

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 7 / 420/1/11

שינוי לתכניות מפורטת מס' 420/1/11, 420/1/11/2

420/1/11/3

תקנון

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון העליונה
الأعلى للبلدية لقطاع القدس والسامرا
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לר פהא תקوم تنظيم المدن . القرى والبلدات
القانون رقم 418 (1971-1972) 1171-1172

מרחב תכנון מקומי
מס' 7 / 420/1/11/3

תאריך: 16.03.11
בתיבה מס' 3/11 בתאריך 16.03.11

החליטה לתת עוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מרת הוראתה על פיה הכריז המקור אמל

מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה

יו"ר מועצת
תכנון העליונה, מטעם
רئيس مجلس
التخطيط الأعلى / اللجنة الأعلى

- מגיש התכנית : מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ
- עורך התכנית : אד' אמציה אהרנסון
- בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון העליונה
الأعلى للبلدية لقطاع القدس والسامرا
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לר פהא תקوم تنظيم المدن . القرى والبلدات
القانون رقم 418 (1971-1972) 1171-1172

מרחב תכנון מקומי
מס' 7 / 420/1/11/3

תאריך: 21.07.10
בתיבה מס' 4/10 בתאריך 21.07.10

החליטה לתקוף את התכנית לתקופה של 60 יום
מרת הוראתה על פיה הכריז המקור אמל

מנהל השלשכה
המרכזית לתכנון ובניה

יו"ר מועצת
תכנון העליונה, מטעם
رئيس مجلس
التخطيط الأعلى / اللجنة الأعلى

- תאריך עדכון:
- 26.01.2009
 - 17.02.2009
 - 15.03.2009
 - 16.05.2009
 - 26.05.2009
 - 28.05.2009
 - 22.06.2009
 - 02.07.2009
 - 24.10.2010
 - 22.11.2010

מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

**תכנית מפורטת מס' 7 / 420/1/11
שינוי לתכניות מפורטת מס' 420/1/11
420/1/11/2 , 420/1/11/3**

1. **שם התכנית :** תכנית זאת תקרא : תכנית מפורטת מס' 7 / 420/1/11 שינוי לתכניות מפורטת מס' 420/1/11 / 420/1/11/2 , 420/1/11/3

2. מסמכי התכנית :

- א. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט")
- ב. 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
- ג. 10 גיליונות של נספחי בינוי בק.מ. 1:200 (להלן: "הנספחים")
 - נספח מס' 1 / גיליונות 1-8: תכניות
 - נספח מס' 2: חתכים
 - נספח מס' 3: חזיתות
 - הבניה בתחום התכנית תתבצע על פי המתואר בנספחים. יותרו שינויים בחלוקה הפנימית, בעיצוב החזיתות ושינויים לא מהותיים נוספים, הכול באישור המהנדס. החפיה בתחום התכנית תהיה על פי הנספחים.

3. **גבול התכנית :** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מיקום התכנית :

- 'מעלה אדומים מע"ר, השטח שבין רח' דרך קדם 3-5, ודרך מדבר'יהודה,
- השטח הנמצא בין קואורדינאטות אורך 228275-228450 וקואורדינאטות רוחב 631100-630875.
- גוש פיסקאלי מס' 5: חלק מחלקה אם-עביד באדמות הכפר אבו-דיס.
- גוש פיסקאלי מס' 6: חלקות: מרג' אז-זיבון , אל מסכיבה באדמות הכפר: אל עיזריה.

5. **שטח התכנית:** שטח התכנית בגבולות הקו הכחול הוא כ-20.70 דונם.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעודם של המגרשים מס' 2,3 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/11 משטח למבנה ציבורי לשטח למסחר .
- ב. שינוי ייעודו של חלק ממגרש מס' 6 עפ"י תכנית מס' 420/1/11/3 מציר הולכי רגל, טיילת וכיכר מרכזית משולב עם שטח למבנה ציבורי, לשטח משולב למבנה מסחרי, ציר הולכי רגל, טיילת וכיכר מרכזית.
- ג. שינוי ייעוד של חלק ממגרשים מס' 8, 9 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/11 משצ"פ לדרך מוצעת, על פי תוואי הדרך הקיימת בפועל וכן ביטול ייעוד דרך קיימת עפ"י תכנית 420/1/11.
- ד. שינוי ייעוד של חלק ממגרש מס' 7 עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/11, משצ"פ לדרך מוצעת.
- ה. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

7. כפיפות התכנית:

- על התכנית זאת חלות ההוראות הבאות:
- א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
- ב. הוראות התכנית המפורטת מס' 420/1/11 .
- ג. הוראות התכנית המפורטת מס' 420/1/11/2.
- ד. הוראות התכנית המפורטת מס' 420/1/11/3.
- במקרה של סתירה, הוראות של תכנית זו הן הקובעות.

8. הוראות התכנית.

הוראות התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה.
במקרה שהן לא עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

9. מגיש התכנית : מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ
10. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
11. עורך התכנית : אמציה אהרנסון- אדריכל ומתכנן ערים.

12. הגדרות:

- א. "התכנית": תכנית מפורטת מס' 7/11/420/1 הינה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספחים (להוציא את מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא בתשריט).
- כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם, יקבעו ההוראות המגבילות יותר בין מסמכי התכנית המחייבים, אלא אם צוין אחרת.
- ב. "הועדה": הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.
- ג. "המהנדס": מהנדס הועדה או מי שיבוא מטעמו ובתנאי שהוסמך בכתב.
- ד. "מרתף": שטח תת-קרקעי בבסיס הבניין שתחתית תקרתו בולטת עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, ואינו חורג מקווי הבניין המותרים במגרש. המרתפים אינם נכללים במניין הקומות. שטח המרתף אינו נכלל בשטח המחושב לרישוי כשטח עיקרי, בתנאי שהשימושים בו הם: חנייה, שטחים טכניים, וכ"ו. במידה והמרתף ישמש שימוש מסחרי (כולל מחסנים), ייכלל שטחו בשטחים העיקריים לרישוי.
- ה. "קולונדה": מעבר מקורה לאורך חזיתות הבניינים, אשר מוגדר כלפי חוץ על ידי שורה של עמודים.
- ו. "מעבר ציבורי": שטח המחבר / מפריד בין שני מגרשים, או בין שני אזורים של יחידת שטח אחת, המשמש את כלל הציבור.
- ז. "חללים טכניים": שטחים המשמשים כחדרי משאבות, חדר גנראטור, מתקני מזוג אוויר, תקשורת, חשמל וכ"ו.
- ח. "מרחב מוגן": מרחב מוגן קומתי או מוסדי, עפ"י תקנות הג"א.
- ט. "ציר הולכי רגל, טיילת, ככר מרכזית": מעבר ציבורי במפלס +5.00 קומה 1 הגובל בחזית המערבית של מגרש 5 א', ומסתיים בקצה הדרומי בכיכר עגולה (מגרש מס' 6 א') ומהווה המשך למעברים הציבוריים הנשענים עליו.
- י. "שטחי שרות": חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות, חללים טכניים, חנייות. מרפסות לא מקורות, חניות ושטח קולונדות אשר רוחבן 3.00 מ' ויותר.
- יא. "שטח עיקרי": סה"כ השטח, לא כולל חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות, מרפסות לא מקורות, חניות ושטח קולונדות אשר רוחבן 3.00 מ' ויותר, ז"א שטחי מסחר, משרדים, מרפאות, מזון וכ"ד.

13. אזור מסחרי : השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי. השימושים המותרים בו

הם : מסחר, בידור, משרדים, משרדי העירייה, מרפאות, כושר ובריאות.

- המבנים במגרשים 2'א'-ו-3'א' יתוכננו עם קולונדה כלפי הכיכר המרכזית והציר הראשי להולכי רגל (טיילת-המגרשים מס' 6'א' ו-6'ב'), בהמשך לקולונדה שבהזית המערבית של מגרש מס' 5'א'.
- גמר כל המבנים יהיה ציפוי אבן תלתיש. יותר שימוש באלמנטים אחרים, באישור מהנדס העיר.
- חזיתות המבנים המוצעים יתואמו ביניהם, כדי ליצור שפה ארכיטקטונית אחידה ונאה, עפ"י נספחי הבינוי ובהנחייתו ואישורו של מהנדס העיר.
- גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים. הפתרונות חייבים להיות פתרונות אדריכליים, משולבים במבנה, באישור מהנדס העיר.

