

מתן תוקף

759872

12) 283W



מחוז יהודה ושומרון

נפה בית לחם

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/ו/6

תאריך מרץ 1984

מגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון

המתכנן טומס מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
רח' הוברמן 10, תל-אביב טל: 220065

התוכנית אושרה על ידי המועצה
למרחב אדומים
תאריך: 20.6.84

1. שם התכנית:
תכנית זו היא תכנית מפורטת מס' 414/1/6 (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת שישה דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט),
גליון של נספח בינוי בקנה מידה 1:500 (להלן הנספח), נספחי
כבישים. וחשתיות אחרות (חשמל, ביוב, מים ק.מ. 1:500 להלן הנספח
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ושלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
שטח התכנית בגבול החישוב הוא 211,600 מ"ר.
5. מיקום התכנית:
מעלה אדומים (מצפון נבו) השטח בין קואורדינטות אורך
129000-176300 וקואורדינטות רוחב 133850-132250.
6. מטרת התכנית:
מטרת התכנית היא להגדיר ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר של
מעלה אדומים ע"י:
א. קביעת מקום ותואי הדרכים (כפוף לנספח כבישים).
ב. הוראות בינוי: סוג בינוי, מפלס קומת קרקע מומלץ, אחוזי
בניה, גודל מגרש מינימלי, קווי בנין מינימליים, צפיפויות
(ראה טבלת ריכוז נתונים).
ג. קביעת שטחים למוסדות ציבור ומסחר והוראות בינוי לשטחים
אלו (ראה טבלת ריכוז נתונים).
ד. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
ה. קביעת תנאים לפיתוח השטח.
7. כפיפות התכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של מעלה
אדומים וזאת בנוסף להוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/6 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי
ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחים הנוספים (להוציא פרטי
מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל
מקרה ההוראות המגבילות יותר.

אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים 2. המבנים יהיו מדורגים. מס' הקומות המותר: 4-5 קומות (בהתאם לטופוגרפיה). ממפלס החניה עליה עד חצי קומה למפלס הכניסה לדירות העליונות וירידה של 2.5 קומות למפלס הכניסה לדירות התחתונות.

המפלס המומלץ לכניסה לדירות העליונות ולדירות התחתונות בהתאם לנספח בינוי 1;500. גודל מגרש מינימלי: 1000 מ"ר. אחוזי בניה מקסימליים הכוללים את כל השטחים המקורים: 100% קו בנין קדמי מינימלי - 4 מטר " " אחורי " - 9 מטר " " צדדי " - 3 מטר צפיפות יחידות לדונם: 6 יחידות לדונם נטו.

מס' יחידות	שטח ב-מ"ר	היעוד	מס' מגרש
54	9700	מגורים 2	1
72	12600	"	2
42	7400	"	4

10. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים 3. א. מגרשים 3, 5, 6, 7, 8: המבנים יהיו מבנים בודדים ויכללו שני חדרי מדרגות מקסימום. מס' הקומות המותר: 3 קומות על קומת עמודים, ולא יותר מ-3.5 קומות עליה ממפלס החניה למפלס כניסה לדירות העליונות. תותר בניית קומת עמודים מתחת ל-3 קומות המגורים. בקומה זו תותר פעילות נוספת (כגון מחסנים, מועדון, שמרטפיה וכו') באישור הועדה המקומית. המפלס המומלץ: לקומת הקרקע (עמודים) לבנינים בהתאם לנספח הבינוי 1;500.

גודל מגרש מינימלי: 1150 מ"ר אחוזי בניה מקסימליים הכוללים את כל השטחים המקורים 85% קו בנין קדמי: 3 מ' כמסומן בנספח הבינוי 1;500 קו בנין אחורי: 5 מ' " " " " קו בנין צדדי: 3 מ' " " " " צפיפות יחידות לדונם נטו: 10.5 יחיד/ד'.

ב. מגרש מס' 9: הבנינים יהיו מדורגים לכוון המדרון. הבנינים יכללו 2-3 חדרי מדרגות מקסימום. מס' הקומות המותר 3 קומות ו-3.5 קומות ירידה ממפלס החניה לדירות התחתונות ביותר. הוראות הבינוי מפורטות בטבלת ריכוז הנתונים.

