



(L) 214 - 2a

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תוכנית מפורטת מס' 420/1/12/1  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/12

יזם התוכנית: מלון נופש אדומים בע"מ  
מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים  
עורך התכנית: משה מרגלית אדריכלים בע"מ  
רח' וושינגטון 21, ירושלים 94187  
טל. 02-6250045

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנכס ביהודה ושומרון

תאריך עדכון אחרון : 6.1.99

## תוכן העניינים:

פרק א' - כללי

פרק ב' - הגדרות

פרק ג' - תכליות ושימושים

פרק ד' - הוראות בניה ופיתוח

פרק ה' - ביצוע התוכנית ותנאים מיוחדים

פרק ו' - שונות

פרק ז' - חתימות

פרק א' - כללי

1. שם התכנית:  
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/12/1.  
שינוי לתכנית 420/1/12. (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת:  
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).  
ג. נספח תכנית בינוי, פיתוח וחניה ערוך בקנ"מ 1:250.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
כמותהם בתשריט בקו כחול.
4. שטח התכנית:  
כ - 48 דונם.
5. מיקום התכנית:  
מעלה אדומים השטח שבין הקואורדינטות, רוחב 178.700-178.400  
(ממערב למזרח). וקואורדינטות אורך 131.270-130.990 (מדרום לצפון).  
אדמות אל עזרייה - גוש: 6 חלקה: אל מסכובה. ובאדמות הכפר אבו דיס -  
גוש: 5 חלקה: אם עבד.
6. יזם התוכנית:  
חברת נופש אדומים בע"מ  
ת.ד. 4094 ירושלים 91040
7. מגיש התוכנית:  
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.  
ככר יהלום ת.ד. 20 מעלה אדומים 98300
8. בעל הקרקע:  
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון  
ת.ד. 4094 ירושלים 91040
9. עורך התוכנית:  
משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
ווינגטון 21 ירושלים 94187
10. מטרות התכנית:  
א. שינוי בגבולות מגרשים שעפ"י תוכנית 420/1/12.  
ב. התאמת יעודי הקרקע למצב המוצע בתוכנית.  
ג. קביעת יעוד קרקע למלונאות למגרש מס' 2 וקביעת הוראות בינוי  
ושלבי פיתוח לגביו.

11. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 420 והוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/12. במקרה של סתירה בין התכניות קובעות ההוראות של תוכנית זו.

## פרק ב' - הגדרות

1. התוכנית: תוכנית מפורטת מס' 420/1/12/1 מעלה אדומים כוללת תשריט, נספח והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. קו בנין: קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן יצויין כמפורש אחרת בתוכנית.
5. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות זו מעל זו והכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
6. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה תיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ומרתפים, אך כולל כל חלק אחר.
7. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. גובה הבנין: גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

עדכון: 24/12/98.

פרק ג' - תכליות ושימושים

1. שטח למלונאות: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בחום הוא שטח למלונאות. בשטח זה תותר בניה למלונאות ושימושים הקשורים לנ"ל, בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון מלונות של משרד התיירות; למלון עירוני בדרגה C, או לכל סוג אחר של מלון כפי שיאושר ע"י משרד התיירות. הבניה תהא עפ"י נספח הבינוי נספח מס' 1, המפורט להלן. תותר בניית 8 קומות למבנה המלון (5 קומות מעל מפלס הכביש ו- 3 קומות מתחת למפלס הכביש). גובה מקסימלי - 36 מטר מרצפת קומה תחתונה לקצה גג רעפים. קווי בנין - 5 מ' מגבול מגרש, 13 מ' מגבול מגרש הפונה לכביש.

ב. שטח בניה:

שטח הבניה המירבי המותר בשטח למלונאות יהיה בשלבים עפ"י נספח הבינוי וכמפורט להלן:

| סה"כ א' + ב' |        | שלב ב' |       | שלב א' |       |               |
|--------------|--------|--------|-------|--------|-------|---------------|
| משני         | עקרי   | משני   | עקרי  | משני   | עקרי  |               |
| 1,088        | 12,022 | 215    | 4,356 | 873    | 7,666 | שטח במ"ר      |
| 13,100       |        | 4,571  |       | 8,539  |       | סה"כ שטח במ"ר |

כשטחים עיקריים יחשבו: אולם כניסה/לובי, הנהלה, חנויות, בר/מועדון, חדר אוכל/אולם ארועים, אולמות/סמינרים, מלתחות ושירותים, חדרים, בריכת שחיה וחדר כושר. כשטחים משניים נכללים שטחי השרות: חדר עובדים, מטבחים, מחסנים, פריקה, משק בית/כביסה, חדרי מכונות, חדרי שרות (חדרניות) ומקלט. יותר קיזוז שטחים בין שלבי הבניה כל עוד ישמרו עקרונות השלבים עפ"י נספח הבינוי.

