ד/1735-4

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תוכנית מפורטת מס' 420\1\3\53
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420\1\3
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420\1\3\13\1
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420\1\3\34

נספח בינוי
ק.מ. 1:200

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
נפה ירושלים
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
תכנית מפורטת 420/1/3/53
ועדת המשנה להתנחלויות
בישיבה מס' 12/14 בתאריך 01.10.14
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
יו"ר מועצת התכנון העליונה
מנהל הלשכה

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
בישיבתה מס' 273 מיום 8.1.14
החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה
לתת תוקף
תכנית מס' 420/1/3/53
אדריכל גדי ...
מהנדס העיר

מגישת התוכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מעלה אדומים
חתימה:

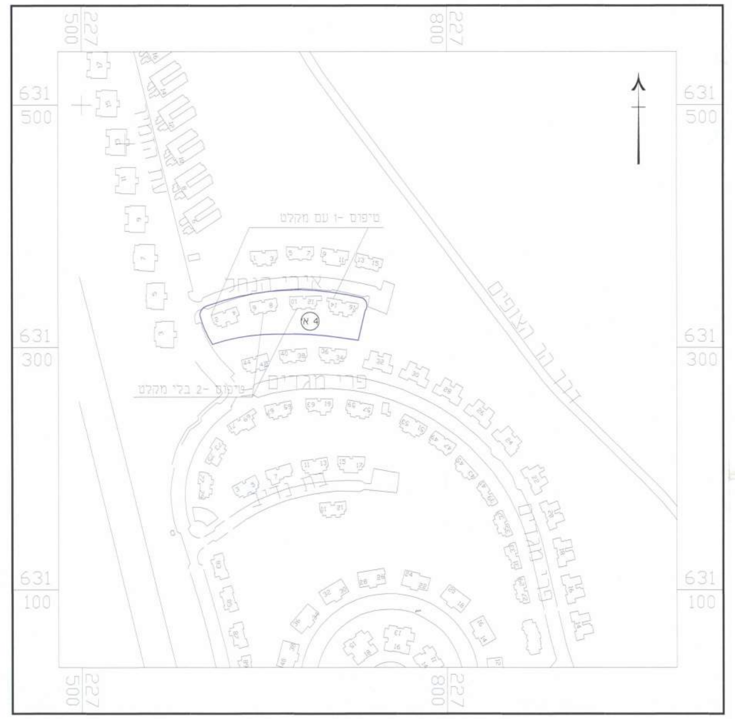
יוזם התוכנית:
חגית סרי
כתובת: איבי הנחל 14/2
ת.ז.: 028059590
מס' טלפון: 0504251234
חתימה: חסרי

מתכנן:
אדריכל גיא חן
כתובת: פייר קניג 38
מס' טלפון: 02-6481123
חתימה:
ג.ע.ש אדריכלים
א. גיא חן-אדריכל
מ.ר. 106406
נייד: 054-7567744

בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
חתימה:

תאריך עדכון: 17\12\2012

אוקטובר 2011


631
500
631
300
631
100

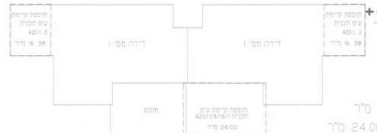
תרשים סביבה
ק.מ. 1:5000

	טיפוס 1-עם מקלט (מ"ר)		טיפוס 2-ללא מקלט (מ"ר)		סה"כ למגרש (מ"ר)
טבלת ריכוז שטחים – למגרש מס' 4א'					
	בניינים 14,16	בניינים 2,4	בניינים 6,8	בניינים 10,12	
קיים	624	624	660	660	2568
מוצע	46.64	46.64	46.64	46.64	187
סה"כ	670.64	670.64	706.64	706.64	2755

מקרא:
- ☐ תוספת מוצעת בתכנית זו
- ⬚ תוספת מאושרת ע"פ תב"ע
- 🟨 קיר להריסה
- 🟪 קיר בטון
- 🟩 קיר בלוק