מס' מגרש	היעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחיד
3	מגורים 3	3600	36
5	"	6600	60
6	"	2500	24
7	"	6200	60
8	"	2400	24
9	"	4500	42

11. אזור מגורים 6:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחום יהווה אזור מגורים 6, ויחולק למגרשים של בנה ביתך חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בהתאם לתכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1;500 (או כל קנה מידה אחר שידרש ע"י הועדה).

גודל מגרש מינימלי: מגרש חד-משפחתי 450 מ"ר

מגרש דו-משפחתי 300 x 2 מ"ר

אחוזי בניה מקסימליים הכוללים את כל השטחים המקורים לא יהוו יותר מ-50% משטח המגרש.

קו בנין קדמי: 5 מ', קו בנין אחורי 10 מ', קווי בנין

צדדיים 5 מ', במגרשים דו-משפחתיים

מס' הקומות המותר: 2 קומות מגורים מעל לקומת מרתף, כשבכל

חתך 2 קומות מעל פני קרקע טבעית.

מס' מגרש	היעוד	שטח ב-מ"ר	מס' יחיד
10	מגורים 6	12000	28
11 + 11א'	"	900+21100	60

12. שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור יהווה שטח מסחרי. תותר בו

בניית מרכז מסחרי בגודל של 200 מ"ר. (25% משטח המגרש).

המבנה יהיה חד קומתי קווי בנין קדמיים וצדדיים: 3 מ'

וקו בנין אחורי: 10 מ'. יש לדאוג לפתרון לאיסוסון פריקה

וטעינה ואיסוף אשפה (בהתאם להנחיות משרד הבריאות).

מס' מגרש	היעוד	שטח ב-מ"ר
50	מרכז מסחרי	800

13. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום, ומותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור. אחוזי הבניה המקסימליים הכוללים את כל השטחים

המקורים יהוו 25% משטח המגרש.

א. מגרשים 101-102: מס' הקומות המקסימלי: 3 קומות (שבכל

חתך מקסימום של שתי קומות מעל מפלס קרקע טבעית).

ב. מגרשים 103-106 מס' קומות מקסימלי: 2 קומות. קווי בנין

קדמי: 5 מ', צדדי: 5 מ', אחורי: 10 מ'.

ג. בהתאם לצרכי האוכלוסיה באישור הועדה המקומית התאפשר

שינוי יעוד (להוציא מסחר ומגורים) ושילוב פונקציות בבניה.

שטח ב-מ"ר	היעוד	מס' מגרש
	בי"ס יסודי	101
8000	והיכון בנות	
8600	בי"ס יסודי בנים	102
1200	2 כחות גן ילדים	103
1200	" " " 2	104
	" " " 3	105
1500	ומקווה	
1850	בית כנסת	106

14. שטח למתקנים הנדסיים:

בשטחים המסומנים בהשריט בצבע סגול ומותחמים בקו סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסיים.

א. מגרשים 300-301 הם מגרשים לתחנות טרנספורמציה. לצורך הקמת התחנה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לורישות של חברת חשמל ואישור רשויות התכנון

ב. מגרש 302 מיועד להקמת בריכת מים. והתאפשר גישה מוטורית ורגילה לבריכה ע"י רמפה ובה זכות מעבר לצורכי אחזקה ותפעול הבריכה (בהתאם להשריט ק.מ. 1250; 1).

שטח ב-מ"ר	היעוד	מס' מגרש
100	תחנת טרנספורמציה	300
100	" "	301
100	בריכת מים	302

15. שטח מיוחד:

השטח הצבוע בהשריט בצבע כחום ומותחם בצבע חום מהווה אזור מיוחד

א. מגרש מס' 107 מיועד לישיבה. אחוזי הבניה המקסימליים הכוללים את כל השטחים המקורים יהיו 50% משטח המגרש. קו בנין מינימלי 3.0 מ' מגבול מגרש אחר. 5.0 מ' בין מבנים בישיבה (בתנאי שמיקום הפתחים לא יפגע בפרטיות המשתמשים).

מספר הקומות המותר עד 3 קומות (שבכל חתך. מקסימום 2' קומות מעל מפלס הקרקע הטבעית). מפלס קומת הקרקע המומלץ לפי נספח בינוי 1;500.

הגגות: שילוב של גגות משופעים ושטחים כשאחוז הגגות השטוחים לא יעלה על 60% מסה"כ שטח הגגות. היתרי בניה ינתנו על סמך תכניות בינוי. פיהוח מפורטות בכל ק.מ. שידרש ע"י הועדה.

