

7000888

הפקדה

מתן תוקף

9.11.90  
מחויב

מחוז יהודה ושומרון  
נפה בית לחם  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/3  
שינוי מס' 2/90 לתכנית מתאר מס' 420

תאריך: נובמבר 1990

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון  
עורך התכנית: ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים  
בע"מ בשיתוף אדריכל י. כינורי  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנסוּש

תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/3  
שינוי מס' 2/90 לתוכנית מתאר מס' 420

1. שם התוכנית: תוכנית זו תקרא : תוכנית מפורטת מס' 420/1/3, שינוי מס' 2/90 לתוכנית מתאר מס' 420. ("להלן התוכנית").
- 1.1 מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת 21 דפי הוראות, (להלן - הוראות התוכנית).  
1 גליון של תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) וכן 2 גליונות של נספחי בינוי וחתיכים מנחים בק.מ של 1:1250 ו- 1 - 1:500 (להלן נספח בינוי מס' 1, נספח חתיכים מס' 2).
- 1.2 גבולות התיכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התיכנית: שטח התוכנית בתחום הקו הכחול הוא 423.0 דונם (חירשוב גרפי).
- 1.4 מיקום התוכנית: מעלה אדומים השטח בין קואורדינטות אורך 131900 - 130550 וקואורדינטות רוחב 178300 - 177550 גוש מס' 6 חלקה: מרג' אז זייבון, שעב צובחי, ארכוב ווג'ה אל דיב, באדמות: הכפר אל עזריה.
- 1.5 מטרת התוכנית:  
1. לקבוע ייעודי קרקע למגורים, לבנייני ציבור למסחר לרבות השימושים בהם, שטחים ציבוריים פתוחים, מערכת דרכים ומעברים.  
2. קביעת הוראות בניה, עקרונות ותנאים למתן היתרי בניה.  
3. קביעת שטחי בניה מירביים, מס' קומות ומס' יח"ד מירביים בכל מגרש ומגרש.  
4. שינויים לתוכנית מתאר - בתוואי הדרכים.  
5. הגדרת תנאים להתחלת עבודות עפר ותשתית.
- 1.6 כפיפות התוכנית: על תוכנית זו חלות הוראות תוכנית המתאר מעלה אדומים מס' 420, וזאת בנוסף לתכנית זו. במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו מכריעות.
- 1.7 הוראות התוכנית: הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בכל אחד ממסמכיה. במקרה ואינן עולות בקנה אחד באופן שקיימת סתירה ביניהן - חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
- 1.8 תאריכים ועידכונים: 5/11/90 , 9/6/91

- 2.0 איזור מגורים:
- 2.1 איזור מגורים ג' מיוחד (בנייה רוויה)  
השטחים הצבועים בצהוב מהווים איזור מגורים לבניה רוויה.
- 2.1.1 באיזורים הנ"ל תותר בניית בנייני דירות עד ל-4 קומות מעל מפלס הכניסה העליון ועד למכסימום 4 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה העליון. ועד למכסימום 4 קומות מגורים מתחת למפלס הכניסה העליון בכפוף לחתך שופוגרפי.
- 2.1.2 מספר יח"ד המכסימלי בכל מגרש בהתאם לטבלה.
- 2.1.3 זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה המצורפת.
- 2.1.4 לא תותר הקמת מבני עזר מחוץ לקווי המעטפת של הבניין (פרט למקלטים תת קרקעיים), ולא תותר בניית חדרים על הגג, למרות האמור לעיל, בתוך קווי המעטפות של הבניין ובחללים שנוצרים כתוצאה מהטופוגרפיה, תותר בניית מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משק וכד', הנ"ל לא יחושבו בסה"כ % הבניה המותרים.
- 2.1.5 ליח"ד בקומות הקרקע תוצמד חלק מהחצר כגינה פרטית.
- 2.1.6 יח"ד ממפלס כניסה עליון ומטה יהיו מדורגות בכיוון המדרון, בהתאם לחתכים מנחים, דרוג מינימלי 2.0 מ', כאשר הנסיגה תשמש מרפסת לקומה שמעל.
- 2.1.7 תותר חניה מקורה או גלויה בתחום המגרש, במידה והנ"ל אינו סותר הנחיות אחרות בתכנית.
- 2.1.8 מומלץ לתכנן מעלית בכל בנין ובניין.

