

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - ביתר עילית

תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/4

שינוי לתכנית מתאר 426/2

ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

היוזם: משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים

המגיש: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

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

תאריך: 11.3.2014

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
البلدية للبناء والتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד חברות תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
שר הפנים והתמ"מ
משרד האזורי (אזור יהודה ושומרון)
1971-0722 (אזור יהודה ושומרון)
ביתר עילית
מרחב תכנון מקומי מס' 426/1/1/3/10
תכנית מפורטת מס' 426/4
שינוי לתכנית מתאר 426/2
ועדת המשנה ל
התכנון המקומי
ביתר עילית מס' 10/13
7.8.13
החלטתה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
שרת האזורי
מנהל השכבה
המרכזית לתכנון ובניה
מנהל האזורי
המרכזית לתכנון ובניה

תוכן העניינים

3-4	פרק א' – נתוני התכנית
4-6	פרק ב' – הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
7-9	פרק ד' –אזורים ויעודים
9-11	פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
11-12	פרק ו' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
12-14	פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף
15-16	פרק ח' - תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים ואיכות סביבה
17	פרק ט' – שונות
17	פרק י' – מרכיבי בטחון
18	פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 426/1/1/3/10
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/4
שינוי לתכנית מתאר 426/2
ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
2. המקום:
כפר: חוסן
חלקי חלקות: ואדי אבו חמרה
גוש פיסקאלי: III
3. קאורדינאטות:
השטח נמצא בין הקואורדינאטות:
אורך: 211500 עד 212400
רוחב: 622500 עד 623200
4. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית:
81.88 דונם (מדידה גרפית).
6. מסמכי התכנית:
 - 6.1 18 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 6.2 גליון של תשריט ערוך בקני"מ 1:2000 (להלן: "התשריט").
 - 6.3 1 גליון של נספח בינוי - מנחה ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח בינוי מנחה"). נספח הבינוי הינו מחייב בנושא קווי הבנין.
 - 6.4 1 גליון של נספח תנועה - מנחה ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה - מנחה"). הנספח הינו מנחה בלבד.
 - 6.5 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. היזום:
משרד הבינוי והשכון - מחוז ירושלים
8. המגיש:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ביתר עילית
9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
10. המתכננים:
דביר - יחיעם אדרכלים, רח' צבי פרנק 2, ראשלי"צ 75660
טל': 03-9655321 פקס': 03-9655322

11. מטרות התכנית :

- 11.1 שינוי יעוד מדרך לשטח למוסד מיוחד ושצ"פ.
- 11.2 שינוי שינוי יעוד משטח למגורים, שצ"פ ושטח לבנייני ציבור לשטח למוסד מיוחד, שצ"פ, זיקת הנאה למעבר, דרך ושטח לבנייני ציבור.
- 11.3 קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בכל מגרש.
- 11.4 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי בכל מגרש.

12. כפיפות התכנית :

שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/4, שינוי לתכנית מתאר 426/2 ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 בנושאים אותם היא משנה בלבד. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות אחרות, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית : שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3, שינוי לתכנית מפורטת מס' 426/4, שינוי לתכנית מתאר RJ-5
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - ביתר עילית
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדות המשנה שלה.
6. שטחאזור : שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.
7. תכנית חלוקה : תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מגרש : שטח מותחם בקו שחור רציף, מסומן במספר סידורי והמגדיר יעוד קרקע.
9. קווי בנין : קו מקביל לגבולות המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. קו בנין קדמי : קו בנין לדרכים.