ב. מגרש מס' 108 מיועד למוסד (ציבורי או חינוכי) בשילוב שטחי ספורט ונופש, כפוף לאישור הועדה המקומית.

אחוזי בניה מקסימליים, הכוללים את כל השטחים המקורים יהיו 25% משטח המגרש. מס' הקומות המקסימלי - 3 קומות (כשבכל חתך מקסימום של 2 קומות מעל מפלס קרקע טבעית). היתרי

שטח ב-מ"ר	היעוד	מס' מגרש
26500	ישיבה	107
19200	אזור מיוחד	108

16. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח. אין לבנות עליו שום מבנה הוא יפותח בידי היזמים בד בבד עם ביצוע התכנית עפ"י חכניות פיתוח מפורטות ומאושרות. חותר בו הצבת מתקנים הנדסיים; מים; חשמל; ביוב.

שטח ב-מ"ר	מס' מגרש
14250	201
2600	202
150	203
150	204
300	205
1200	206
300	207

17. דרכים:

מסומנות בצבע אדום, יהיו ציבוריות. תואי הדרכים, רוחבן יהיה כמצויין בתשריט (ובנספח הבינוי). רוחב הכבישים יאפשר נסיעת תחבורה ציבורית קונבנציונאלית ויש לקבל את אישורו של המפקח על התעבורה.

18. חניות:

שטח המסומן בתשריט במסנצות וצבוע בצבע אדום יהווה חניה ציבורית. מס' מקומות החניה למגורים לפי תקן חניה 111. חניות למוסדות ולמסחר - בהתאם לתקן. (ראה נספח במכניה מתאר) החניות ימוקמו בשטח המגרש ובאיזור הועדה.

19. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוסקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית מעלה אדומים ללא תמורה ועל חשבון היום.

20. חכניות פיתוח:

חכניות הפיתוח המפורטות בק.מ. 1;250 יהיו חלק מהחכניות המאושרות. הפיתוח יבוצע בד בבד עם בניית המבנים. יש לקבל ערבויות לביצוע ע"י הקבלנים.

21. סילוק אספה:

חכניות הפיתוח יכללו פיקום להצבת מכולות אספה. (מכולת אספה אחת עבור כל 60 יח"ד). (כפוף לאישור מהנדס העיר).

22. נטיעת עצים:

מכניה הפיתוח של כל המבננים תכלול חכנית נטיעת עצים בה ידרש מינימום של 4 עצים מבוגרים ליחידת דיור והיא תחבצ כחלק מחכנית הפיתוח בד בבד עם בניית המבנים. (באישור מהנדס העיר).

23. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות מסופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המסופע והדוודים בתוך חלל הגג.

אנטנות טלויזיה
ורדיו

- בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא
יותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.
25. סיגון ומקלוט:
פיווג: סיגון - בניה רכה, מקלוט - מקלוט עורפי. יש לקבל
אישור הג"א לכל מבנה או מבנין בנפרד.
26. גגות:
טיפול בגגות - הגגות של בנינים שגובהם אינו עולה על קומה אחת
מהכביש שמעליהם - יצופו הגגות באגרנט בהיר, ויטופלו כחזית
חמישית.
27. חומרי גמר:
כל הבנינים יצופו אבן. אפשר יהיה לשלב אלמנטים אדריכליים
של בטון חשוף או בטון מטוייח וידורש אישור אדריכל האחר
ואישור הועדה.
28. סוגנים:
בכל דירה יתוכנן פתח למזגן, בשילוב עם חזיתות המבנה.
29. הטלי השנחה:
הועדה המקומית תגבה היטל השנחה בהתאם להוראות החוק.

אנטנות טלוויזיה
ורדיו

- בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא
יותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.
25. מיגון ומקלוט:
סיווג: מיגון - בניה רכה, מקלוט - מקלוט עורפי. יש לקבל
אישור הג"א לכל מבנה או מבנין בנפרד.
26. גגות:
טיפול בגגות - הגגות של בנינים שגובהם אינו עולה על קומה אחת
מהכביש שמעליהם - יצופו הגגות באגרנט בהיר, ויטופלו כחזית
חמישית.
27. חומרי גמר:
כל הבנינים יצופו אבן. אפשר יהיה לשלב אלמנטים אדריכליים
של בטון חשוף או בטון מטוייח וידרש אישור אדריכל האתר
ואישור הועדה.
28. מזגנים:
בכל דירה יתוכנן פתח למזגן, בשילוב עם חזיתות המבנה.
29. הטלי השבחה:
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