2. אזור לבנין ציבורי: השטח הצבוע בצבע חום מיועד לבניית בנין ציבור בתכליות ובהוראות עפ"י תוכנית מפורטת מס' 420/1/12. תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות במבנה אחד, בתנאי שלא יהיה ניגוד בין השימושים. שטח זה יסומן כמגרש מס' 1, ששטחו 4.5 דונם.
- א. מספר הקומות המותר במגרש מס' 1 לא יעלה על 2 קומות + קומת מרתף.
- ב. אחוזי הבניה המותרים 20% משטח המגרש.
- ג. קווי בנין: קו בנין קדמי - 5.0 מ'.  
קו בנין אחורי - 3.0 מ'.  
קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

3. שטח ציבורי פתוח: א. השטח הצבוע בצבע ירוק מיועד כשטח ציבורי פתוח. יותרו השימושים עפ"י תוכנית מפורטת מס' 420/1/12 כגון: הקמת מתקני ביוב, חשמל, מים וכד', וכן הצבת פרגולות ופינות משחק.
- ב. השטח המסומן בפסים אלכסוניים מצטלבים (X), על רקע ירוק מיועד לחניה ציבורית בשטח ציבורי פתוח, ראה פרק ו' סעיף 2 להלן.

4. דרכים: תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. ביצוען יהיה עפ"י תוכנית שתוגש לאישור הועדה.
- א. דרך קיימת: השטחים הצבועים בצבע אוקר (חול) הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאושרות.
- ב. דרך חדשה: השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים המיועדים לדרכים חדשות ו/או הרחבת דרכים קיימות.
- ג. דרך לביטול: השטחים הצבועים בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים של דרך קיימת לביטול.

## פרק ד' - הוראות בניה ופיתוח

1. תומרי בניה: הבניינים יבנו מאבן טבעית מלבנית מסותתת. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים מאבן נסורה, חרס ובטון מגוון ביציקה ללא צביעה, כגון אדניות וכרכובים. פרטים מנחים של אלמנטים אלה, יאושרו במסגרת תכניות להיתר הבניה שתוגשנה לאישור הועדה.
2. גגות: א. גגות משופעים: יהיו מסוככים ברעפים בגוון אדום. בכל נקודת שיא או רכס יורכב רעף רוכב. הטיט או הבטון המשמש להרכבת הרוכבים יהיה בצבע הרעפים, שיפוע הגג לא יעלה על 35 מעלות. לפחות 50% משטח ההיטל האופקי של הבנין יהיה מכוסה בגגות משופעים כנ"ל.
- ב. גגות שטוחים: יכוסו בחצץ או ירוצפו. אם ניתן לעלות אל הגג - יוקף הגג במעקה בגובה 1.10 מ' לפחות ממפלס פני הגג הסופיים.
- ג. פתרונות לניקוז גגות, דודי שמש וקולטים, אנטנות טלוויזיה וכו' יהוו חלק מהיתר הבניה.
3. קירות תמך: גובה קירות תמך תומכי דרך ו/או תומכי מגרשים בגבול הדרך ו/או תומכי מגרשים סמוכים ו/או קירות תמך בגבול התוכנית, לא יעלה על גובה של כ - 3 מ'. קירות תמך בגובה של מעל 3 מ' ידורגו בנסיגה של מינימום 70 ס"מ.
4. תשתית: תכנון וביצוע התשתית בשטח המגרשים והתחברויות למערכות הראשיות (ביוב, חשמל, תאורה וכו') יחולו על בעל ההיתר ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתוגש עפ"י פרק ח' סעיף 1 להלן.

