

מתן תוקף

7000385

נחום גמאי
המפקח על תעבורה
29.1.92

מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

תוכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/11
שינוי מס' 3/92 לתוכנית מתאר מס' 420

תקנון

מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

תוכנית מפורטת מס' 420/1/11
שינוי מס' 3/92 לתוכנית מתאר מס' 420

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/11 שינוי מס' 3/92 לתוכנית מתאר מס' 420.
2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - א. גליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט)
 - ב. 9- דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
 - ג. 4- גליונות של נספחי בינוי עקרוני הערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן הנספחים), אשר ישמשו כהנחיה עקרונית לבינוי ופיתוח שטח התכנית.
3. גבול התוכנית: הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול התוכנית.
4. מיקום התוכנית: מעלה אדומים, השטח שבין קואורדינטות אורך 178475-178250 וקואורדינטות רוחב 131110-130790.
גוש 5 חלקה - אום עבוד באדמות הכפר אבו דיס.
גוש 6 חלקות: מרג' א-זייבון, אל מסקובה, חנך זייד באדמות הכפר אל-עזריה.
5. שטח התוכנית: שטח התוכנית בגבולות הקו הכחול הוא כ- 47.55 דונם.
6. מטרת התוכנית: א. לשנות הוראות תכנית מתאר מס' 420 ע"י שינוי תוואי הדרכים וגודל השטח שיועד למרכז עירוני.
ב. להגדיר ולפרט ייעודי הקרקע בשטח המרכז העירוני ותוואי הדרכים מסביב לו.
ג. קביעת הוראות בינוי ושימושים מותרים לאזורים השונים בשטח התכנית וכן תנאים לבינוי, פיתוח ואחזקת הבניינים.
7. כפיפות התוכנית: על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר של מעלה-אדומים מס' 420, והוראות תוכנית זו. במקרה של סתירה הוראות תוכנית זו קובעות.

/...

8. הוראות התוכנית: הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בכל אחד ממסמכיה. במידה ואינן עולות בקנה אחד - חלות, בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.
9. מגיש התוכנית: משהב"ש, עיריית מעלה-אדומים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
11. עורך התוכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ בשיתוף אדר' י. כנורי
12. תאריך ועידכונים: 1.9.91, 20.11.91, 21.1.92, 2.2.92, 9.4.92, 5.5.92
13. אזור מבני צבור: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם חום כהה ישמש כאזור למבני ציבור. השימושים המותרים: - בית העירייה, ספרייה עירונית, מוזיאון, מפקדת ומחסן מלח פסח קדמי, משרדי ממשלה וגופים ציבוריים, בית משפט ואולם תרבות. באישור הוועדה המקומית - יותר שימוש למשרדים פרטיים ומרפאות במגרש מס' 2 ו- 3.
14. אזור מלונאות: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומותחם חום כהה ישמש כשטח למלונאות. השימושים המותרים: מלון דירות או אחר ושירותים נלווים. יותר למקם חנויות אך רק לאורך חזית המלון הפונה אל נתיב הקרונית או בתוך המבנה ללא הפניה לחזית אחרת מלבד הנ"ל.
15. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם אפור כהה ישמש כאזור מסחרי. השימושים המותרים: מסחר, חנויות לממכר מזון, חנויות למוצרים שונים אחרים, וכן בידור שיכלול בתי קולנוע, דיסקוטק ומועדונים. לא יותר שימוש למשרדים או מרפאות. היזם שירשה לפתח איזור זה יחוייב להקים חברה לניהול ואחזקה אשר תדאג לתחזוקה שוטפת בכל שטח של מגרש מס' 5 במבנה גופו ומחוצה לו (בשטחי החניה והפיתוח) הוועדה המקומית רשאית לקבוע התפלגות השימושים הנ"ל בשטח המבנה וכן תנאים נוספים לבניה, פיתוח והפעלת המבנה מעבר לאלה המפורטים בתכנית זו.

/...

