השמושים, את הגבולות המדויקים של השטח, ההנחיות בדבר זכויות הבניה, גובה הבנינים, אופי הבנינוי, חמרי גמר, פיתוח השטח, חניה, מתקני תשתית וכיו"ב.

6. מונומנטים בבעלות וזכויות מפורטות לנתחם C מתלית עד קבלת אישורו של קמ"ט ארכיאולוגיה

10. הנחיות להכנת תנאי למתן היתרי בניה במתחם שבשטח התכנית הוא הכנת תכנית מפורטת תכניות מפורטות למתחם תכנון.

תכנית המפורטת תערך על רקע של מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500 או 1:1250 לפחות, כפי שיקבע על ידי מועצת תכנון עליונה. תכנית מפורטת תכלול, בין היתר, את ההוראות הבאות:

1. קביעת יעודי השטחים בתחום התכנית, לרבות שטחים למוסדות ציבור שכונתיים ועירוניים, הכל על פי רשימה שתהווה חלק מתכנית המפורטת. הרשימה תפרט את מספר יחידות המגורים במיתחם ושטחן, את השטחים למוסדות ציבור ומוסדות אחרים, שטחים לספורט, שטח ציבורי פתוח וכיו"ב. הרשימה המצורפת כנספח מס' 1 לתקנון זה תהווה פרוגרמה מנחה להכנת רשימה מפורטת למתחמי התכנון, ניתן לשנות הפרוגרמה המנחה בהסכמת מועצת תכנון עליונה.

2. השמושים המותרים בכל שטח מיועד, לרבות הנחיות לשמושים מעורבים.

3. ותווית רשת הדרכים, מערכת הכבישים, מעברים ושטחים להולכי רגל, פתרונות חניה לכלי רכב, כן יכללו הנחיות לטיפול נופי בשולי הדרך.

4. הנחיות להכנת "תכניות בינוי ופיתוח למבנין" שתהינה תנאי להגשת היתרי בניה ושתקבענה הוראות להעמדת בנינים גבהם, שטחם, מס' יחידות דיור וכן הוראות בדבר חומרי הבניה והגמר, מבנה הגגות וכיו"ב. תכניות בינוי ופיתוח תקבענה בין היתר אופן פיתוח השטח, מפלסי קרקע מתוכננים מפלסי כניסות, קירות תומכים וגדרות, מתקני אשפה, הסדרי חניה, עיצוב נופי הכל לפי הענין.

5. הכטחת דרך גישה צבורית לשטחים פנימיים שבמסגרת התכנית, שאינם כלולים בגבול ההכרזה ובגבול התכנית.

11. תנאים למתן הועדה המקומית רשאית להצגות תנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות ותכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל. ולשמוש בבנין: השלימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) - התקפות בישראל.

3. מניעת מטרדים: הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח, וכיו"ב. הועדה המקומית תקבע אתרים לסלוק פסולת חציבה וחפירה, וכן את ההנחיות לטיפול בפסולת זו.

12-אופן חישוב שטחי בניה לרישוי: כטטחי בניה לרשוי יחושבו כל השטחים המקוריים לרבות: מחסנים, מקלטים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות ומדרגות.

13. תחילת עבודות

בזמן הפקדה

- במסגרת התנאים והדרכים לבצוע תוכניות שיכון ע"י המדינה או מטעמה בתחום תוכנית מס' זו בכפוף לקבלת אישור לכך מאת מועצת התכנון - רשאת הועדה המקומית להתיר התחלת עבודות פתוח והתחלת עבודות בניה כדלהלן:
- (1) בתנאי שהיתרים ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:500 (כמשמעותה לעיל) המתאימה לתוכנית מפורטת או לשינוי לתוכנית שהופקדו לפני כן כחוק.
 - (2) בתנאי שהיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתוכנית מס' זו.
 - (3) בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הוא שטח בלתי מאוכלס, הנמצא בחזקת המדינה ולדעת הועדה המקומית אין עדיין שכנים או דיירים או משתכנים וכו' שיפגעו או עלולים להיפגע כתוצאה ממתן ההיתרים.
 - (4) בתנאי שהיתרים יוגבלו להתחלת בניתו של כל בנין ובנין ולא יתפרש כאילו מותר להתיר הקמת בנין או מספר בנינים בשלמותם כהתחלת עבודות של קבוצת בנינים גדולה יותר.
 - (5) מועצת התכנון או הועדה המקומית באישור מועצת התכנון תהיינה מוסמכות לאפשר התחלת עבודות עפ"י התוכנית לגבי כל מקרה בנפרד או לגבי קתחמים שלמים או לגבי כל שטח התוכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת.
 - (6) מועצת התכנון או הועדה המקומית באישור מועצת התכנון תהיינה מוסמכות לאסור התחלת עבודות או להעמיד תנאים נוספים בגין התחלת עבודות עפ"י התוכנית לגבי כל מקרה בנפרד, או לגבי מהומים שלמים, או לגבי כל שטח התוכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת.
 - (7) בכפוף לכל האמור לעיל תהא הועדה המקומית רשאית לסרב לתת את ההיתר להתחלת עבודות או להגביל בו את שלב העבודות המותרות (לרבות הגבלתו לעבודות חפירה בלבד או לעבודות חפירה ויציקה יסודות בלבד) או להגביל את משך תוקפו של ההיתר או לקבוע בו תנאים (לרבות תנאים בענין התחייבויות מוקדמות).