## פרק ה' - ביצוע התוכנית ותנאים מיוחדים

1. תוכנית להיתר בניה:  
בקשה להיתר בניה למגרש מס' 2 תוגש לאישור הועדה ותכלול תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 למגרשים 2 (מלון) ו-3 (ש.צ.פ. חניה, דרך) הכוללת את העמדת הביניים, מפלס קובע להעמדתם, מס' קומותיהם וגובהם הכללי של הביניים. תוואי זרכים חדשות בשטח התכנית, רוחבן, חתכי הזרכים ומפלסיהן לרבות לזרכים הגובלות במתחם ולשטחי חניה, כמו כן התוכנית תכלול פתרונות לפיתוחו הכללי של השטח; ניקוח ביוב, תשמל, תחנות טרנספורמציה, תאורת רחוב, מתקנים לאשפה, עיצוב וחומרי גמר לגדרות קירות תומכים, שתילה ונטיעה בשטח התכנית.
2. ביצוע התכנית:  
א. פיתוח השטחים הציבוריים, החניה והזרכים שעפ"י ההיתר יושלם טרם האכלוס והפעלת שלב כלשהו במלון.  
ב. בכל שלב משלבי הבניה תובטח גישה חופשית ובלתי מופרעת לשטחים הציבוריים הפתוחים ולשטח הבנין הציבורי.  
ג. במגרש מס' 2 תותר בניה בשלבים עפ"י שטחי הבניה בפרק ג' סעיף 1 ב' לעיל, יהיה חלק מהיתר הבניה הראשון שינתן במגרש מס' 2 ובהתאם לשלכיות המוגדרת בנספח הבינוי.  
ד. קווי בנין מפלס 0.00 וגובה בנין עפ"י נספח בניה מס' 1. בעת מתן היתר יותר באישור הועדה שינוי בלתי מהותי בהעמדת המבנה בתוך קווי הבנין, שינוי של עד 1.0 מ' במפלס 0.00 - 1.0 מ' בגובה הכולל של הבנין.

## פרק ו' - שונות

1. תחנת טרנספורמציה:  
תחנת טרנספורמציה/ חדר מיתוג עפ"י דרישות חברת חשמל ובאישור הרשויות, ימוקמו כמבנה נפרד משולב בקירות התמך באיזור המיועד למלונאות.
2. חניה:  
א. החניה עבור המלון תהיה עפ"י תקן החניה בשטח התוכנית התקף בעת ב. החניה תבוצע בחלקה במגרש למלונאות ובחלקה בשטח המיועד עפ"י התכנית לחניה ציבורית הכל עפ"י נספח הבינוי והפיתוח המצורף לתכנית זו.  
ג. ביצוע החניה כולה יהיה חלק מחובות היזם עפ"י היתר הבניה למלון (ראה פרק ה' סעיף 1 לעיל), לרבות זו שבש.צ.פ.



פרק ז' - חתימות

חתימת יזם התכנית:

חברת נופש אדומים בע"מ, ת.ד. 4094 ירושלים 91040



תאריך: \_\_\_\_\_



חתימת בעל הזכות בקרקע:

תאריך: 18.1.99

חברת נופש אדומים, ת.ד. 4094 מעלה אדומים 91040

תאריך: \_\_\_\_\_

הממונה על הרכוש הממשלתי, יו"ש ת.ד. 43 בית אל.

תאריך: \_\_\_\_\_

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימת המתכנן:

משה מרגלית אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, ושינגטון 21 ירושלים 94187

תאריך: 18/1/99

משה מרגלית  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' ווטשנגטון 21 ירושלים 94187  
טל. 02-6250045 טל.פקס 02-6250146

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)  
מס' 418, תש"ל-ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבה מס' 197 מיום 26.1.99

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

סמנת תוקף

תאריך 20/12/98



אדריכל גדנ ברנט  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 19495  
מהנדס העיר

יו"ר הוועדה המקומית  
לתכנון ובניה מעלה אדומים

התכנון והמרחב לתכנון ולבניה יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
القلمنة العامة للتخطيط والبناء  
مجلس المجلس الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 428 תשל"ב-1971)  
أمر بشأن قانون تخطيط المدن والبلدات  
(قانون تخطيط المدن) (1971-1972)  
נכח  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
مخطط تخطيط محلي  
תכנית אזורית  
مخطط  
ועדת המשנה ל  
1/4/98  
מישיבה מס' 788  
ועדת המשנה לתת הוועדה ל  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
מנהל תכנון ובניה  
מנהל תכנון ובניה  
מנהל תכנון ובניה