16. כל המיבנים יתוכננו עם קולונדה כלפי הככר המרכזית וכלפי ציר ראשי להולכי רגל (טיילת).
17. גמר כל המיבנים יהיה ציפוי אבן תלטיש, יותר שימוש באלמנטים אחרים באישור מהנדס העיר, ובלבד ששטחם לא יעלה על 5% מכלל שטח החזיתות.
18. חזיתות כל המבנים יתואמו ביניהם על-מנת ליצור שפה ארכיטקטונית אחידה ונאה בהנחיית ואישור מהנדס העיר.
19. תותר בנית מרתף/מרתפים בכל תחום קוי המגרש, וכן מתחת לציר הולכי הרגל והכיכר המרכזית.
20. המקלטים בהתאם לתקן הג"א.
21. גגות המיבנים יטופלו כחזית חמישית. לא יותרו מתקנים הנדסיים גלויים ולא יותרו מסתורים למיניהם. הפתרונות חייבים להיות פתרונות אדריכליים נאים המשתלבים אורגנית בחזית המבנה, באישור מהנדס העיר.
22. כל המיבנים יהיו מדורגים כלפי המדרון כמסומן בנספח הבינוי, עם נגישות הן מאזור החניה והן מכיוון הככר המרכזית וציר הולכי רגל הראשי.
23. אחוזי הבניה
- כל השטחים המבונים יכללו ב- % הבניה למעט: מרתפים, מקלט, חניונים, חדרי טכניים, שטחי מלח פסח, חדרי מדרגות, פירי מעליות, קולונדה ומרפסות פתוחות.
24. ש.צ.פ.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים גינון, נטיעות, קירות תומכים, מתקנים הנדסיים והרחבת שטחי הדרך הגובלים בהם. על היזמים השונים שיורשו לפתח מגרשים מס' 1-5 תוטל החובה לפתח השטחים הציבוריים הפתוחים הגובלים במגרשם.
25. ציר הולכי רגל (טיילת), ככר מרכזית (ירוק עם פסים אדומים). התכליות המותרות הנן: ככר, טיילת, גשר להולכי רגל, מדרגות, פרגולות, רהוט רחוב, מעבר קרונית וכד'.

/...

- 25.1. בשטח הנ"ל תותר מעבר הקרונית (רכב ציבורי פנימי) בהתאם לתוכנית מפורטת של היזום. הככר, הטיילת והגשר יתוכננו עפ"י קריטריונים אשר יאפשרו את מעבר קרונית, כלומר: רדיוסי סיבוב, עומסים, תחנות וכד'.
- 25.2. רצוף הככר והטיילת יהיה אסטטי ועמיד - לא יותר רצוף אספלט.
- 25.3. מתחת לשטח הנ"ל תותר בניית מרתפי חניה, מקלטים, מחסנים, חדרי מכונות, מתקנים הנדסיים וכד'.
- 25.4. מעל המעברים בין שני מגרשים יותרו זכויות אויר - כלומר חיבור פיזי בין מבנה למבנה בקו בנין -0-. החיבור הנ"ל ישמש רק כמעבר ויתחיל מקומה שלישית ומעלה. רוחב המעבר יהיה כמסומן בתשריט.

26. דרכים וחניות

- 26.1. השטח המסומן בצבע חום בהיר הנו דרכים קיימות או מאושרות. באזור תחנות האוטובוס תותר הרחבת הדרכים מעבר למסומן ברוזטה, בהתאם לתכנון המפורט, ע"ח הש.צ.פ.
- 26.2. השטח המסומן באדום עם קווקו ירוק הנו דרכים מוצעות, חניה, ופתוח נוף.
- האזור הנ"ל יספק את דרישות החניה, עפ"י דרישות הוועדה המקומית, למגרשים מס' 1; 2; 3.
- 26.3. החניה למגרשים מס' 4; 5 תהיה בתחום המגרשים עצמם - עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי הבניה. דרכי הגישה למגרשים הנ"ל יהיו מכביש הטבעת או עפ"י סעיף מס' 26.4.
- 26.4. תנתן זיכת הנאה לציבור מאזור החניה לכל המגרשים 1-5.