אזור מגורים ב' מיוחד (מדורגים).

- השטחים הצבועים תכלת מהווים אזור מגורים ב' מיוחד.
- 2.2.1 באזורים הנ"ל תותר בניית טיבנים מדורגים.
- 2.2.2 מספר יח"ד המכסימלי בכל מגרש ומגרש בהתאם לטבלה.
- 2.2.3 לכל יח"ד בקומת קרקע יוצמד חלק מהחצר כגינה פרטית.
- 2.2.4 לא תותר בניית מבני עזר מחוץ לקווי המעטפת של הבניין (פרט למקלטים תת קרקעיים), אולם בתוך קווי המעטפת ובחללים שנוצרים כתוצאה מהטופוגרפיה תותר בניית מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משק וכד'. הנ"ל לא יחושבו בסה"כ % הבניה המותרים, כמו - כן יותר שימוש בחלל הרעפים כעליית גג ובתנאי שהמבנה מתוכנן מלכתחילה לשימוש הנ"ל (מדורגות וחלונות). שטח עליית הגג לא יחושב בסה"כ % הבניה המותרים.

2.2.5. זכויות ומגבלות בנייה בהתאם לטבלה המצורפת.

2.2.6. תותר חניה בתחום המגרש במידה והנ"ל אינו סותר הנחיות אחרות בתוכנית.

2.2.7. כל הגגות יהיו גגות רעפיו או גגות משולבים, כאשר גג הרעפים הינו הגג הדומיננטי.

2.2.8. המבנה יהיה מדורג, הדירוג המינימלי יהיה 2.0 מ' בכיוון המדרון, בהתאם לחתכים מנחים, כאשר הנסיגה תשמש מרפסת לקומה שמעל.

2.2.9. במגרשים מס' 1 ו-2, חובה על היזם להגיש מודל - לאישור הוועדה המקומית.

2.2.10. במגרשים 4א', 4ב', 7, 8א', 8ב', 9 - יותרו תוספות בניה בבניינים מסוימים במיקום ובמידות לפי הפרטים המצורפים להוראות תכנית זו.

2.2.11. עם השלמת בניית המבנים הכלולים בשטח תכנית זו - לא יותר ביצוע תוספות בניה או סגירת מרפסות למעט במגרשים הנזכרים בסעיף קטן 2.2.10. לעיל.

2.2.12. בקשר למתן היתר לביצוע תוספות הבניה הכלולות בתכנית זו - תוגש לדיון בוועדה המקומית על ידי מספר מבקשים ובתיק רישוי אחד. ל-3 יח"ד בקצות הבניינים (שני חדרים ומרפסת מעליהם) ול-2 יח"ד במרכזי הבניינים (שני חדרים). לאחר הדיון בבקשה ואישורה - יינתן היתר בנייה אחד משותף לכל המבקשים אשר יכלול פירוט התנאים לביצוע העבודה בפרק זמן קצוב לכל היחידות בו זמנית, ובאמצעות קבלן אחד. חומרי הגמר לביצוע התוספות יהיו זהים על כל פרטיהם כולל העיבוד הסופי לאלו הקיימים במתחם.

2.3 איזור מסחרי

השטח הצבוע באפור ומותחם באפור כהה מהווה איזור מסחרי.

2.3.1. חובה לתכנן פתרון למחסן וחצר משק בשטח של כ-12 מ"ר לכל חנות במבנה. שטח זה יותר מעבר לאחוזי הבניה הנקובים בטבלה.

2.3.2. תותר בניית גלריה בשטח כולל של 1/3 משטח ריצפת המבנה. שטח זה יותר מעבר לאחוזי הבניה הנקובים בטבלה.

2.3.3. סוג המסחר המותר יהיה מסוג המסחר הקמעוני שכונתי ובאישור הוועדה המקומית.

2.3.4. גגות המבנים באיזור המסחרי - יקורו ברעפים.