11. קו בנין צדדי: קו בנין מקביל לגבול צדדי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
12. קו בנין אחורי: קו בנין מקביל לגבול אחורי של המגרש ואשר אינו פונה לדרך.
13. תכנית בינוי: תכנית, ערוכה בק"מ 1:500, אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הועדה לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח למגרש וסביבתו הקרובה.
14. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות.
16. מפלס כניסה קובעת: מפלס הכניסה הראשית לבנין או לגזרה ממנו, הינו המפלס המסומן ב-0.00± מעל קומות/מרתפי חניה או ללא קומות/מרתפי חניה. הכל כמצוין בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זאת. תותר סטיה של 1.00± מהרשום לעיל והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
17. מס' קומות מירבי: מספר קומות הבנין נמדד מפני הכביש התחתון כמצוין בתכניות הבינוי בק"מ 1:500 ובחתכים המנחים וכן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. מס' הקומות המירבי אינו כולל חדרי מעלית וחדרים טכניים בחלל הגג או הגג.
18. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 3.5 מ' נמדד מרצפתו ועד תחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר. המרתף לא יחרוג מגבולות המתחם. שימושים מותרים: איחסון, חניה, בטחון, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות ומבואות כניסה.
19. קומת/מרתף חניה: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 3.5 מ' נמדד מרצפתו ועד תחתית תקרתו, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר. קומת/מרתף חניה לא יחרוג מגבולות המתחם. שימושים מותרים: איחסון, חניה, בטחון, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות ומבואות כניסה.

20. שטח בניה מירבי מותר לבניה:

השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה מפני הקרקע עד הרצפה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ' אך כולל כל חלק אחר. שטח קומות/מרתפי חניה הינו כלול בשטח הבניה המירבי.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעוד	סימון וצבע בתשריט:	שטח בדונם (מדידה גרפית)	שטח באחוז
שטח למוסד מיוחד	כתום תחום כתום כהה	23.66	28.90
שטח לבניני ציבור	חום תחום חום כהה	27.03	33.01
שטח ציבורי פתוח	ירוק	13.66	16.68
דרכים	אדום או בז'	17.53	21.41
סה"כ:		81.88	100.00

פרק ד' – טבלת אזורים ויעודים

1. שטח למוסד מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה יהווה שטח למוסד מיוחד ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

1.1. תכליות מותרות:

בקומות: דיור מוגן, בית אבות, מלונאות, בית הארחה, בית החלמה כולל ליולדות, מרכז רפואי כולל אופציה לחדר לידה, מוסד מיוחד לשרות הציבור, משרדים, אולם שמחות, מרכז כנסים, עד 10% משטח הבניה בכל מגרש - מסחר, שרותי תרבות ודת.

בקומות/מרתפי חניה: חניה, מיקלוט וביטחון, מתקנים הנדסיים, מחסנים, אולם שמחות, אולם כנסים, חדרים לשימוש משותף של דיירי הבנין וכדומה.

1.2. טבלת זכויות בניה:

מספר מגרש	שטח המגרש (מדידה גרפית) בדונם	גובה/מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי (במ"ר)	סה"כ שטח בניה לקומות/ מרתפי חניה (במ"ר)	סה"כ שטח בניה מירבי כולל קומות/מרתפי חניה (במ"ר)	קווי בנין
3000	4.50	סה"כ 7 קומות נמדד מהכביש התחתון	7,245	3,800	11,045	לשצ"פ - 3 מ' אחורי- 4 מ' לכביש מס' 13- 4 מ' לקומות/מרתפי חניה - בגבולות המגרש
3001	6.66	סה"כ 9 קומות נמדד מהכביש התחתון	11,730	4,600	16,330	לשצ"פ - 3 מ' לכבישים - 4 מ' לקומות/מרתפי חניה - בגבולות המגרש
3002	6.37	סה"כ 10 קומות נמדד מהכביש התחתון	14,600	7,200	21,800	לשצ"פ - 3 מ' למגרש מס' 150, 193 ו- 170 - 4 מ' לכביש מס' 13 ולחניה - 4 מ' לקומות/מרתפי חניה - בגבולות המגרש
3003	6.13	סה"כ 10 קומות נמדד מהכביש התחתון	13,800	6,420	20,220	לשצ"פ - 3 מ' לכבישים - 4 מ' לקומות/מרתפי חניה - בגבולות המגרש

הערה:

ניתן להעביר עד 30% מסה"כ שטח בניה מירבי לסה"כ שטח בניה לקומות/מרתפי חניה וההיפך והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

1.3. חניה:

- 1.3.1. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.
1.3.2. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

2. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח לבניני ציבור ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

2.1. תכליות מותרות:

כל שימוש לצרכי הציבור באישור הועדה.