13. תקן חניה : לענין וחניה תחולנה תקנות התכנון והכניה החלות בישראל (התקנת מקומות חניה) -

מקומות וחניה המותרים על הכבישים יחושבו במסגרת התקן.

14. תשתית : התקנת מתקנים להפסקת מים, ניקוז וכיוב, פנוי אשפה ופסולת למגרשים המיועדים לצורך זה; סוג המתקנים ומיקומם; יהיו בהנחית ואישור של מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט ברואות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

15. מיקלוט : כנית מקלטים תהיה באישור הג"א ובהתאם להנחיות שיפורסמו מעת לעת.

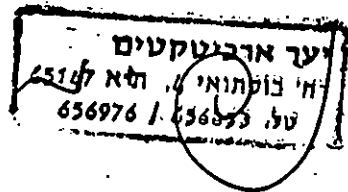
חתימות ואישורים :

יוזם התכנית :

בעל הקרקע :

עורך התכנית :

תאריך :



תכנית מתאר מקומית "ביתר עילית"
 נספח מס' 1 - פרוגרמה מנחה

הערות	סה"כ	מתחם תכנון C 600 יח"ד		מתחם תכנון B 3500 יח"ד		מתחם תכנון A 3500 יח"ד		אתר פונקציה/
		1700 ² יח"ד	1800 ¹ יח"ד	1600 ² יח"ד	1600 ¹ יח"ד	1600 ² יח"ד	1600 ¹ יח"ד	
7 מגרשים (14 כיתות) 1.5 דונם כ"א	10.5	1.5 ד'	1.5 ד'	3.0	1.5	3.0	מעון יום	
36 מגרשים (72 כיתות) 1.2 דונם כ"א	43.2	4.8 ד'	9.6	9.6	9.6	8.4	גן ילדים	
12 מגרשים (216 כיתות) 9.0 כ"א + 12 מגרשי גני חובה 1.5 ד' כ"א	131.5 126.0 131.5 126.0		31.5	31.5	31.5	37.0	בני"ס יסודי גן חובה בנים בנות מועדון נשים	
2 מגרשים 45 דונם כ"א	90		45.0			20.0	בני"ס על יסודי בנות	
7 מגרשים 12.0 דונם כ"א	84	12.0	12.0	24.0	12.0	24.0	בני"ס על יסודי בנים - ישיבה	
8 מגרשים 7.0 דונם כ"א	56.0	7.0	7.0	14.0	14.0	14.0	ישיבה+ כולל	
2 מגרשים 3 דונם כ"א	6.0			3.0		3.0	בתי כנסת גדול	
2 מגרשים 3 דונם כ"א	6.0	2.0		2.0		2.0 1.0	בתי כנסת עדה בית כנסת רגלי	
5 מגרשים 1 דונם כ"א	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	מקואות + בני מרחץ	
2 מועדונים 2.0 דונם	2.0							
1 מגרש 15.0 דונם	15.0			7.0		8.0	ספורט	
4 מרפאות 1 מרכזית 2.0 3 שכונתית 2.0	8.0	2.0	2.0	2.0		2.5	בריאות	
7 מגרשים 12.0 דונם כ"א	84.0	12.0	12.0	24.0	12.0	17.0	שטחים פתוחים צבוריים	
15.0 דונם גינות שכונתיות	15.0	2.5	3.0	3.0	3.0	5.0	גינות שכונתיות	
20 דונם	20.0					50.0	תעשייה ומלאכה	
65.0	65.0			2.0		43.0	שימושים מעורבים	
	635.0	44.8	124.6	117.1	84.6	238.9	סה"כ	

124,6