

7000872

**מתן תוקף**

מועצה מקומית מעלה אדומים	
לשכת ההנדסה העיר	
ותיקו	
27-08-1990	
תיק	יעגה

יהודה ושומרון

מחוז

בית לחם

נפה

מעלה אדומים

מרחב תיכנון מקומי

תוכנית מפורטת מס' 420/1/1

תאריך: מרץ 1983  
 עידכון יוני 1990

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: ס.מ. לייטרסדורף  
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ

מרחב תיכנון מקומי מעלה-אדומים

תוכנית מפורטת מס' 420/1/1

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 420/1/1.

התוכנית כוללת 9 דפי הוראות (להלן הוראות התוכנית) ונספח הוראות מיוחד לאזור "בנה ביתך" (10 דפי הוראות) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן הנספח).

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

גבול החישוב הוא כ- 530,000 מ"ר.

מעלה אדומים. השטח בין קואורדינטות אורך 179000 - 178000 וקואורדינטות רוחב 132000 - 131080.

מטרת התוכנית היא להגדיר ולפרט חלק מתחום תוכנית המתאר מעלה אדומים ע"י:

- א. קביעת מיקום ותואי הדרכים (כפוף לנספח הבינוי).
- ב. קביעת מרווחים קדמיים ביחס לכבישים כמסומן בתשריט.
- ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. קביעת הוראות הבינוי גובה בנינים וכו'.
- ה. קביעת שטחים למסחר למוסדות ציבור אזוריים מיוחדים.
- ו. קביעת תנאים לפיתוח בשטח.

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאו של מעלה אדומים וזאת בנוסף להוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/1.

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרא ההוראות המגבילות יותר.

1. שם התוכנית:

2. מסמכי התוכנית:

3. גבולות התוכנית:

4. שטח התוכנית:

5. מיקום התוכנית:

6. מטרת התוכנית:

7. כפיפות התוכנית:

8. הוראות התוכנית:

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול יהווה אזור מגורים 2.

א. מס' הקומות המותר - עד 4 קומות + קומת עמודים. השטח הצבוע בפסים אלכסוניים - כחול ירוק יהווה במפלס הקרקע מעבר לציבור.

מס' יח"ד	שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
152	6485	אזור מגורים 2	1
84	4360	אזור מגורים 2	2
42	1920	אזור מגורים 2	3
42	1170	אזור מגורים 2	4
42	3000	אזור מגורים 2	5
52	4940	אזור מגורים 2	6
32	2785	אזור מגורים 2	7
60	4670	אזור מגורים 2	8
78	6040	אזור מגורים 2	9
76	5030	אזור מגורים 2	10
96	9875	אזור מגורים 2	11
48	7080	אזור מגורים 2	12
48	4970	אזור מגורים 2	13

- ב. תותר בקומת העמודים פעילות נוספת בתנאי שלא תהווה מטרה ותהיה מיועדת לרווחת השכנים. לכל שימוש חריג יהיה צורך ברשיון כמקובל.
- ג. במגרש 5 (המהווה חלק מהמרכז העירוני) בקומת הקרקע: חזית מסחרית ומעון יום.
- ד. במגרש 1 חזית מסחרית בת שתי חנויות בקומת העמודים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול יהווה אזור מגורים 5.

10. אזור מגורים 5:

- א. מס' הקומות המותר - עד 2 קומות.
- ב. במגרשים 14 - 27 צורת הבינוי "שטיח" כשלכל יחידה כניסה נפרדת. הקשר בין יחידות הדירור לחניה ולשטחי הציבור ייעשה ע"י שבילי הולכי רגל המוגדרים כשטח ציבורי פתוח (ירוק) או כזכות מעבר (פסים ירוקים וצבע חול).

/...

ג. מגרשים ג, ב, א15 - א25 מהווים מקלטים פרטיים.

מס' יח"ד	שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
20	2750	אזור מגורים 5	א6
16	2200	אזור מגורים 5	א7
24	3750	אזור מגורים 5	א8
28	3100	אזור מגורים 5	א9
8	905	אזור מגורים 5	14
24	3810	אזור מגורים 5	א15 + ג, ב, א15*
26	4080	אזור מגורים 5	א16 + ב16
19	3170	אזור מגורים 5	א17 + א17
17	2235	אזור מגורים 5	א18 + ב18
13	2535	אזור מגורים 5	א19 + א19
11	1690	אזור מגורים 5	א20 + א20
20	4000	אזור מגורים 5	א21 + א21
16	2090	אזור מגורים 5	22
16	2145	אזור מגורים 5	א23 + א23
16	1750	אזור מגורים 5	א24 + א24
56	14970	אזור מגורים 5	א25 + א25 *
54	8765	אזור מגורים 5	26
8	2155	אזור מגורים 5	27

\* א25 - ג, ב, א15 - מקלטים פרטיים ליחידות הדיור הצמודות.