אדר נטליה ארנון  
מדכנ בכיר תכנון  
במזר היהודי בא"ש

2/01 (ס"מ)  
4.4.01

3 (ז"ט קולט - ו. קאופמן)

- 2.4 איזור מגורים מיוחד (כפר גיל הזהב או איזורי מגורים ב'-ג' מיוחד).
- השטח הצבוע בכתום תחום כהה יהווה אזור מגורים מיוחד.
- 2.4.1 באזור הנ"ל תותר בנייה רוויה, בניה צמודת קרקע מדורגת, בנייה טורית, דו משפחתית, חד משפחתית וכד' וכן מבני ציבור או מבנה מרכזי עם כל השירותים הנלווים. הכל לפי פרוגרמה ותכנית בינוי ופיתוח הכוללת הצעת פרצלציה למתחם שתוגש ע"י היזם לאישור משהב"ש והוועדה המקומית.
- 2.4.2 גבולות המגרשים בינם לבין עצמם, בינם לבין הדרכים ובינם לבין מגרשים 41,39,38 - אינם מחייבים וניתנים לשינוי בכפוף להצעת פרצלציה שתוגש לוועדה המקומית ותאושר על ידה.
- 2.4.3 מס' יח"ד מקסימלי, זכויות ומגבלות בניה - בהתאם לטבלה המצורפת.
- 2.4.4 החניה במתחם תהיה לאורך הדרך הציבורית ובתחומי המגרשים עצמם.
- 2.4.5 השטח הצבוע ירוק תחום ירוק כהה הינו שטח פרטי או ציבורי פתוח ויהיה פועל יוצא של מהות הבינוי במתחם. בשטח הנ"ל לא תותר כל בניה, למעט עבודות פיתוח ונטיעות. במגרש מס' 38 תותר בנוסף בניית מתקני ומגרשי ספורט, בריכות שחיה וכד'. יש לתאם את כל העבודות הנ"ל עם מערכת התשתיות התת קרקעיות.
- 2.4.6 בשטח הפרטי הפתוח יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות כלל עירוניות ותתאפשר זכות מעבר לציבור.
- 2.4.7 התנאים הנוספים לקבלת היתר בניה הם כדלהלן:
- א. הכנת תוכניות בינוי ופיתוח ע"י היזם הכוללת הצעת פרצלציה לדרך מס' 2 ולמגרשים 41,39,38,24,23,22,20 ואישורן בוועדה המקומית.
- ב. במקרה של בנייה כמתחם "סגור" לגיל הזהב - חתימת הסכם פיתוח עם היזם לביצוע כל תוכניות הפיתוח של האזור. בהסכם הנ"ל יובטחו בין השאר תנאי תחזוקת המבנים והשטחים הפתוחים לאורך זמן עפ"י תקנון מוסכם אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהסכם הפיתוח. זאת, בנוסף לחתימה על התחייבות לגבי עמידה בל"ז מפורט לביצוע שלבי הבניה והפיתוח.
- 2.5 חלוקה למגרשים:
- איזורי המגורים יחולקו למגרשים, כל מגרש יכיל מס' בניינים.
- 2.5.1 כל מגרש ומגרש - יתוכנן ע"י אדריכל אחד, על מנת להציג שפה ארכיטקטונית זהה, ואופי תכנוני אחיד.

- 2.5.2 גמר המבנים, סוג האבן, הגוונים והצבעים, הגדרות, השערים וכד' יהיו אחידים וזהים בכל מגרש ומגרש.
- 2.5.3 בכל מגרש ומגרש הנמצא בין דרך ציבורית לבין נתיב הקרונית יתוכנן לפחות שביל אחד המחבר את שניהם. בשלב המדידה לצרכי רישום ירשמו שבילים אלה כזכות מעבר לצרכי ציבור ולא יחשבו כסטיה מתוכנית זו.
- 2.6 תנאים כלליים**
- 2.6.1 הנספחים הינם מנחים בלבד, להוציא מס' יח"ד מירבי, מספר קומות מירבי סילואטה כללית של הבנין וכד', הינם רשאי להגיש, לאישור הועדה המקומית, בינוי שונה ובלבד שישמרו סה"כ הזכויות והמגבלות בהתאם לתוכנית זו.
- 2.6.2 מספר הבניינים בכל מגרש יהיה כמצויין בנספח הבינוי. הינם רשאי להציע צורת בינוי שונה כפוף לאישור הועדה המקומית ומשהב"ש.
- 2.6.3 גמר כל המיבנים יהיה אבן מסותתת (תלטיש) - יותר שימוש באלמנטים של בטון חשוף, קרמיקה, פסיפס וכד'. לא יותר גמר טיח ולא יותר גמר אבן מנוסרת.
- 2.6.4 בחישוב סה"כ % לא יכללו השטחים הבאים: מחסנים, מרתפים, חדרי משק, מקלטים, קומות מפולשות, חדרי מכונות, חדרי מדרגות, מעליות, עליות גג, מרפסות לא מקורות, חניות מקורות ופרגולות.
- 2.6.5 לכל יחידת דיור ינתן פתרון נאות לחימום וקירור.
- 2.6.6 על כל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד. אנטנה נוספת תהיה באישור הועדה המקומית.
- 2.6.7 תותר בניית מרתף תת - קרקעי בשטח מכסימלי של הקומה שמעליו. המרתף יהיה כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה. השטח הנ"ל לא ישמש למגורים ולא יכלל במנין קומות הבנין.
- 2.6.8 על היזם לספק, על חשבונו, מכולות אשפה בנפח של 6- קוב, מדגם מאושר ע"ר המועצה. מספר המכולות יקבע לפי 1 מכולה לכל 30 יח"ד, כאשר מרחק ההליכה יהיה בהתאם להל"ת.
- 2.6.9 מיקום המתקנים ההנדסיים על הגג יתוכנן בצורה נאה ומסודרת, כך שהגג יראה כייחידה תכנונית אחת. לא תותר בניית "מסתורים" למיניהם.

- 3.0 תנאים לקבלת היתרי בניה
- 3.1 תנאי לקבלת היתרי בניה הינו הגשת תוכנית בינוי ופיתוח למגרש שלם עם השטחים והמגרשים הגובלים, בק.מ של יפחת מ - 1:500, המבוססת על תוכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך ואשר תיכלול נספח שיוך חניה, העמדת מיבנים צורתם וגובהם, פיתוח השטח, נטיעות, קירות תמך, טרסות, מתקני תברואה וכד'.
- תוכנית זו תאושר ע"י אדר' האתר - לפני הגשתה לרשות המקומית.
- 3.2 במסגרת התנאים והדרכים לביצוע תוכניות שיכון, בתחום תוכנית זו, בכפוף לקבלת אישור מאת הועדה המקומית והמחוזית - רשאית הועדה להתיר התחלת עבודות פיתוח ותשתית בתקופת ההפקדה כדלקמן:
- א. בתנאי שההיתרים ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח בק.מ שלא יפחת מק.מ 1:500 כמשמעותה בסעיף 3.1.
- ב. בתנאי שההיתרים ינתנו אך ורק בגין עבודות שבהתאמה לתוכנית זו.
- ג. בתנאי שהשטח אשר לגביו ינתנו ההיתרים הינו שטח בלתי מאוכלס, ולדעת הועדה המקומית והמחוזית אין עדין שכנים או דיירים או משתכנים וכו' שיפגעו או עלולים להפגע כתוצאה ממתן היתרים.
- ד. הועדה המקומית והמחוזית תהא מוסמכת לאשר התחלת עבודה עפ"י התוכנית, לגבי כל מקרה בנפרד או לגבי מתחמים שלמים או לגבי כל שטח התוכנית וכן לשוב ולשנות זאת בכל עת ועת.
- 4.0 אזור למבני ציבור:
- האזורים הצבועים בחום תחום חום כהה מהווים אזור למבני ציבור.
- 4.1 זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה המצורפת.
- 4.2 במגרש מס' 34, בנוסף למבני ציבור, תותר הקמת מוסדות או מתקנים כלל עירוניים כולל תחנת מיתוג - הכל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 4.3 השימושים המותרים במגרש המיועד למבני ציבור יהיו כדלקמן: ביה"ס, גן ילדים, מעון, ביכנ"ס, מקוה, מרפאה, תחנה לאם ולילד וכד'. בכל מגרש ומגרש יותר אחד או צרוף של יותר מאחד השימושים הנ"ל - הכל באישור הועדה המקומית.

4.4 גמר המבנים יהיה קשיח - כגון: אבן מסותתת, לא יותר גמר שיח או אבן מנוסרת.

4.5 שטחי הבניה המירביים יהיו בהתאם לפרוגרמה שנקבעה ע"י משהב"ש, ומשרד החינוך והתרבות, לבנייה ציבורית ויהיו פועל יוצא של תוכנית הבינוי.

5.0 ש.צ.פ. יעור והפרדה

האזורים הצבועים ירוק הינם שטחים ציבוריים פתוחים.

5.1 התכליות המותרות בש.צ.פ יהיו בהתאם לתוכנית מתאר מעלה אדומים, מתקנייים הנדסיים, תאים לחלוקת דואר, מקלטים תת - קרקעיים, מעבר תשתיות, גינון נטיעות, שבילים להולכי רגל, מדרגות, מתקני ספורט נופש וכד'. הכל בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

5.2 האזורים הצבועים ירוק מקווקו בינם שטחי יעור והפרדה.

6.0 מגרש מיוחד:

השטח הצבוע בצהוב מותחם חום ומקווקו אלכסוני חום, הינו מגרש מיוחד.

התכליות המותרות הינן: תחנה מרכזית, מסחר, משרדים ושירותים נילוויים הכל עפ"י תוכנית בינוי בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות והועדה המקומית.

הועדה המקומית רשאית לדרוש כל חוות דעת מקצועית או כל מסמך אחר בתחום ההשפעות הסביבתיות הצפויות ולהשיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים, טכנולוגיים או תפעוליים, לשמירת תנאים לאיכות סביבה נאותים באזור.

6.1 זכויות ומגבלות בניה בהתאם לטבלה המצורפת.

7.0 דרכים:

השטחים הצבועים אדום הינם דרכים מוצעות . השטחים הצבועים חום הינם דרכים מאושרות / קיימות.

7.1 הדרכים הינן ציבוריות זכות הדרך וקווי הבנין כמופיע בתשריט.

7.2 רוחב זכות הדרך כמסומן בתוכנית. הרוחב הנ"ל אינו כולל הרחבה באיזורי תחנות האוטובוסים, וכן אינו כולל הרחבות בסיבובים, כנדרש בהתאם לתכנון המפורט. ההרחבות הנ"ל לא תהוונה שינוי לתוכנית זו.



- 7.3 בתחום בין קו הבנין לבין זכות הדרך של הדרכים הראשיות העוקפות, יותרו עבודות עפר, פיתוח ונטיעות, דרכים, שבילים ומגרשי חניה.
- 7.4 בתחום זכות הדרך באישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה, תותר הקמת מתקני דרך כגון: גשר להולכי רגל, תחנות אוטובוס, מתקני אשפה וכד'.
- 7.5 כל המדרכות בשטח התוכנית יהיו מאבנים משתלבות.
- 8.0 חניה:
- 8.1 החניות מסומנות בקיוקו שתי וערב על רקע אדום.
- 8.1 החניות של איזורי המגורים ומבני הציבור הינן לאורך הכבישים הציבוריים כמסומן.
- 8.2 מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של מעלה אדומים ובאישור הועדה המקומית ומשרד התחבורה. דרישות לחניה באיזורי המגורים הינן כלקמן:  
דירות עד 120 מ"ר 1:1 דירות מעל 120 מ"ר, 1:1.33, תוספת חניה לאורחים מינימום 15%. מרחק ההליכה מהכניסה לבנין ועד למקום החניה לא יעלה על 100 מ'.
- 8.3 בכבישים בהם עוברת תחבורה ציבורית (למעט הקרונית) תותר חניה במקביל בלבד.
- 8.4 תותר חניה מקורה או גלויה של כל כלי הרכב או חלקם בתחום מגרשי המגורים ובתחום המגרשים למבני ציבור - בהתאם לתוכנית הבינוי של היזם ובאישור הועדה המקומית.
- 9.0 שביל הולכי רגל ותוואי לתחבורה ציבורית פנימית (קרונית)
- הסימון קו נקודה מסמל את ציר שביל הולכי רגל או ציר - תוואי לתחבורה ציבורית פנימית (קרונית).
- 9.1 על היזם להגיש תוכניות פיתוח מפורטות לתוואי הנ"ל - לאישור הועדה המקומית.
- 9.2 ההצטלבויות עם הכבישים הראשיים יהיו במידת האפשר במפלסים שונים (מעבר עילי או תחת).  
9.3 רוחב התוואי הנ"ל יהיה 6 מ' מינימום.