2.2. טבלת זכויות בניה בשטח לבניני ציבור:

מספר מגרש	שטח המגרש (מדידה גרפית) בדונם	גובה/מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי (במ"ר)	קווי בנין
186	7.23	4 קומות מעל כביש מס' 111	הכל על פי המפורט בתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3	לדרכים - 4 מ' לשצ"פ - 3 מ'
187	7.73	ועד 3 קומות מתחתיו 4 קומות מעל כביש 11		לדרכים - 4 מ' אחורי - 3 מ' לשצ"פ - 3 מ' למובלעת - 8 מ'
4000	3.53	3 קומות		לדרכים - 4 מ' למובלעת - 8 מ'
170	8.54	הכל על פי המפורט בתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3		

2.3. סמכות הוועדה המקומית:

- 2.3.1. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה או איחוד של מגרש/מגרשים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים.
2.3.2. בסמכות הועדה לאשר ולשנות שימושים מומלצים שונים בתחום המגרש, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים בעת מתן היתר בניה למבנה.

2.4. חניה:

- 2.4.1. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.
2.4.2. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על תעבורה ומהנדס העיר.

3. **שטח ציבור פתוח :**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ותחולנה עליו ההוראות הבאות:
- 3.1 הכל על פי המפורט בתכנית מפורטת מס' 426/1/1/3 שבתוקף.
 - 3.2 שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים כגון: תחנת טרנספורמציה, חדר בזק וכו', מתקני חלוקת דואר, מתקני משחקים, ספסלים, תאורה, מצללות, פיתוח וגינון וכדומה.
 - 3.3 יותר מעבר רכב והולכי רגל דרך שצ"פים מספר: 5006-5008 אל המגרשים למוסד מיוחד וההפך.

4. **דרכים :**
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרך מוצעת.
 השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה שטח לדרך מאושרת.
 השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים באלכסון יהווה שטח לדרך לביטול.

פרק ה' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. **הוראות בניה כלליות**
- 1.1 **בניה בשלבים, שלבי בניה ותוספות בניה :**
- 1.1.1 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, בק"מ 100:1.
 - 1.1.2 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בבקשה למתן בניה, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש בתחום התכנית.
 - 1.1.3 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 1.1.4 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- 1.2 **חזיתות :**
- 1.2.1 בחזיתות הבנינים, הפונות אל דרכים ציבוריות, לא תותר חזית זקופה ללא דרוג.
 - 1.2.2 כל הבנינים יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותתת ובנדבכים אופקיים. אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 4 ס"מ לכל הפחות.
- 1.3 **קולטי שמש ודודי שמש :**
- 1.3.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
 - 1.3.2 בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך הבנין.

- 1.4 צנרות לבנינים:
 כל צנרת בבנין פרט למרזבים (כגון: צנרות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהא פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 1.5 תורן אנטנה:
 אין להקים לבנין אחד יותר מתורן אחד לאנטנה.
- 1.6 קומות חניה/מרתפים, מחסנים, חצרות משק/פריקה וטעינה:
 בשטח למוסד מיוחד, קומות חניה/מרתפים, מחסנים, חצרות משק/פריקה וטעינה יהיו בגבולות המגרש. חצר המשק/פריקה וטעינה תוצנע ותיהיה חלק מקומות/מרתפי החניה או הבנין.
- 1.7 קומות עמודים מפולשות:
 תיאסר קומת עמודים מפולשת למעט לצרכי חניה.
- 1.8 גגות:
- 1.8.1 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים - ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 1.8.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 1.8.3 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים. גגות הרעפים יהוו לא פחות מ-30% משטח הגג.
- 1.8.4 שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לשיפועים שבין 40%-50% ולא יותרו ארגזי רוח.
- 1.8.5 גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים הנדסיים יטופלו בצורה הבאה: האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני איוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג/אזור המעקה ובכל מקרה יהיה מקביל לחזיתות הבנין. הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- 1.8.6 כל הנאמר לעיל הינו על מנת להבטיח מבט על הגגות כבחזית חמישית של המבנה.
- 1.9 מיזוג אוויר:
 יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר כולל מיקום מדחסים הן למערכות מרכזיות והן למזגנים מפוצלים. המזגנים והמדחסים יהיו מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרות מיזוג וניקוז חיצוניות.