מעלה אדומים מצפה נבו - טבלת ריכוז נחונים - חוכניה מפורטת מס' 414/ו/6

אזור	צבע בתכנית	רשימת מגרשים מס' חלק	חומר	גודל האדמה מ"ר	ש בניה מכסימלי		צפיפות יח"ד/ד' נטו	גובה מבנים		קווי בנין מינימלי		
					סה"כ	בקומה		קומות	מטרים	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים 2	כחול	1,2,4	קומות קוטגי (עליון - תחתון)	1000 מ"ר	100%	20%	6.0	עד 5	17.0	4 מ'	3 מ'	9 מ'
מגורים 3	צהוב	3,5,6,7,8	מבנה רב משפחתי בעל 3 קומות + קומת עמודים	1150 מ"ר	85%	30%	10.5	עד 3	14.0	3 מ'	3 מ'	6 מ'
		9	מבנה מדורג בעל 3 קומות	1200 מ"ר	100%	30%	10.0	עד 3	11.0	3 מ'	3 מ'	5 מ'
מגורים 6	כתום	10,11,11א'	חד משפחתי	450 מ"ר	50%	25%	2.2	עד 2 ק. מרחק	11.0	5 מ'	3 מ'	10 מ'
			דו-משפחתי	600 מ"ר (2x300)	50%	25%	3.3	עד 2 ק. מרחק	11.0	5 מ'	5,0 מ'	10 מ'
			ישיבה		50%			עד 3	15.0	3 מ'		קו בנין בין המבנים בישיבה 5 מ'
			מוסד חינוכי		25%			עד 3	11.0	3 מ'		קו בנין בין מבנים במוסד 5 מ'
			מרכז מסחרי	800 מ"ר	25%			1	5.0	3 מ'	3 מ'	10 מ'
			בתי ספר	8000	25%			עד 3	11.0	5 מ'	5 מ'	10 מ'
			בתי ילדים, בתי כנסת מקווה	1200	25%			עד 2	7.0	5 מ'	5 מ'	10 מ'

חתימות:

י. ל. גולדנברג
מנהל מרכז המחקר והפיתוח
המרכז הלאומי לחקר
המחלות הנגיפיות

בעלי הקרקע

קטיט ארכיאולוגיה

חתימת מגיש התכנית

חתימת הועדה המקומית
מרחב תכנון מעלה אדומים

חתימת עורכי התכנית

תאריך: 3.3.1984

[Handwritten signature]

משרד הבריאות
מנהל מרכז המחקר והפיתוח
המרכז הלאומי לחקר
המחלות הנגיפיות

20.6.84

טומס מ. לייטרסדורף - י. גולדנברג
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
רח' הוברמן 10, תל-אביב טל' 220065

100
120 בדבר חוק הכנון ערים כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
ת"ס 418 השל"ב 1971

מרהב תכנון מיומני מעלה אדומים
הועדה הנזק מית' להכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 7/10/87 חמ"מ 25/12/87

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

אילן הירק
1/16/87

י"רד"י היינז

מנהל העיר

הכ"ן והצה"ר לה אדומים

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي
צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) (תס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-1971
נפה בנימין
לוא
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
מטקה تنظيم محلية
חכניה מפ"מ מס' 4204/6
مشروع رقم
.....
מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى
בישיבתה מס' 1/88 בתאריך 27.1.88
جلسة رقم بتاريخ
החליטה לתת חוקה לחכניה הנזכרת לעיל
قرر وضع المشروع المذكور لواء موضع التسييد

מנהל העיר
המרכזית לחיכנון ובניה
مدیر الدائرة
المركزية التنظيم والبناء
ראש מועצת
התכנון העליונה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي
צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) (תס 418) חש"ב - 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
(يهودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-1971
נפה בנימין
לוא
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
مطقة تنظيم محلية
חכניה מפ"מ מס' 4204/6
مشروع رقم
.....
מועצת התכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى
בישיבתה מס' 16/84 בתאריך 22.7.84
جلسة رقم بتاريخ
החליטה להפקיד את החכניה לחקופה 101.60
قرر ايداع هذا المشروع لاعتراض من يهيمه الامر
المدى
מנהל העיר
המרכזית לחיכנון ובניה
مدیر الدائرة
المركزية التنظيم والبناء
ראש מועצת
התכנון העליונה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى