



מרחב תכנון מקומי – מעלה אדומים  
תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2, שינוי לתכנית מפורטת 420/1/7/2.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"). תשריט בקנ"מ 1:1250, נספח בינוי בקנ"מ 1:1250.
3. מיקום התכנית: מעלה אדומים אתר 07 צפון, שכונת נופי סלע, רחוב חלוקי נחל, מגרשים מס' 41-43 רחוב המכתש, מגרשים מס' 120-123 רחוב הרכס, מגרשים מס' 82,83, 47-56, 109,110 רחוב הצור, מגרשים מס' 57-60, 101-103 רחוב הנחשת, מגרשים מס' 104, 440-451  
 השטח שבין קוארדינטות אורך 229200 עד 229700 ובין קוארדינטות רוחב 632700 עד 633550  
 גוש 1 – חלק מחלקה ט' הר עזור אל ערבי באדמות הכפר אל ח'ן אל אחמר  
 גוש 9 – חלק מחלקה ט' הר אבו קרע באדמות הכפר א-טור.  
 גוש 6 – חלק מחלקה אל ערדה, באדמות הכפר אל עזרייה.
4. שטח תכנית: 68,311 דונם.
5. מטרת התכנית:
  - א. איחוד וחלוקה מחדש למגרשים.
  - ב. קביעת קווי בניין למגרשים חדשים.
  - ג. שינוי יעוד מדרך מאושרת לאזור מגורים ב' במגרש מס' 10 (במתחם ב').
  - ד. שינוי יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים ב' (מתחם א').
  - ה. שינוי שטח מותר לבניה במתחם א' (קוטלר עדיקא) מ – 5920 ל – 6230.
  - ו. איחוד מתחמים.
6. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
  - א. תכנית מתאר למעלה אדומים מס' 420.
  - ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2.
  - ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2 זו.
 במקרה של סתירה הוראות תכנית זו הן הקובעות.

7. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. אזור מגורים ב': השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים ב'.

8.1 במתחם A תותר בניית בנייני מגורים צמודי קרקע כמסומן בנספח הבינוי.

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי בקו נקודתיים.
- ב. תותר תוספת של 310 מ"ר לשטחים מקורים ע"י מרפסות תלויות ומבואות כניסה בלבד.
- ג. זכויות הבניה, מס' יח"ד ומס' הקומות יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

8.2 במתחמים B,C,D,E,F תותר בניית בניינים צמודי קרקע ובניינים מדורגים כמסומן בנספח הבינוי.

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי בקו נקודתיים אדום.
- ב. רישום המגרשים החדשים יהיו כמסומן בתשריט ובטבלה הכלולה בו.
- ג. זכויות הבניה, מס' יח"ד ומס' הקומות יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

9. אזור מגורים ג': השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'.

- א. במתחם ה' תותר בניית בניינים של 5 קומות.
- ב. מס' יח"ד, מס' הקומות, שטחי הבנייה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
- ג. קווי הבניין יהיו כמסומן בנספח הבינוי בקו נקודתיים אדום.

10. חנייה: תקן החנייה בבניה רוויה יהיה ע"פ תכנית 420/1/7/2: 2 חניות לפחות ל – 1 יח"ד לפחות (1.5 חניות בתוך המגרש והשאר לאורך הדרכים).

11. רישום המגרשים החדשים יעשה ע"י וע"ח היזם.



זכויות בניה מצב מוצע							זכויות בניה מצב מאושר											
קוי בניין	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד במגרש	שטח מותר לבניה	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד קרקע	מתחם		
	מתחת למפלס - ה ±0.00	מעל למפלס - ה ±0.00							מתחת למפלס - ה ±0.00	מעל למפלס ±0.00								
כמסומן בנספח הבינוי	1	3	12	1182.0	2034	10	אזור מגורים ב'	מתחם B דונה	3	4	12	1200	1980	109	אזור מגורים ב'	מתחם קר. דונה		
	2	2	12	1145.0	1814	11			3	4	12	1200	1820	47				
	3	2	12	1201.0	1854	12			3	4	12	1200	1793	48				
	3	2	12	1201.0	1849	13			3	4	12	1200	1745	49				
									3	4	12	1200	1744	50				
									3	4	12	1200	2155	51				
	3	3	12	1201.0	1802	14							32	1 (ח)	חלק מדרך קיימת			
	3	3	12	1270.0	1916	15												
				72	7200	11269				סה"כ מתחם B			72	7200	11269			סה"כ מתחם קר.

זכויות בניה מצב מוצע							זכויות בניה מצב מאושר									
קויי בניין	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד במגרש	שטח מותר לבניה	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד קרקע	מתחם
	מתחת למפלס ה- $\pm 0.00$	מעל למפלס ה- $\pm 0.00$							מתחת למפלס ה- $\pm 0.00$	מעל למפלס ה- $\pm 0.00$						
כמסומן בנספח הבינוי	3	3	12	1280	1935	16	אזור מגורים 'ב'	מתחם C דונה	4	4	12	1200	2171	52	אזור מגורים 'ג'	מתחם ר, צ, ת דונה
	3	2	12	1198	1785	17			4	4	12	1200	1747	53		
	3	2	12	1198	1840	18			4	4	12	1200	1748	54		
	3	2	12	1146	1820	19			3	4	12	1200	1719	55		
	1	5	11	1089	1545	20			2	5	11	1100	1544	56		
	1	5	11	1089	1421	21			1	5	11	1100	1417	110		
					162	332			שביל הולכי רגל					162		
			70	7000	10508		סה"כ מתחם C			70	7000	10508		סה"כ מתחם ר, צ, ת		