לכל המבנים תהיה נגישות, הן מאזור החניות והן מכוון המעבר הציבורי, או הכיכר המרכזית (מגרשים מס' 6'א', 6'ב', 6'ג', 6'ד'). הוראות ומגבלות הבנייה יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 13.1 שלהלן:

13.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה-מגרשים מסחריים

מספר קומות (כולל קומת מרתף)	סה"כ שטח בניה מקסימאלי בהתאם למפורט בנספח 1. (ברוטו)	שטח בדונם	מס' מגרש ויעוד
5	5749.24	1.161	2'א' מסחר, משרדים
5	7638.64	1.535	3'א' מסחר, משרדים
4	34205.95	11.493	5'א' מסחר
-	47593.83	14.189	סה"כ

13.2 בחישוב השטחים שיוגש בעת מתן היתר הבניה, יפורטו השטחים כשטחים

עיקריים וכשטחי שרות, בהתאם לשימושם בפועל.

13.3 בכל המגרשים, קווי הבניין יהיו לפי הוראות התכנית 420/1/11, ללא שינוים.

14. שצ"פ:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים

הם : גינון, נטיעות, קירות תומכים, מתקנים הנדסיים והרחבת שטחי דרך גובלים בהם.

על היזמים השונים שיורשו לפתח את המגרשים תוטל החובה לפתח את השטחים

הציבוריים הפתוחים, הגובלים במגרשיהם. פיתוחם ותחזוקתם של מגרשים אלה

יהיה באחריותם של בעלי המגרשים, כפי שמפורט בטבלה הבאה:

שצ"פ מס':	א'7	ג'7	א'8	א'9	ג'9	ה'9	ב'10
באחריות מגרש מס':	4	14	א'5	א'5	א'5	א'5	א'5

14.1 טבלת שטחים - שצ"פים

מספרי המגרשים	א'7	ג'7	א'8	א'9	ג'9	ה'9	ב'10	סה"כ שטח
שטחים (במטרים ריבועים)	575	257	120	180	290	42	156	1620

15. מעבר ציבורי: השטחים הצבועים בתשריט בפסים בצבע אדום-ירוק לסירוגין הם מעברים

ציבוריים. השימושים המותרים בשטחים אלה הם: טיילת, גשר הולכי רגל,

מדרגות, וכו'.

15.1 בשטח הנ"ל יותר מעבר הקרונית (רכב ציבורי פנימי). הכיכר, הטיילת והגשר יתוכננו

על פי קריטריונים שיאפשרו את מעבר הקרונית, ז"א : רדיוס סיבוב, עומסים, תחנות,

וכד'.

15.2 רצוף ציר הולכי הרגל והכיכר המרכזית יהיה אסטטי ועמיד. לא יותר רצוף אספלט.

15.3 שיקום/פיתוח המעברים יהיה כלול בבקשת היתר הבניה אשר יוגש עבור המגרשים 2א', 3א', ו-5א הגובלים בהם.

15.4 טבלת שטחים-מעברים ציבורים, ציר הולכי רגל, כיכר מרכזית

מספרי המגרשים	ג'6	ד'6	ה'6	ו'6	סה"כ שטח (במטרים ריבועים)
שטחים (במטרים ריבועים)	102	98	80	336	616

16. שטח משולב למבנה מסחרי/

ציר הולכי רגל/טיילת/ כיכר מרכזית: השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוק-אדום-אפור לסירוגין,

מגרש 6א' ו-6ב', הוא שטח משולב למבנה מסחרי, ציר הולכי רגל- טיילת וכיכר מרכזית. בשטח זה, במפלס הכיכר המרכזית, +5.00, יותרו השימושים המפורטים במעבר הציבורי- ראה סעיף 15 לעיל. מתחת לכיכר, במפלס +/-0.00, יותרו השימושים המפורטים באזור המסחרי, בסעיף 13 לעיל, ובמחובר למסחר שבמגרשים 5א', 2א', ו-3א' (ראה נספח בינוי מס' 1). מתחת למגרש 6 ב', בשטח שלאורך מגרש 5א', יותר שימוש לתכליות מסחריות, כמפורט באזור מסחרי- סעיף 13 לעיל, ובמחובר למסחר שבמגרש 5א'.