6. שטח הצבוע בתשריט צבע כתום יהווה אזור מגורים 6. הוא יחולק למגרשים של "בנה ביתך" חד-משפחתיים ודו-משפחתיים (בהתאם לנספח בינוי ב- 1:500). הוראות מפורטות ינתנו בנספח ההוראות לאזור "בנה ביתך" (בניה עצמית).

11. אזור מגורים 6:

מס' יח"ד	שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
6	2580	אזור מגורים 6	28
2	1060	אזור מגורים 6	29
1	595	אזור מגורים 6	30
9	4655	אזור מגורים 6	31
7	3530	אזור מגורים 6	32
6	3000	אזור מגורים 6	33
25	11380	אזור מגורים 6	34, 34א
14	6605	אזור מגורים 6	35
38	9690	אזור מגורים 6	36
38	12155	אזור מגורים 6	37
36	10190	אזור מגורים 6	38

12. שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בצבע חום כהה הוא שטח לבניני ציבור.  
 א. מס' הקומות המותר במגרשים 101 - 112 - קומה אחת.  
 ב. מס' הקומות המותר במגרשים 113 - 114 - 3 קומות. (בתי ספר, מגרש רזרבי)

מס' מגרש	היעוד	שטח במ"ר
101	בית כנסת + מקוה	1500
102	גן ילדים 3 כתות	1800
103	בית כנסת	800
104	גן ילדים 2 כתות	1200
105	גן ילדים 2 כתות	1200
106	גן ילדים 2 כתות	1200
107	מעון	1100
108	גן ילדים 2 כתות	1200
109	מעון	1100
110	בית כנסת	800
111	גן ילדים 2 כתות	1200
112	גן ילדים 2 כתות	1200
113	מגרש רזרבי	3150
114	2 בי"ס יסודי 18 כתות, 12 כתות	17000

13. שטח מסחרי וחזית מסחרית:

השטח המסומן בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי. מס' הקומות המותר - עד 2 קומות. במגרש 50 - קומה אחת, ובמגרש 51 - 2 קומות מגרש מס' 50 - שירותי פארק, אחוזי הבניה המותרים 40%, שמתוכם 150 מ"ר מבנה שירותים + מחסן לציוד פארק. חזית מסחרית בתשריט (פס סגול) שטחים אלה יהיו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (דיני תכנון ובניה), יש לקבל אישור ממשרד הבריאות.

שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
800	שירותי פארק	50
1000	סופרמרקט + בנק	51

14. שטח למרכז עסקים:

השטח המסומן בתשריט בפסים אפורים בהירים ואפורים כהים - יעודו משולב למסחר מגורים, בניני ציבור ושטחים פתוחים.

שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
15000	מרכז מסחרי	52 + 52א

15. שטח מיוחד:

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום ומותחם בפס חום כהה הוא שטח מיוחד, המיועד לתיבות לחלוקת דואר ושטחים פתוחים.

שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
150	תיבות לחלוקת דואר	60
150	תיבות לחלוקת דואר	61

16. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח. אין לבנות עליו שום מבנה. הוא יפותח ע"י היזמים בד בבד עם ביצוע התוכניות עפ"י תוכניות הפיתוח המפורטות המאושרות. תורשה בניית מתקנים לביוב, מים, טרנספורמציה מקלטים ציבוריים ומסלול למעבר תחבורה ציבורית פנימית.

שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
1300	ש	ב א 201 + 201
1900	ט	202
1650	ח	ב א 203 + 203
1020		ב א 204 + 204
1170	צ	205
1280	י	206
41500	ב	א 207 + 207
3000	ו	א ב א 208 + 208
2860	ר	209
6635	ל	210
2300		א ב א ג ד ה ו 211 + 211
2595	פ	א ב א 212 + 212
1250	ת	א ב א ג ד 213 + 213
13163	ן	א ב א ג ד 214 + 214
3895	ח	א 215 + 215
2525		216
985		217
18155		218

17. שטח ספורט: שטח כמסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום כהה הוא שטח למגושי ספורט משולבים תורשה בו בניית מבנה שירותים ועזר המשמש את מגרשי הספורט.

<u>מס' מגרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>
250	שטח ספורט	31520

18. מתקנים הנדסיים: השטח המסומן בתשריט בצבע סגול ומוקף בפס סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.

א. תחנות טרנספורמציה - לצרכי הקמת התחנה יוקצה חזר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות זוב' החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

<u>מס' מגרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>
401-404	תחנות טרנספורמציה	4 X 120

19. שטח עתיקות: שטחים המסומנים בתשריט בצבע ירוק ומתוחמים בקו מרוסק שחור יהיו שטח עתיקות. כל שמוש בשטח זה כפוף לאישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

מגרש 301 יפותח לפי תכנית מפורטת אשר תכלול ותפרט הפתרונות למקומות החניה, דרכי הגישה, שירותים למבקרים, מניעת מטרדי רעש ולכלוך ומגבלות הפעלת האתר. הפתרונות הנ"ל יובטחו בתחום האתר או בסמוך לו. תכנית זו תחוייב באישור מאת הוועדה המקומית ומשהב"ש.

