

תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4
ולתכנית מפורטת מס' 420/1/16/49

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

מגיש התכנית:

ת.ג. מכונים ביוטכנולוגיים בע"מ
(ע"י עו"ד אברהם משיח טלפון: 054-4558800)
רחוב השקמה 5 מעלה אדומים

יזם התכנית:

תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ
מרחוב דרך השלום 7, תל-אביב
טלפון: 03-6954455 פקס: 03-6964423

עורך התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط للهيا والسائر
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لجنة قانون تخطيط المدن والبلد
הנציג (מס' 118) (118) 1971-1971
P.O. Box 118

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2
מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

מס' התכנון מקומי מס' 420/1/16/3/2

תאריך: אוקטובר 2012

תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4
ולתכנית מפורטת מס' 420/1/16/49

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3/2. שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16/4 ולתכנית מפורטת מס' 420/1/16/49.
2. **מיקום התכנית:** מעלה אדומים, שכונת צמח השדה 06. השטח שבין קורדינטות: רוחב 630670 / 630500 אורך 227950 / 228250 בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקות: אם אל-גליון, מרג' אז זיבון באדמות הכפר: אל-עזריה. בגוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקה: אם עביד באדמות הכפר: אבו דיס. בגוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה: ארד ח'רבת אבו אצ-צוונה באדמות הכפר: אבו דיס.
3. **גבול התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **מסמכי התכנית:**
 - א. גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
 - ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
 - ג. גליון של נספח בינוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן "נספח בינוי") ומחייב לענין מס' הקומות, קווי הבנין ושטחים.הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בכל אחד ממסמכיה. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
5. **שטח התכנית:** שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא: 19.715 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.

8. יזם התכנית: ת.ג. מכונים ביוטכנולוגיים בע"מ.
(ע"י עו"ד אבי משיח טלפון: 054-4558800)
רחוב השקמה 5, מעלה אדומים.
9. עורך התכנית: תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ.
דרך השלום 7, תל-אביב.
טלפון: 03-6954455.
10. מטרת התכנית:
1. שינוי יעוד של חלק ממגרש 154/1 משטח למוסד כלל עירוני לשטח למתקנים הנדסיים.
 2. חלוקת מגרש מס' 154/1 עפ"י תכנית 420/1/16/49 ל-2 מגרשים (154/3, 154/4).
 3. קביעת הוראות בניו וקווי בנין מגרש 154/4.
 4. שינוי גובה מרתף.
11. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
התכנית כפופה להוראות של תכניות מפורטות מס' 420/1/16/4 ו- 420/1/16/49.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
12. "הגדרות":
- א. "קו בנין":
קו לאורך חזית קדמית אחורית או צידית, המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו. קווי הבנין יהיו עפ"י המסומן בטבלאות זכויות ומגבלות בניה בתכנית זו.
 - ב. "שטח מותר לבניה":
השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות וחניות מקורות. אך כולל כל שטח אחר. לא כולל שטח מרחב מוגן מינימלי ע"פ דרישת הג"א.
13. שטח למוסד כלל עירוני: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הינו שטח למוסד כלל עירוני, מגרשים מס' 154/4 ו-154/3.
- 13.1 הוראות למגרש 154/4:
- א. שימושים המותרים במגרש:
 - ב. בי"ח סיעודי, קומה מסחרית ומגורי סטודנטים.
 - ג. במגרש זה קיימים 2 מבנים: מבנה א' ומבנה ב' (כמתואר בתכנית הבינוי).
 - ד. שטח מותר לבניה: 149% משטח המגרש.
 - ה. קווי בניה: 4 מ' או 3.5 מ' לפי המסומן בתשריט.

ה. מספר קומות: סה"כ 6 קומות, 4 קומות מעל כניסה ו 2 קומות מתחת לכניסה קובעת (+0.00), בקומות מתחת לכניסה הקובעת – קומת מרתף חלקית 1, קומת מרתף 2. גובה קומת מרתף לפי המסומן בנספח הבינוי.

ו. גובה המבנה:

גובה המבנה לא יעלה על 17 מ'.

ז. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של מגרש מס' 154/4 על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

13.2 א. טבלת ריכוז שטחים במגרש 154/4:

מפלוס	מבנה ב' (מ"ר קיים)	מבנה ב' (מ"ר מוצע)	מבנה ב' (סה"כ מ"ר)	מבנה א' (מ"ר מצב קיים)	סה"כ מ"ר למגרש 154/1
-6.48	-	402.61	402.61	402.61	402.61
3.20-	644	402.61	1046.61	1046.61	1046.61
0.00+	1107	716.29	1823.29	1823.29	1823.29
3.20+	1018.43	804.73	1823.16	1823.16	1823.16
6.40+	1018.43	547.83	1566.26	1566.26	1566.26
+9.60	-	1560.45	1560.45	1560.45	1560.45
סה"כ	3787.86	4434.52	8222.38	6548	14770.38

13.2 ב. טבלת זכויות והוראות בניה במגרש 154/4:

מס' מגרש	מבנה	שטח המגרש במ"ר	שטח מותר לבניה במ"ר	% בניה כוללים	מס' קומות מירבי	קווי בנין במ"ר		
						צדי מזרחי	לרח' השקמה	לרח' האשל
154/4	א'	9,962	14,775	149%	+ 4 קומות מתחת לכניסה קובעת מפלוס +0.00	3.5	4	4
	ב'				+ 4 קומות מתחת לכניסה קובעת מפלוס +0.00			

13.4 הוראות למגרש 154/3: א. בניה במגרש תלויה באישור תכנית מפורטת נוספת שתקבע שימושים, הוראות ומגבלות בניה.

14. שטח למתקנים הנדסיים:
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים, מגרש מס' 154/5.
א. תותר הקמת המתקן בקו בנין 0 מכל צידי המגרש.
ב. גובה המבנה לא יעלה על קומה אחת עד 4 מ'.
ג. המבנה ייבנה בתיאום ובאישור חב' החשמל והועדה המיוחדת.
15. חומרי גמר:
חומרי הגמר בהם ישתמשו לביצוע התוספות יהיו זהים לחומרים הקיימים, לרבות העיבוד הסופי של האבן ובאישור המהנדס.
16. חניה:
תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל 4 חדרים או לכל 100 מ"ר. כל החניות תהינה בתוך המגרש ועפ"י המאושר ע"י מפקח על התעבורה.
17. איכות הסביבה:
כל השימושים והפעילויות בתחום התכנית חייבים לעמוד בדרישות ובתנאים של המשרד לאיכות הסביבה.
הועדה המקומית רשאית לדרוש כל חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר בתחום ההשפעות הסביבתיות הצפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים לשמירת תנאים לאיכות סביבה נאותים באזור.



הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
ת.ד. 02 מעלה אדומים 98300

18. חתימות:

מגיש התכנית:

יזם התכנית:

ת.ג. מכונים ביוטכנולוגיים בע"מ
(ע"י עו"ד אבי משיח – טלפון: 054-4558800)
רחוב השקמה 5, מעלה אדומים

עורך התכנית:

תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ
דרך השלום 7, תל-אביב
טלפון: 03-6954455
פקס: 03-6964423

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

הצהרה:

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון והתאמתו לתשריט ונספח תכנית זו.

אדריכל ישראל רוזין

אוגוסט 2012

תאריך

חתימה

שם

מדינת ישראל
רשות המסים
מס הכנסה (להודעה וסוף)
1571 :

מס הכנסה
הודעה

420/1/16/3/2

התקופת הפקדה

3.7.2012 בתאריך

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל גדי ברנדט
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים

מס' 13425

מהנדס העיר