10. קוי בנין  
קוי הבנין בכל האזורים בהתאם למופיע בטבלה ובתשריט.
- 10.1 למרות האמור לעיל, קו הבנין המינימלי אחורי מתוואי התחבורה הציבורית הפנימית (קרונית) יהיה 3.0 מ'.
- 11.0 עבודות עפר פיתוח ונטיעות  
במסגרת עבודות העפר הכלליות לפריצת דרכים באתר - תותר עבודת מלוי ושפך מדרון, לצידוי הכבישים עפ"י תוכנית טיפול נופי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 11.1 בין הבניינים, בתחום כל מגרש ומגרש, יש לבצע אך ורק קירות תמך, לא יותרו שפכים או מסלעות.
- 11.2 כל הקירות והגדרות שתזיתן לכביש, יבנו מאבן מלבנית בעיבוד תלטיש בשורות.  
גובהם הבנוי (ללא מעקה) יהיה מינימום 30 ס"מ ומכסימום 2.50 מ'. קירות וגדרות בין חצרות (שאינן פונים לכביש) אפשר לבנות גם "בבניה כפרית" באבן גזל.
- 11.3 בתחום התוכנית יש לשעת לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר פתוח.
- 12.0 תשתיות:  
כל התשתיות יהיו תת קרקעיות.
- 12.1 במידת הצורך יותר מעבר תשתית תת קרקעית בתחום המגרשים הפרטיים - באישור מהנדס העיר.
- 12.2 תותר מעבר תשתית עילית באישור הועדה המקומית.
- 13.0 מתקנים הנדסיים:  
השטח הצבוע ורוד תחום סגול כהה הינו אזור למתקנים הנדסיים.
- 13.1 פיתוח האזור ובניית המתקנים יעשה עפ"י תוכניות בינוי, בתאום ובאישור הועדה המקומית.
- 14.0 שטח לא כלול:  
השטח התחום בקו שחור הינו שטח אשר אינו כלול בתוכניות ולא חלות עליו הוראות תוכנית זו.

15.0 בתוכנית חלוקה, תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות החלוקה של התוכנית הזו - הסטייה תבלע ככל הניתן בקווי הבנין ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

16.0 לא ינתן היתר לאיכלוס עד אשר לא בוצעו מבני הציבור או כל עוד אין לדעת הועדה המקומית, פתרון אחד מניח את הדעת, לאוכלוסיה הנ"ל.

17.0 מרכיבי בשחון -

א. לאורך הצלע המערבית של השכונה שאורכה כ - 400 מ' (מקו רוחב 131/200 עד קו רוחב 130/800) תוקם תאורה משולבת שתכלול תאורה לכביש הפנימי בשכונה, הפנסים שיותקנו על אותם עמודים יהיו מסוג שיט 154 של שיטיניץ לתאורת בשחון.

ב. במסגרת התוכנית לבנין ערים יוקצה מגרש בגודל של כחצי דונם למחסן הג"א (בתחום מגרש מס' 34) במסגרת המקום המתוכנן כמרכז לשירותי חרום.

18.0 הפקעות:

השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק ויירשמו ע"ש ועדה מקומית מעלה אדומים, ללא תמורה.

19.0 השבחה:

היטלי השבחה יוטלו כחוק.