זכויות בניה מצב מוצע							זכויות בניה מצב מאושר									
קווי בניין	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד במגרש	שטח מותר לבניה	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד קרקע	מתחם
	מתחת למפלס - ה +0.00	מעל למפלס - ה +0.00							מתחת למפלס - ה +0.00	מעל למפלס ±0.00						
כמסומן בנספח הבינוי		6	16	1540	2013	28	אזור מגורים ב'	מתחם D ב. יאיר		6	12	1200	1861	57	סה"כ מתחם ו, ז	
		6	8	770	1021	29				6	12	1200	1969	58		
		6	8	770	1054	30				6	12	1200	1969	59		
		6	16	1540	1999	31				6	12	1200	1855	60		
	3	4	24	2490	3434	32				2	5	2400	2599	82		
	3	4	24	2490	3682	33				2	5	2400	2950	83		
			96	9,600	13203				סה"כ מתחם D			96	9600	13203		

זכויות בניה מצב מוצע								זכויות בניה מצב מאושר								
קויי בניין	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם
	מתחת למפלס - ה - +0.00	מעל למפלס - ה - +0.00							מתחת למפלס - ה - +0.00	מעל למפלס - ה - +0.00						
כמסומן בנספח הבינוי	1	2	8	941.0	1871	34	אזור מגורים 'ב'	מתחם E שפיר		2	8	800	1811	41	אזור מגורים 'ב'	מתחם א,ב,ג שפיר
	1	2	8	941.0	1802	35				2	8	800	1851	42		
	1	5	8	941.0	1894	36				2	8	800	1905	43		
	1	5	26	2369.0	2023	37	אזור מגורים 'ג'			5	13	1300	1057	120	אזור מגורים 'ג'	
	1	5	26	2408.0	1967	38				5	13	1300	1009	121		
						285	331		שביל להולכי רגל						285	
			76	7600	9842		סה"כ מתחם E			76	7600	9842			סה"כ מתחם א,ב,ג	



זכויות בניה מצב מוצע							זכויות בניה מצב מאושר									
קווי בניין	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם	מס' קומות מירבי		מס' יח"ד	שטח מותר לבניה	שטח המגרש	מס' מגרש חדש	יעוד קרקע	מתחם
	מתחת למפלס - ה +0.00	מעל למפלס - ה +0.00							מתחת למפלס - ה +0.00	מעל למפלס - ה +0.00						
כמסומן בתשריט		5	24	2310	2729	22	אזור מגורים ג'	מתחם F פרץ בוני הנגב		5	28	2800	2836	84	אזור מגורים ג'	מתחם ל,מ פרץ בוני הנגב
		5	24	2310	2862	23				5	20	2000	2152	85		
		5	10	1036	1423	24	אזור מגורים ב'		6	14	1400	2028	64	אזור מגורים ב'		
		5	10	1036	1263	25			6	12	1200	1865	63			
		5	10	1036	1315	26			6	12	1200	1824	62			
		5	20	2072	2816	27			6	12	1200	1703	61			
			98	9800	12408		סה"כ מתחם F			98	9800	12408		סה"כ מתחמים ל,מ		

דף חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:

דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ, רחוב הרטום ירושלים, טל. 02-5715777  
ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה, רחוב יד חרוצים 3, טל. 02-6299999  
שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ, רחוב ברקת 12 פתח תקווה, טל. 03-9248176  
קוטלר עדיקא חברה לבניה בע"מ, רחוב יפו 216 ירושלים, טל. 02-5378838  
פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ, סימטת הפלדה 2 שדרות, טל. 08-6611120



קוטלר עדיקא  
חברה לבניה בע"מ  
רחוב יפו 216 ירושלים  
טל. 02-5378838

שפיר  
חברה קבלנית  
לעבודות בניה בע"מ  
רחוב ברקת 12 פתח תקווה  
טל. 03-9248176

דונה  
חברה להנדסה ובנייה בע"מ  
רחוב הרטום ירושלים  
טל. 02-5715777

עורך התכנית:

אדריכל איל איצקין, טל. 02-5336618, פקס. 02-5333680

איל איצקין, אדריכל  
EYAL ITSKEN ARCHITECT  
P.O.B 3471  
ירושלים 9103102  
טל. 02-5336618

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש

הצהרה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים שמפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט ובנספח זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו.  
כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

איל איצקין  
EYAL ITSKEN  
P.O.B 3471  
ירושלים 9103102  
טל. 02-5336618

חתימה:

תאריך: מרס 2008

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (לשונה ושומרון)  
 מסי 418, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מסי 420/1/7/2/2  
 סיימה תקופת הפקדה  
 בתאריך 4.11.08  
 לא חוגשו התנגדויות.  
 מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף  
 אדריכל גדי ברנדס  
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
 מעלה אדומים  
 מ.ט. 19476  
 מהנדס העיר

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)  
 מסי 418, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

בישיבתה מסי 247 מיום 18.9.07  
 החליטה להמליץ בפני מועצת הבגון עליונה

377  
 תכנית מסי 420/1/7/2/2

אדריכל גדי ברנדס  
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
 מעלה אדומים  
 מהנדס העיר  
 19476