

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עילית

תכנית מפורטת מס' 426/7/ב/10

- שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' א' 426/7
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ב' 426/7
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 6 / 426/1/1/3
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 11 / 426/1/1/3 -
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 14/ב/426/7 -
- ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5

היוזם: משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים

המגיש: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית

בעל הקרקע: ממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

המתכננים: דביר - יחיעם אדריכלים
רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322

המנהל הכללי של מחוז יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لر بناء المدن وتخطيط المدن، القرى والبلدات
القانون رقم 418 لسنة 1971-1972

נפח: 1000
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 426/7/ב/10
מס' 426/7/ב/10

תאריך: 19.03.14
מס' 4/14

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
بعد الاستماع إليها من قبل المجلس الأعلى

מנהל השכבה
השרכות לתכנון ובניה
مدير المنطقة للتخطيط والبناء

תאריך: 24.6.2014

תוכן העניינים

עמוד	
3-4	פרק א' – נתוני התכנית
4	פרק ב' – הגדרות
4	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
5-6	פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים
6-7	פרק ה' - שונות
7	פרק ו' – מרכיבי ביטחון
8	פרק ז' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. **שם התכנית:**
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/א
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/ב
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/6
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/11
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/7/ב/14
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5
2. **מקום התכנית:**
גוש פיסקאלי: III
חלק מחלקה: ואדי אבו חמרה
כפר: חוסן
3. **קאורדינאטות:**
השטח נמצא בין הקואורדינאטות:
X: 211150 עד 212100
Y: 622950 עד 623400
4. **גבול התכנית:**
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. **שטח התכנית:**
99.848 דונם (מדידה גרפית).
6. **מסמכי התכנית:**
 - 6.1. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 6.2. גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 2000:1 (להלן: "התשריט").
 - 6.3. 1 גליון של נספח בינוי - מנחה ערוך בקנ"מ 1000:1 (להלן: "נספח בינוי מנחה").
נספח הבינוי הינו מחייב בנושא קווי בנין.
 - 6.4. 1 גליון של נספח תנועה חניה - מנחה ערוך בקנ"מ 1000:1 (להלן: "נספח תנועה וחניה - מנחה").
 - 6.5. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. **היזום:**
משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים.
8. **המגיש:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית.
9. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון.
10. **המתכננים:**
דביר - יחיעם אדרכלים, רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ, 76660
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322

11. מטרות התכנית:

- 11.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' מיוחד לשטח לבניני ציבור.
- 11.2 שינוי יעוד משטח לבניני ציבור ושטח מסחרי לדרך.
- 11.3 שינוי יעוד משטח לבניני ציבור ודרך לשטח ציבורי פתוח פריפראלי.
- 11.4 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח פריפראלי, שטח לבניני ציבור ושטח חקלאי לדרך.
- 11.5 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח פריפראלי לשטח לבניני ציבור, אזור מגורים ג' מיוחד ושצ"פ.
- 11.6 שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח ציבורי פתוח פריפראלי, שטח לבניני ציבור ודרך.
- 11.7 שינוי יעוד מדרך (חניה ציבורית) לאזור מגורים ג' מיוחד חניה פרטית.
- 11.8 קביעת שטחי בניה מירביים ומספר יח"ד מירבי במתחם 426/1/1/3/11.

12. כפיפות התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 426/7/ב/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/א, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/7/ב, שינוי לתכנית מפורטת מס' 11/426/1/1/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/7/ב/14 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ/5 שבתוקף בנושאים אותם היא משנה בלבד.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

*תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 426/1/1/3/11, 426/1/1/3/6 למעט זכויות הבניה.

פרק ב' - הגדרות

הכל כמפורט בתכניות מתאר מפורטות מס' א/426/7 ו-ב/426/7, תכנית מפורטת מס' 14/426/7/ב, לתכנית 1/426/1/1/3 למעט זכויות הבניה וקווי הבנין התקפים ולתכנית מפורטת מס' 11/426/1/1/3 על שינוייהן שבתוקף.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית (מדידה גרפית)

היעוד	סימון וצבע בתשריט:	שטח בדונם	שטח באחוז
אזור מגורים ג' מיוחד	צהוב תחום כתום כהה	5.809	5.82
שטח מסחרי	אפור תחום אפור כהה	1.175	1.18
שטח לבניני ציבור	חום תחום חום כהה	33.332	33.38
שצ"פ	ירוק	0.506	0.51
שטח ציבורי פתוח פריפראלי	ירוק זית	48.969	49.04
שטח לדרכים	אדום/בז'	10.057	10.07
סה"כ		99.848	100.00

פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1. אזור מגורים ג' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג' מיוחד ויחולו עליו כל ההוראות על פי תכניות מתאר מפורטות מס' א/426/7 ו-ב/426/7 שבתוקף. השטח הצבוע בתשריט בקוים דקים שחורים שתי וערב יהווה שטח לחניה בשטח פרטי.

1.1. תכליות מותרות: מגורים.

1.2. חניה:

1.2.1. 1 מ"ח ליח"ד בתחום המתחם.

1.2.2. 0.3 מ"ח ליח"ד עבור אורחים בתחום המתחם.