16.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה-שטח משולב:

מס' מגרש	שטח במ"ר	סה"כ שטח בניה מקסימאלי, בהתאם למפורט בנספח בינוי 1, (ברוטו)	מספר קומות (כולל קומת מרתף)
6א'	979	998	1
6ב'	947	1924	2
סה"כ	1926	2922	

- 17 דרכים:** 1. השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או אוקר, הם דרכים מוצעות או קיימות. שטחים אלה ישמשו כדרכים וכגישה לחניות, לחצרות פריקה וטענה, לשטחי מסחר, משרדים וכו' אשר במגרשים מס' 2א', 3א', 5א', 6א, 6ב' (ראה נספח מס' 1, גיליונות מס').
2. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום, הם דרכים לביטול. במקומם מוצעים שטחים צבורים פתוחים-מגרשים 9א' ו9ה' (ראה טבלה 14.1)

17.1 טבלת שטחים-דרכים מוצעות

מספר מגרשים	ב'7	ד'7	ב'8	ב'9	ד'9	10א'	סה"כ שטח במטרים ריבועים
שטחים (במטרים ריבועים)	393	30	59	226	25	41	774

18 חניות ופיתוח: השטח המסומן בתשריט בצבע חום וקווים שתי וערב בצבע שחור הוא שטח לחניות

ופיתוח (מגרש מס' 14). שטח זה ישמש כמגרש חניה חיצוני. פיתוח שטח זה יהיה באחריותו של ראשון מבעלי המגרשים 3א, 5א, 6א, אשר יגיש עבורו בקשה להיתר בניה או על פי הנהיות המהנדס.

- החנייה למגרשים 2א', 3א', 5א', 6א', 6ב', תהיה בתחום המגרשים עצמם, בהתאם לנספחי הבינוי.
- תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית תנועה וחניות למבנה נשוא הבקשה להיתר לאישור המהנדס.
- תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר למבנה ו/או לחלק ממנו, יהיה השלמת החניות הנדרשות לאותו מבנה על פי האישור שניתן בהיתר הבינוי.
- צרכי החנייה של מבנה ו/או חלק מבנה בתחום התכנית יוכלו להתממש גם במגרשים הסמוכים לאותו מבנה/ חלק מבנה הנכללים בתכנית, ובלבד שכמותם תענה על התקן הכולל הנדרש.

- כל היתר בנייה שינתן בשטח התכנית יכלול פתרונות חנייה הדרושים על פי התקן שיידרש באותה עת עבור השטחים הנוספים הכלולים בו.

מספרי המגרשים	14
שטחים (במטרים ריבועים)	1580

19. פתוח ותשתיות: כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות, על פי התכנית המפורטות, ובאישור המהנדס.

רצוף המעברים והכיכר יעשה על ידי אבן משולבת וחומרים נוספים, רצוף החניות יעשה באבן משולבת ו/או אספלט, או בטון מוחלק, באישור באישור המהנדס.

20. איכות הסביבה: הוועדה רשאית לבקש מהיזם "סקר השפעה על הסביבה" ולחייבו

לבצע את מסקנות הסקר.

יש לתאם עם מהנדס העיר את שיטות פינוי האשפה, סילוק השפכים, השילוט וכו'. **20.1**

21. חברת אחזקה: תנאי להפעלת האזור המסחרי הוא הקמת חברת אחזקה שתדאג לטיפול השוטף

של המבנים, החניונים, שטחי הבניין, המערכות הטכניות, וכו'.

היזם שיורשה לפתח אזור זה יחויב להקים חברת ניהול ואחזקה שתדאג לתחזוקה

השוטפת של האזור המסחרי במבנה גופו ומחוצה לו (שטחי חנייה ופיתוח).

בעלי המגרשים יהיו אחריים לטיפולם ואחזקתם של השצ"פים הגובלים במגרשיהם,

כמפורט בטבלה שבסעיף 14.

22 רשום השטחים הציבוריים

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית מעלה

אדומים, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

תותר הקמת מבנה ו/או חלקי מבנה בשלבים.

23 שלביות:

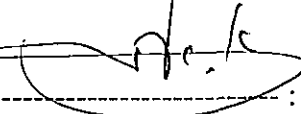
M. K...

מרכז מסחר (אזורים) בע"מ

24 חתימות :

----- * מגיש התכנית :
מרכזי מסחר (אזור-ריט) בע"מ

אמציה אהרנסון

27/12/10 אדריכל ומתכנן ערים 

----- עורך התכנית :

אד' אמציה אהרנסון
רח' ביתר 2, י-ם 93386
טל. 02.6734494
פקס: 02.6734493

----- בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)
מס' 412, תשל"ב 1971

מרחב תכנון פיקודי: מעלה אדומים
חועדה המיוחדת לתכנון ולכנייה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 253 מיום 1.6.09

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

אריאל
תכנית מס' 70/10
אדריכל גדלי ברנדס
מנהלס חועדה לתכנון וכנייה
מעלה אדומים
מהנדס: סקיער