- 1.10. שילוב תשתיות: מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.
- 1.11. הנחיות להתקנת מעלית: חובה להתקין מעלית בבנין עפ"י התקן הישראלי לנגישות הסביבה הבנויה.
- 1.12. סידורים לנכים: בכל הבנינים אשר נימצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות לסידורים לנכים בבנין ציבורי על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

5. 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 הבנין.
6. תנאים ראשוניים למתן היתרי בניה: תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תכנית בינוי לכל תחום התכנית לועדה כמפורט בהמשך:
- 6.1. תכנית בינוי: תכנית בינוי בק"מ 1:500 בכל תחום גבולות התכנית מבוססת על תכנית מפורטת זאת והכוללת:
- 6.1.1. תכנית מדידה: מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 6.1.2. חלוקה למגרשים ותכנית חלוקה לפי מדידה מפורטת זו.
- 6.1.3. תשתיות כלליות: כגון: ביוב, מים, חשמל, תאורת רחוב, תקשורת וניקוז, כולל סימון כניסות למגרשים.
- 6.1.4. בינוי ופיתוח: התכנית תכלול: העמדה וגובה הבנינים, קווי בנין, מפלס הכניסה הקובעת לבנינים ומפלסים פיתוח אחרים, עיצוב שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך וכן פרטים נוספים לפי דרישת הועדה.

6.2. היתר בניה לאזורים הכוללים בתוכם שטחי מסחר יוצאו בכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית ונכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

7. אופן ביצוע תכנית מפורטת:

היתרי בניה ינתנו רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

7.1. תכנית בינוי:

הוכנה תכנית בינוי כמפורט בסעיף 2 לעיל.

7.2. תכנית חלוקה:

הוכנה תכנית חלוקה המבוססת על מדידת השטח, הכוללת טבלת שטחים, רשימת קאורדינאטות לפינות המגרשים ומידות המגרשים, בק"מ 500:1.

7.3. תשתיות:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לביצוע התשתיות לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הממונות על כל אחד מהשרותים הנ"ל.

7.4. חניה:

7.4.1. כל החניות תהיינה בתוך המגרשים.

7.4.2. תקן החניה יהיה על פי התקנים והנהלים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העיר.

7.5. פיתוח:

נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית הבינוי כדלהלן: שינויים בפני הקרקע הטבעיים, ישור ומילוי הקרקע, פינוי עודפים, ניקוז אזור הבינוי לשביעות רצונה של הועדה.

פרק ז' – פיתוח, נטיעות וקירות תומכים, שימור נוף.

1. נטיעות, קירות גבול, מפגעים:

הועדה המקומית רשאית להורות בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית לנטוע על חשבונם עצים, שיחים, או גדר חייה, לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שיגרם להם. כן רשאית הועדה להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על חשבונם, קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון המשתמשים בדרך ולמערכות התשתיות הכלליות. לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה הנ"ל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית, לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

- 2. שימור ושיקום נוף:**
- 2.1. אין לעשות בעת ביצוע התכנית כל שינוי בתכנית הקרקע ובצמחיה הטבעית, אלא באישור הועדה, כולל פריצת מעברים לצורך הבניה, איחסון חומרים וכד'.
- 2.2. היתר הבניה יכלול, במפורש רשות לבצע את כל העבודות בתחום המגרש לבניה בלבד, בהתאם לתכנית הבניה והפיתוח.
- 2.3. לא ינתן היתר בניה אלא אם נתמלאו הדרישות הבאות:
- 2.3.1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריות לגבי פגיעה ונוק.
- 2.3.2. מינוי מפקח באתר למטרה זו, שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- 2.4. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', ע"י מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

- 3. הוראות פיתוח נוף:**
- 3.1. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:
- 3.1.1. גדרות:
- 3.1.1.1. גדרות הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן, והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים לגדרות, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל או עץ בטיחותיים בגדר האבן.
- 3.1.1.2. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.
- 3.1.2. קירות תמך:
- 3.1.2.1. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת ובנידבכים אופקיים עם אבן ראש מסותתת שלמה בעובי 8 ס"מ, בהתאם לסוג האבן והנידבכים של הקירות הצמודים או הסמוכים.
- 3.1.2.2. הנקזים ישולבו במישקים בין האבנים.

- 3.1.2.3. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך פנימי במגרשי הבניה לא יעלה על 4.0 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 4.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים, כך שעומק כל טרסה לא יפחת מ-1.20 מ' נטו כל אחת. גובה קירות תמך באזורים פינתיים יקבע בהתאם לקווי שדה הראיה ומשולשי הראיה הבטיחותיים.
- 3.1.2.4. בגבולות צדדים ו/או אחוריים של המגרשים ובמקרים חריגים אחרים תותר ע"י המהנדס, בניית קירות בגובה שמעל 4.0 מ' ללא דרוג.
- 3.1.2.5. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.
- 3.1.2.6. בקירות התומכים ובגדרות, ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל ותקשורת, מדי מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בנישות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר.
- במקרים חריגים תותר העברת צנרת ביוב בתוך שגם (נישה) בקיר התומך, השגם יהיה בעומק כזה שהצינור לא יבלוט מפני הקיר.
- 3.1.2.7. מתקני האשפה יוקפו בקיר בגובה מספק להסתרת קו הראיה ויתוכננו בתאום עם הרשות המקומית ולפי דרישותיה.
- 3.1.2.8. מתקני גז, דלק וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח, קירות תמך או בגדרות המגרש ולא יהיו גלויים לעין.
- 3.1.3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
- 3.1.3.1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- 3.1.3.2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תיהיה תנאי למתן היתר בניה לביצוע עבודות העפר.
- 3.1.3.3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור המהנדס.
- 3.1.3.4. מניעת דרדרת ושפכי עפר:
- לא ינתן היתר בניה לביצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחריים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר ע"י הועדה המקומית.

פרק ח' – תשתיות, ניקוז, תעול, הספקת מים ואיכות הסביבה

1. תשתיות:

1.1. מגישי הבקשה להיתר בניה יבוצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו מים, קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן-עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

כמו כן, בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח מקרקעין, במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תאה קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית

1.2. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים ביוב וניקוז וכיו"ב תהינה תת קרקעיות. מתקני הגז, הדלק וכ"י ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

2. אישור בניה מתחת לקוי חשמל או בקרבתם:

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים הכל על פי התקנות וההנחיות הקיימות בעת הבניה בשטח.

3. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול:

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי גשם, ניקוז או קוי מים או קוי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין, או לעשות עליה עבודה מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

4. ביוב:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הועדה.

5. **זיקת הנאה – זכות מעבר :**
תשמר זיקת הנאה למעבר למערכות תשתית, קוי מים, ביוב, ניקוז ותיעול, קווי חשמל ותקשורת בתחום המגרשים בין גבול המגרש לקו הבנין או על פי הקיים בשטח. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי ממגרש למגרש.

כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים 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 הועדה.

6. **הוראות כלליות לאיכות הסביבה :**

6.1. בתחום התכנית יהיו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

6.2. **פסולת :**
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

6.3. **זיהום אוויר :**
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

7. **תאום :**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה תתאם הועדה את פעולותיה עם הרשויות המוסמכות.

פרק ט' – 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 וולטאיים תמ"א 55/1.
4. מיקלוט/ממ"דים/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. רעידות אדמה:
על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 – תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה.
7. חלוקה למגרשים:
הועדה רשאית לאשר בתכניות בינוי ופיתוח, איחוד ו/או חלוקה של המגרשים בתחום היעוד.
8. 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 י' – 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 יא' – חתימות והצהרת המתכנן:

חתימות:
 חתימת היזם
 חתימת המגיש
 חתימת בעל הקרקע

תאריך:

אדרי מחוז ירושלים
 אילן צוקהרד
 משרד הבינוי והשיכון

חתימת המתכננים:

דביר-יחיעם אדריכלים
 רח' צבי פרינקל ראשליץ 75660
 סל: 03-9653321

11/3/14

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה ביתר עילית

חתימת מ.ת.ע.

מקומית לתכנון ובניה
 עיריית ביתר עילית
 מס' 11/14/14
 מס' 200602
 21.2.06 החליטה להמליץ לתקוף
 לתת תוקף לתכנית הנכרת לעיל

הצהרת מתכנן התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים, האזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאיתי בדכנית חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

11/3/14

חתימת המתכנן

דביר-יחיעם אדריכלים
 רח' צבי פרינקל ראשליץ 75660
 סל: 03-9653321

חתימה