

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא, תכנית מפורטת מס' 426/8/6 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 426/8 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית :
התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)
כל מסמך, ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. שטח התכנית :
כ- 4.8 דונם.
4. מקום התכנית :
ביתר עילית, שכונה B-2, מגרש 327 עפ"י תכנית מס' 426/8 רח' הרב בן ציון ברוך 7
השטח שבין קורדינטות אורך 209/625 ל- 209/775 וקואורדינטות רוחב 622/800 ל- 622/850
גוש פיסקאלי 5 חלק מחלקה חלתאס-סרויל ושעב אל-ביש באדמות הכפר : חוסאן הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. מטרות התכנית :
(א) קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספת 2 יח"ד בבניין C, הגדלת מס' יח"ד מ- 44 ל- 46 יח"ד.
2. הגדלת שטח בחזית מסחרית, בבניין C.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ב) תוספת 70 מ"ר למגורים וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל- 6230 מ"ר, מתוכם 4678.00 מ"ר שטחים עיקריים.
(ג) תוספת 118 מ"ר למסחר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל- 543 מ"ר, מתוכם 493 מ"ר שטחים עיקריים.
(ד) קביעת הוראות בניה להרחבה.
6. כפיפות לתכנית :
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 426/8 בכל מקרה של סתירה, תכנית זו היא הקובעת.

7. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספח הבינוי, במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. לא תותר פתיחת חלונות בחזית המזרחית.

8. אזור מגורים ג' :

- (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח, בבניין C :
- 1) השלמת קומה ראשונה (מפלס : + 5.80) וקומה שניה (מפלס : + 8.70) לשם תוספת 2 יח"ד.
 - 2) הגדלת חזית מסחרית בקומת קרקע (מפלס : +0.00, בחזית אחורית) .
כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' I
- (ב) שטחי הבניה המרביים למגורים הם 6230 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :
- שטחי הבניה המרביים למסחר הם 543 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

מצב קיים

מספר קומות מירבי מעל כביש	שטח בניה מירבי מ"ר	סה"כ שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש
8, 6, 2	6160	1760	4400	44	4817	327
4	למסחר 425	למסחר 50	למסחר 375			

מצב מוצע

מספר קומות מירבי מעל כביש	שטח בניה מירבי מ"ר	סה"כ שטח שרות (מ"ר)	סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	מספר יח"ד מירבי במגרש	שטח מגרש במ"ר	מגרש
8, 6, 2	6230	1714	4516	46	4817	327
4	למסחר 543	למסחר 50	למסחר 493			

הערות לטבלה :

השטחים המוצעים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומהושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) אין שינוי במספר הקומות ובקווי הבנין.

(ד) מס' יחידות הדיור המרבי במגרש יהא 46 יחידות דיור.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ז) הועדה המקומית רשאית להתיר בנית אופציות לתוספת חדרי שינה ו/או מרפסות ו/או הגדלת חדרי מגורים ומטבחים, הכלולות בתכנית הרישוי המקוריות של המבנים, אף אם השטחים העיקרים בכל מתחם יעלו על המצוין בתכניות הקיימות המאושרות.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הרחבות דיור שלא ע"פ האופציות הנ"ל בתנאים הבאים:

1. כל בקשה להתיר בניה תציג תכניות הרחבה לבנין שלם.

2. במסגרת תכנית זו יותר שימוש בחלל גג הרעפים בכפוף לתנאים הבאים:

(א) גג הרעפים יוגבה בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
(ב) השימוש בחלל הגג יותר אך ורק כהרחבה לדירות שמתחתיו.
(ג) לא יותר שימוש בחלל הגג כדירה נפרדת, אין להתקין מטבח בחלל הגג, ולא תותר כניסה נפרדת לחלל זה.
3. תותר הגבהת גג הרעפים למבנה כולו ולא לחלק ממנו.

4. מרווחי בניה בין בנינים במתחם:
במקרה ויש חלונות נפתחים בכוון זה: 6.0 מ'
במקרה ואין חלונות נפתחים בכוון זה: 4.0 מ'
לא תותר פתיחת חלונות בחזית המזרחית.

5. לאחר הגשת תכניות כוללת לבנין, תוכל הועדה לאשר היתרים חלקיים ובלבד שהבניה תצמח מהקרקע ומעלה, לא תותר קומת עמודים בכל מפלס שהוא.

6. תנאי לקבלת טופס 4, ביצוע החניה המוצעת לפי נספח התנועה.

7. חניה: פתרונות חניה בתחום המגרש ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י מפע"ת.

חתימת בעלי קרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

זום :

חב' בונייד בניה פיתוח והשקעות בע"מ
כתובת רח' נצח ירושלים 8/4 אפרת 90435
ת.ז. 511938565
טל : 02 - 9938643

מגישי התכנית :

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית

חתימת המתכנן : ! פלג

י. הניג - אדריכל
מס' רשיון 30165
טל: 02-5351394
נייד: 0523031730

! הניג

יהודה הניג - אדריכל
הפעמון 7 מעלה אדומים.

טל : 02 - 5351394 ת.ז. 51152957

תאריך : 01.09.08

עדכון : 01.06.11

עדכון : 11.3.2015

עדכון : 09.02.2016

עדכון : 01.05.2016