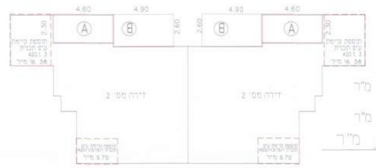
טיפוס 1 -עם מקלט
איבי הנחל 2,4
איבי הנחל 14,16
חישוב שטחים ק.מ. 1:200

קומת קרקע במפלס +0.00


דירה מס' 1
דירה מס' 1
מקלט
תוספת קיימת ע"פ תכנית 420/1/3 16.38 מ"ר
תוספת קיימת ע"פ תכנית 420/1/3/13/1 24.00 מ"ר

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
154.60 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3:
16.38x2=32.76 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1: 24.00 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 211.36 מ"ר

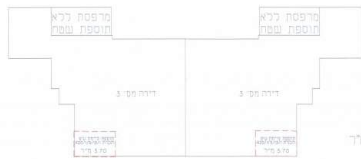
קומה א' במפלס +2.86


4.60
4.90
4.90
4.60
A
B
B
A
2.30
2.60
2.60
2.30
דירה מס' 2
דירה מס' 2
5.70

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
178.80 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3:
16.38x2=32.76 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1:
5.70x2-11.40 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 222.96 מ"ר
תוספת מוצעת בתוכנית זו:
Ⓐ 21.16 = 2 X (4.60X2.30)
Ⓑ 25.48 = 2 X (4.90X2.60)
סה"כ תוספת= 46.64 מ"ר

סה"כ קיים לפי היתר + מוצע לקומה +2.86
222.96+ 46.64 = 269.60 מ"ר

קומה ב' במפלס +5.72


מרפסת ללא תוספת שטח
מרפסת ללא תוספת שטח
דירה מס' 3
דירה מס' 3
5.70

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
178.80 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1:
5.70x2=11.40 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 190.20 מ"ר

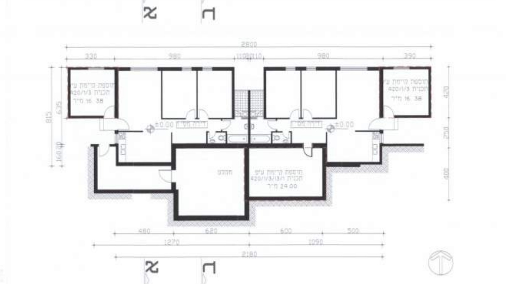
קומה ג' במפלס +8.58

דירה מס' 3
דירה מס' 3

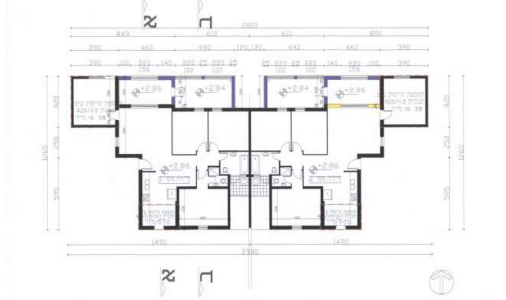
חלל גג קיים:

דירה מס'	מפלס	שטח קיים ע"פ היתר (מ"ר)	תוספת מאושרת לפי תכנית 420/1/3	תוספת מאושרת לפי תכנית 420/1/3/13/1	סה"כ שטח מאושר ע"פ תכנית	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח לבניין (מ"ר)
	טבלת ריכוז שטחים – לבניין, טיפוס 1: רח' איבי הנחל מס' 2,4,14,16						
1	+0.00	154.60	32.76	24.00	211.36	———	211.36
2	+2.86	178.80	32.76	11.40	222.96	46.64	269.60
3	+5.72	178.80	———	11.40	190.20		190.20
3	+8.58	———	———	———	———	———	———
	סה"כ	512.20	65.52	46.80	624.52	46.64	671.16
	סה"כ ל- 2 בניינים 4 כניסות	1024.40	1249.04			93.28	1342.32