1.3. טבלת זכויות בניה:

מספר מתחם	מספר יח"ד מרבי במתחם	סה"כ שטח בניה מרבי במתחם במ"ר
42מ	46	5,980

2. שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה יהווה שטח מסחרי ויחולו עליו כל ההוראות המפורטות בתכנית מפורטת מס' ב/426/7 על שינוייה ותכנית מפורטת מס' 14/ב/426/7.

2.1. חניה:

2.1.1. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על תעבורה ומהנדס העיר.

3. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות המפורטות בתכניות מפורטות מס' א/426/7 ו-ב/426/7 על שינוייהן שבתוקף בנושא שטח ציבורי פתוח.

4. שטח ציבורי פתוח פריפריאלי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית יהווה שטח ציבורי פתוח פריפריאלי ויחולו עליו ההוראות המפורטות בתכניות מפורטות מס' א/426/7 ו-ב/426/7 על שינוייהן שבתוקף בנושא שטח ציבורי פתוח פריפריאלי.

5. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור ויחולו עליו ההוראות המפורטות בתכנית מתאר מפורטת מס' ב/426/7 על שינוייה שבתוקף (עבור מתחמים 28צ, 13צ), ובתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 על שינוייה שבתוקף ותכניות 426/1/1/3/6, 426/1/1/3/11 (בענין זכויות בניה עבור מתחמים 171א' ו-171ב' כמפורט בתשריט המצורף לתכנית זו).

5.1. טבלת זכויות בניה בשטח לבניני ציבור:

מספר מתחם	שטח ההמתחם (מדידה גרפית) בדונם	גובה/מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי (במ"ר)	שימוש	קווי בנין במ'		
					קידמי	צדדי	אחורי
13צ	3.071	עד 4 קומות מעל פני ה-0.00± ועד 4 קומות מתחת למפלס זה הכל על פי הטופוגרפיה ופני השטח במורד	170% משטח המתחם ובנוסף מרתף/חניה	גן ילדים	על פי קיים בשטח		
28צ	2.563			בית כנסת, גן ילדים, מעון	4 מ' לכל כיוון לשצ"פ 0.0		
171א'	23.455	לפי הוראות תכניות מס' 426/1/1/3 /11	לפי הוראות תכניות מס' 426/1/1/3 /11	ישיבה/ פנימיה, אולפנה, בית ספר, גן ילדים, מקוה, בית כנסת	לפי הוראות תכניות מס' 426/1/1/3 /11 /6 למעט קו בנין אחורי – 5מ'		
171ב'	4.243	426/1/1/3 /6	426/1/1/3 /6				

5.2. סמכות הוועדה:

- 5.2.1. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה או איחוד של מתחם/מתחמים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים.
- 5.2.2. בסמכות הוועדה לאשר ולשנות שימושים מומלצים שונים בתחום המתחם, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מתן היתר בניה למבנה.

5.3. חניה:

- 5.3.1. כל החניות תהיינה בתוך המתחמים.
- 5.3.2. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על תעבורה ומהנדס העיר.

פרק ה' - שונות

1. **מתקני אשפה :**
בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.
2. **הקצאת שטחי ציבור :**
שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.
3. **התקנת תאים פוטואלקטריים :**
הועדה רשאית לאשר התקנת תאים פוטו וולטאים על גגות המבנים ובתנאי שהבמנה בוצע על פי היתר ובכפוף להוראות תכנית מתאר אזורית למתקנים פוטו וולטאים תמ"א 55/1.
4. **מיקלוט/ממ"קים :**
יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
5. **סמכויות מיוחדות:**
מניעת מטרד :
הועדה רשאית לקבוע כתנאי לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת והפסקת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.
6. **זכות מעבר :**
כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקווי הניקוז למתחמים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
7. **רעידות אדמה :**
על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.
8. **חלוקת מתחמים :**
הועדה רשאית לאשר בתכניות בינוי ופיתוח, איחוד ו/או חלוקה של המתחמים בתחום אותו היעוד והדבר לא יחשב לשינוי לתכנית זו.
9. **חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום :**
חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת).
המדידה לצרכי רישום תוכן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, על פי תקנות המודדים. סטיה כזאת לא תחשב כשינוי מהותי ולא תהווה שינוי לתכנית זו. חישוב השטחים המדויק יקבע בתכנית לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות.

פרק ו' - מרכיבי בטחון

לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון באם דרושים.

פרק ז' – חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

חתימת היזם

חתימת המגיש

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכננים:

חתימת מ.ת.ע.

הצהרת מתכנן התכנית:

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

24.6.2014
תאריך

ד"ר יוחנן גרין
ר"ח צבי פריד
מס': 03-9655322
75660

חתימה

תאריך:

24/6/2014

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
- עיריית ביתר עילית
תכנית מס' 426/א/ז/מס' 200707
הועדה בישיבתה מסי 200707
מיום 24.6.14. החליטה להמליץ להפקיד
את התכנית לתם תוקף לתכנית הנוכרת לעיל.
מהנדס תחומי התכנון יושב ראש הועדה
עיריית ביתר עילית

אדריכל סמוך ירושלים
אילון ברנרד
משרד הבינוי והשיכון
אדריכל מוזן ירושלים
אילון ברנרד
משרד הבינוי והשיכון

ד"ר יוחנן גרין
ר"ח צבי פריד
מס': 03-9655322
75660