27. פיתוח תשתיות

- כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות - עפ"י תוכניות מפורטות באישור מהנדס העיר. קירות תמך יבנו באבן מעובדת בשיטת נצבכים באישור מהנדס העיר. ריצוף הככרות יעשה ע"י אבן בשילוב עם חומרים אחרים באישור מהנדס העיר. החניות בכל המגרשים יעשו מאבן משתלבת בשילוב עם אספלט.

28. איכות הסביבה

- הוועדה המקומית רשאית לבקש מהיזום "סקר השפעה על הסביבה" ולחייבו לבצע את מסקנות הסקר.
- 28.1. יש לתאם עם מהנדס המועצה את: שיטת פינוי האשפה, סילוק שפכים, שילוט וכד'.

29. חברת אחזקה

תנאי להפעלת האזור המסחרי הינה הקמת חברת אחזקה. חברה זו תדאג לתחזוקה שוטפת של המיבנה, החניונים, שטחי הבנין, המערכות המיכניות וכד'.

30. נספח הבינוי

נספח הבינוי הינו עקרוני בלבד ומראה את כוונות המתכנן. היזם רשאי להגיש בינוי שונה ובתנאי שיעמוד בעקרונות המנחים, בהוראות ובמגבלות של תוכנית זו ובאישור מהנדס העיר.

31. בינוי לביצוע

תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת תוכנית בינוי לבצוע בצרוף תוכנית פתוח לכל האתר - כיחידה תכנונית אחת.

32. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מס' מגרש ויעוד	שטח בד'	%	מ"ר בניה מכס' לרישוי	גובה ממפלס הכיכר	קוי בנין		
					קידמי מהכיכר	צידי	אחורי
1 - מבנה ציבורי	3.11	100%	3000	עד 5 ק'	0	0	0
2 - מבנה ציבורי	1.00	300%	3000	עד 5 ק'	0	0	0
3 - מבנה ציבורי	1.55	325%	5000	עד 6 ק'	0	0	0
4 - מלונאות	2.30	135%	3000	עד 6 ק'	0	0/6	5
5 - מסחר	11.46	60%	7.000	עד 2 ק'	0	0/6	20

32.1. במקרה של סתירה בין % הבניה לבין המ"ר לבניה - השטח הקובע הנו השטח המקסימלי בנקוב במ"ר.

/...

33. רשום השטחים הציבוריים:

כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו ע"ש העיריה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

34. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

35. שלבי בצוע:

תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית יבוצעו הפעולות הבאות:

א. רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה.

ב. ביצוע כל התשתיות ובנית כ- 30% מסה"כ שלדי המיבנים.

ג. ביצוע הגינון בש.צ.פ. ובנית מבני ומתקני הציבור.

/.....

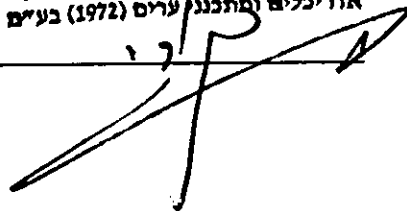
36. חתימות:

ידם התוכנית:

בעלי הקרקע:

עורך הבקשה:

מוסט מ. לייטרסדורף
אדריכלים ומתכננים ערים (1972) בע"מ



חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
מס' 418 תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 120 מיום 6/2/92

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה



ר. ש. קפא

420/1/11 6/2

אינג' עזרא לוי

מ. ד. 33650

מהנדס העיר

יו"ר הועדה המקומית

לתכנון ובניה מעלה אדומים

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

الادارة العامة للتخطيط
مجلس التنظيم الاعلى

צו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418 תשל"ב - 1971)
امر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى
بمحافظة والسامرة (رقم 418) 1971-1972

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11

מס' 420/1/11