<u>מס' מגרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>
301	אתר ארכיאולוגי	6310
302	עתיקות	580

20. דרכים: מסומנות בצבע אדום, יהיו ציבוריות. תואי הדרכים, רוחבן יהיה כמצויין בתשריט (ובנספח הבינוי). רוחב כבישי הטבעות יאפשר נסיעת תחבורה ציבורית קונבנציונלית ויש לקבל את אישורו של המפקח על התעבורה.

21. חניות: שטח המסומן בתשריט במשבצות וצבוע אדום יהווה חניה ציבורית, מס' מקומות חניה למגורים לפי תקן חניה 1:1. לחניות למוסדות ולמסחר - בהתאם לתקן. (ראה נספח בתוכנית מתאר).

22. תחבורה ציבורית פנימית, מעברים עיליים ותחתונים:  
תואי לתחבורה ציבורית פנימית מסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים אדומים. (בהתאם לתוכניות פיתוח מפורטות). בתואי זה יתאפשר מעבר של רכב ציבורי מיוחד במהירות שלא תעלה על 15 קמ"ש. בשעות מסויימות התואי יהיה פתוח לרכב שרות (סילוק אשפה) וישרת גם בעת הצורך רכב חרום (אמבולנס, מכבי אש). בהצטלבות עם כבישים תהיה הפרדה בין מפלס התחבורה הציבורית הפנימית ומפלס הכביש (מעבר עילי או תחתי) כמסומן בתשריט. כאשר לא מתאפשרת ההפרדה (עקב סיבות טופוגרפיות) יוצב מחסום ותמרור מיוחד.
23. הפקעות:  
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שט המועצה המקומית מעלה אדומים ללא תמורה ועל חשבון היזם.
24. תכניות פיתוח:  
תוכניות הפיתוח המפורטות בק.מ. 1:250 יהיו חלק מהתוכניות המאושרות. הפיתוח יבוצע עד לקבלת תעודת גמר. יש לקבל ערבויות לביצוע ע"י הקבלנים.
25. סילוק אשפה:  
תוצב מכולת אשפה לכל 40 יח"ד במרחק הליכה שלא יעלה על 100 מ'.
26. קולטי שמש על הגג:  
בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי-שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע והדוודים בחלל הגג.
27. אנטנת טלוויזיה ורדיו:  
בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהי.
28. מיגון ומיקלוט:  
סיווג: מיגון - בניה רכה. יש לדרג קירות תומכים העולים על 4 מ'. מיקלוט - מיקלוט עורפי. יש לקבל אישור הג"א לכל מבנה או מבנן בנפרד.
29. גגות:  
טיפול בגגות - הגגות של בנינים שגובהם אינו עולה על קומה אחת מהכביש שמעליהם - יצופו באגרגט בהיר, ויטופלו כחזית חמישית.
30. חומרי גמר:  
כל הבנינים יצופו אבן טבעית מרובעת או בטון מטוייח. לשילוב של חומרים נוספים, בכמויות מזעריות, ידרש אישור אדריכל האתר והועדה.
31. הטלי השבחה:  
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



חתימות:

בעלי הקרקע

חתימת מגישי התוכנית

חתימת הוועדה המקומית מעלה האדומים

קמ"ט ארכיאולוגיה

חתימת עורכי התוכנית

טומס מ. לייטרסדורף  
אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ  
רח' נחום 18, תל-אביב טל: 441828

חוק הכנון ערים, כפרים וכנינים כ"ד 59 לשנה 1966  
1971 בוגר חוק הכנון ערים, כפרים וכנינים (יהודה ושומרון)  
מס' 418 חסליב 1971

מורה הכנון המרכזי מנהל אדוואקט  
העדה המקומית להכנון ובניה מעלה אדומים

כשיבנה חס' 7/89 מיום 2/8/89

החליטה להמליץ בפני מועצה הכנון עליונה



אינג' עזרא לוי

מס' 33650

למש"ק ובניה מעלה אדומים

### צבא הגנה לישראל

### جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים וכנינים

(יהודה והשומרון) (מס' 418 חסליב - 1971)

أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والبيدة

(يهودا والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-0722

מס' 418 חסליב

לוא

מרחב הכנון בקו"מ 446 אלפא

מחוז אשדוד

תכנון מס' 7/89

מס' 33650

מועצה מקומית מעלה אדומים

مجلس التنظيم ا.ع.د

כשיבנה חס' 7/89 בתאריך 2.8.89

חלטה מס' 7/89

החליטה להח תוקף לתכנית המזכרת לעיל  
قرر وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ

מנהל חלטה

המרכזים להכנון ובניה

مدیر الدائرة

المركزية التنظيم والبناء

رئيس مجلس التنظيم الأعلى