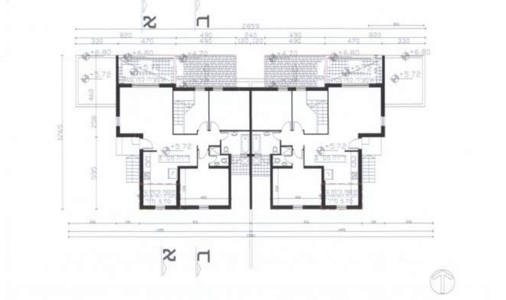
מס' דירה	שטח קיים מאושר ע"פ תכנית (מ"ר)	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח לדירה (מ"ר)
טבלת ריכוז שטחים – לדירה			
2	111.48	23.32	134.80



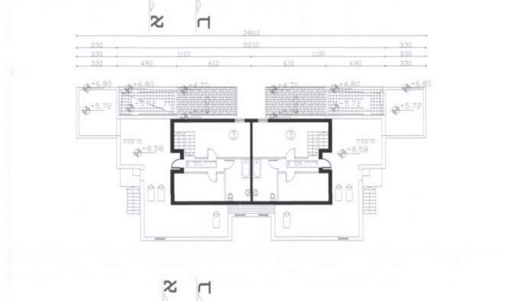
תכנית קומת קרקע מפלס +0.00 קנ"מ 1:200



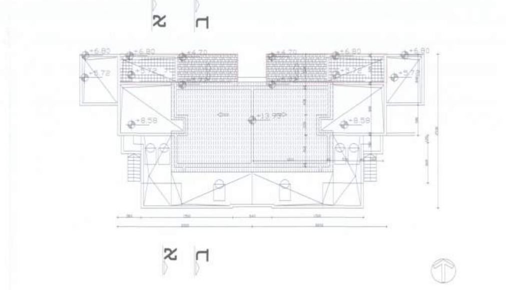
תוכנית קומה א' מפלס +2.86 קנ"מ 1:200



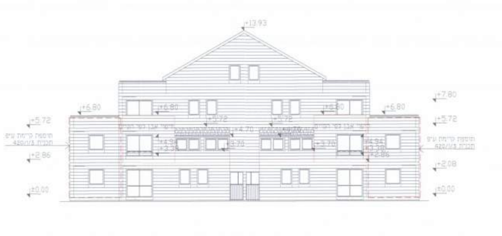
תכנית קומה ב' מפלס +5.72 קנ"מ 1:200



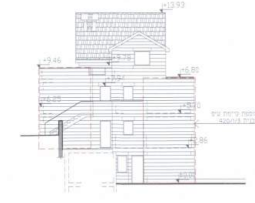
תכנית קומה ג' מפלס +8.58 קנ"מ 1:200



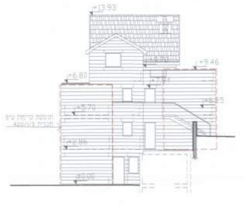
תכנית קומת גג קנ"מ 1:200



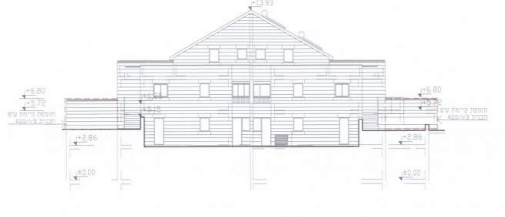
חזית צפונית קנ"מ 1:200



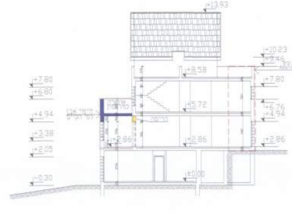
חזית מזרחית קנ"מ 1:200



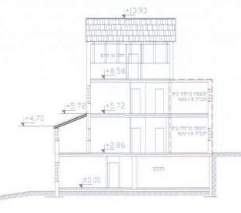
חזית מערבית קנ"מ 1:200



חזית דרומית קנ"מ 1:200



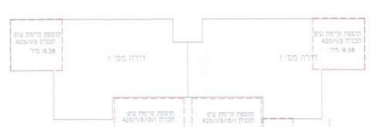
חתך א'-א' קנ"מ 1:200



חתך ב'-ב' קנ"מ 1:200

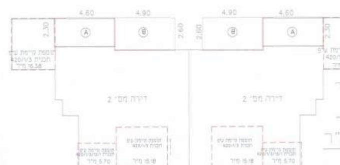
טיפוס 2 -ללא מקלט
איבי הנחל 6,8
איבי הנחל 10,12
חישוב שטחים ק.מ. 1:200

קומת קרקע במפלס +0.00


דירה מס' 1
דירה מס' 1
תוספת קיימת ע"פ תכנית 420/1/3 16.38 מ"ר
תוספת קיימת ע"פ תכנית 420/1/3/13/1 24.00 מ"ר
תוספת קיימת ע"פ תכנית 420/1/3/34 6.75 מ"ר

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
154.60 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3:
16.38x2=32.76 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1:
2x24.00=48.00 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/34 9 (נקודתי):
6.75 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 242.11 מ"ר

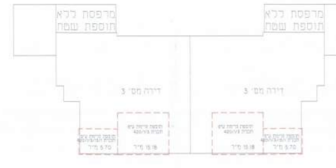
קומה א' במפלס +2.86


4.60
4.90
4.90
4.60
A
B
B
A
2.30
2.60
2.60
2.30
דירה מס' 2
דירה מס' 2
15.18
5.70

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
150.60 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3:
16.38x2+15.18x2=63.12 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1:
5.70x2-11.40 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 225.12 מ"ר
תוספת מוצעת בתוכנית זו:
Ⓐ 21.16 = 2 X (4.60X2.30)
Ⓑ 25.48 = 2 X (4.90X2.60)
סה"כ תוספת= 46.64 מ"ר

סה"כ קיים לפי היתר + מוצע לקומה +2.86
225.12+ 46.64 = 271.76 מ"ר

קומה ב' במפלס +5.72


מרפסת ללא תוספת שטח
מרפסת ללא תוספת שטח
דירה מס' 3
דירה מס' 3
15.18
5.70

שטח קיים ע"פ היתר בניה:
150.60 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3:
15.18x2=30.36 מ"ר
שטח מאושר לפי תכנית 420/1/3/13/1:
5.70x2=11.40 מ"ר
סה"כ שטח קיים/מאושר: 192.36 מ"ר

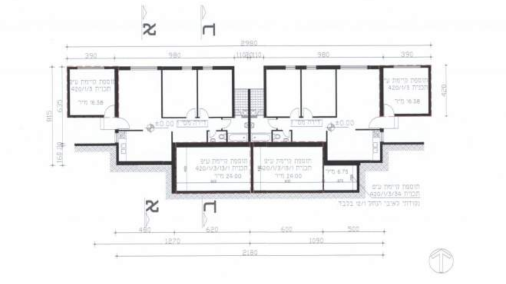
קומה ג' במפלס +8.58

דירה מס' 3
דירה מס' 3

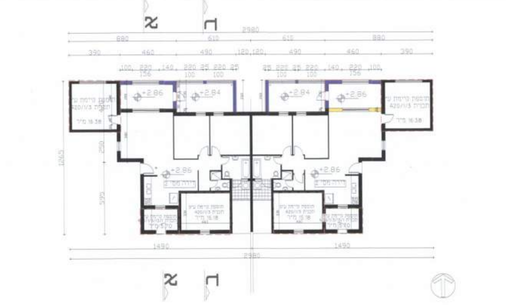
חלל גג קיים:

דירה מס'	מפלס	שטח קיים ע"פ היתר (מ"ר)	תוספת מאושרת לפי תכנית 420/1/3	תוספת מאושרת לפי תכנית 420/1/3/13/1	תוספת מאושרת לפי תכנית 420/1/3/34	סה"כ שטח מאושר ע"פ תכנית	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח לבניין (מ"ר)
	טבלת ריכוז שטחים – לבניין, טיפוס 2: רח' איבי הנחל מס' 6,8,10,12							
1	+0.00	154.60	32.76	48.00	6.75 נקודתי	242.11	———	242.11
2	+2.86	150.60	63.12	11.40	———	225.12	46.64	271.76
3	+5.72	150.60	30.36	11.40	———	192.36	———	192.36
3	+8.58	———	———	———	———	———	———	———
	סה"כ	455.80	126.24	70.80	6.75	659.59	46.64	706.23
	סה"כ ל- 2 בניינים 4 כניסות	911.60	1319.18				93.28	1412.46

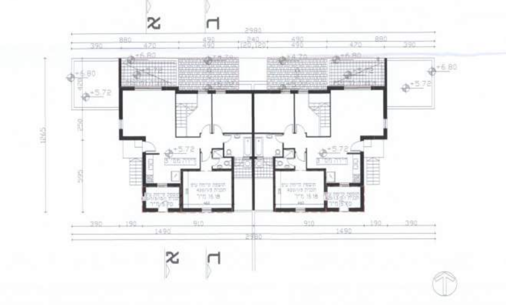
מס' דירה	שטח קיים מאושר ע"פ תכנית (מ"ר)	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח לדירה (מ"ר)
טבלת ריכוז שטחים – לדירה			
2	112.56	23.32	135.88



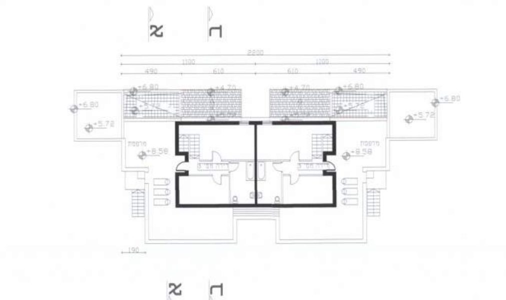
תכנית קומת קרקע מפלס +0.00 קנ"מ 1:200



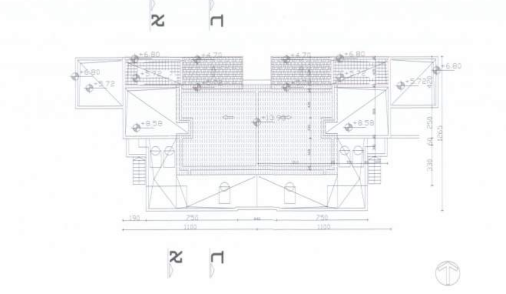
תוכנית קומה א' מפלס +2.86 קנ"מ 1:200



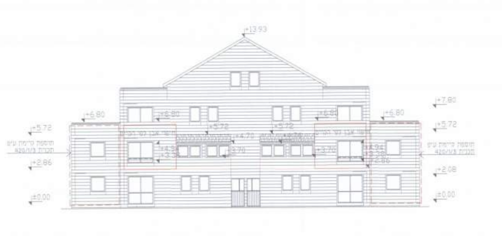
תכנית קומה ב' מפלס +5.72 קנ"מ 1:200



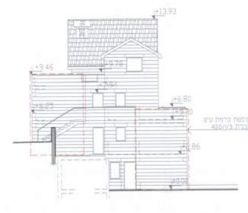
תכנית קומה ג' מפלס +8.58 קנ"מ 1:200



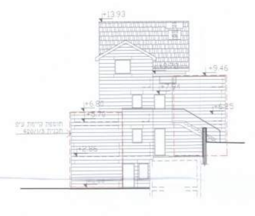
תכנית קומת גג קנ"מ 1:200



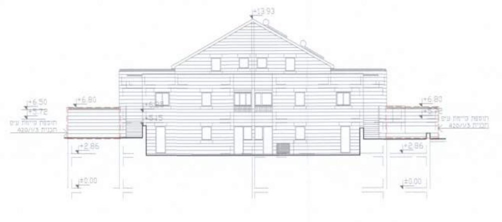
חזית צפונית קנ"מ 1:200



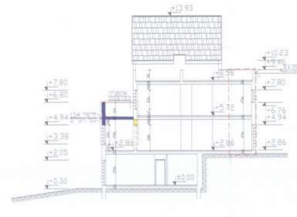
חזית מזרחית קנ"מ 1:200



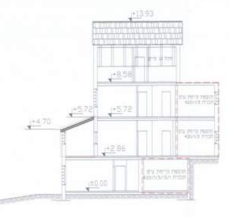
חזית מערבית קנ"מ 1:200



חזית דרומית קנ"מ 1:200



חתך א'-א' קנ"מ 1:200



חתך ב'-ב' קנ"מ 1:200