-11-  
 20. טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה

הערות	קו בנין מינימי			מספר קומות	מס' יח"ד	% בניה	שטח בד'	מס' מגרש	יעוד
	אחורי	קדמי	צד						
מקס' 3- ק' מתחת לכביש בנין מדורג.	5	4	3	6	60	83%	7.2	1	מגורים ב' מיוחד
מקס' 2 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	5	3	3	5	60	101%	8.2	2	
	5	5	3	4	24	90%	3.55	3	
3 קומות מעל לכביש בנין מדורג	7	5	3	4	24	54%	4.32	א'4	
1 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	7	5	3	3	18	52%	3.38	ב'14	
2 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	5	5	3	4	30	61%	4.87	5	
	5	5	3	4	30	59%	5.0	6	
4 ק' מעל לכביש בנין מדורג	3	5	3	4	42	63%	5.75	7	
	3	5	3	4	34	63%	5.15	א'8	
2 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	3	5	3	4	24	45%	4.9	ב'18	
4 ק' מעל לכביש בנין מדורג	8	5	3	4	6	42%	1.32	9	
	3	5	3	4	30	60%	3.65	10	
	3	3	3/1.5	4	30	70%	4.33	א'11	
2 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	3	3	3	4	30	78%	4.4	ב'11	
	4	2.5	3	4	24	38%	7.1	12	
	6	2.5	3	4	30	50%	6.2	13	
1 ק' מתחת לכביש בנין מדורג	4	5	3/1.5	5	40	80%	4.8	17	
4 ק' מעל לכביש בנין מדורג	3	5	3	4	18	72%	2.67	18	
	3	5	3	4	30	72%	4.6	19	

טבלת זכויות בניה ומגבלות בניה - המשך

הערות	קו בנין מינימי			מספר קומות	מס' יח"ד	% בניה	שטח בד'	מס' מגרש	יעוד
	אחורי	קדמי	צד						
4 ק'. מתחת לכביש מס' 7 ו-4 קומות מעל לכביש זה.	4	3	3	8	136	155%	7.86	14	מגורים ג' מיוחד
	4	3	3	6	48	112%	3.86	15	
<p><u>בניה פרטית כמתחם "סגור" - כפר גיל הזהב</u>                      80% בניה, 300 יח"ד לאיכסון ובנוסף מבנה מרכזי שיכיל השירותים הנילוויים.</p> <p><u>בניה ציבורית - איזורי מגורים ב'-ג' מיוחד</u>                      50% בניה, 180 יח"ד שטחים למבני ציבור לפי דרישות הועדה המקומית. עקרונות בינוי לפי הוראות תוכנית זו לגבי האיזורים ב'-ג' מיוחד.</p>							40.0	20	מגורים מיוחד
								22	
								23	
								24	
התכליות בהתאם לתקנון.							5.7	38	פרטי או ציבורי פתוח
							0.6	39	
							0.143	41	
	4	3	2	H = 5	4	30%	0.825	60	מסחר
	4	5	3	H = 5	4	40%	0.600	61	
	4	5	3	H = 5	4	25%	0.400	62	
							4.5	26	מתקנים הנדסיים
							2.0	א'26	
							0.1	ב'26	
							0.1	ג'26	
							0.1	ד'26	
							0.1	ה'26	
							0.1	ו'26	

הערות	קו בנין מינ'			מספר קומות	% בניה	שטח בד'	מס' מגרש	יעוד	
	אחורי	קדמי	צד						
שטחי הבניה יהיו בהתאם לפרוגרמה של משהב"ש ומשרד החינוך והתרבות.	3	5	3	2		1.1	16	מקוה	מ ב נ י  צ י ב ו ר  ר ע ו ד  מ ו ל ש
	5	5	5	3		3.0	28	רזרבה	
	10	10	10	3		10.8	29	ביה"ס + גן + שלוחת מתנ"ס	
	5	4	4	2		2.1	30	מרפאה + תחנה לאם ולילד	
לפי תוכנית בינוי	5	4	3	2		1.2	31	מעון	
	3	3	3	2		1.2	32	ביכנ"ס	
	5	4	3	2		1.2	33	גן ילדים	
	5	4	3	2		1.4	35	גן ילדים	
	10	10	10	3		5.5	34	מוסדות ומתקנים כלל עירוניים	
	5	4	4	2		2.2	36	רזרבה	
	3	3	3	2		0.6	37		
תחנה מרכזית + מסחר + משרדים לפי תוכנית בינוי % הבניה אינם כוללים גגוני רציפים.	10	10	10	3	30%	9.4	27	מגרש מיוחד	

1. כל השטחים נמדדו מדידה גרפית. סטייה של עד 10% תהיה מותרת.

2. במבני ציבור תותר בנית קומה אחת נוספת מעל הכתוב בטבלה וזאת באישור הועדה המקומית ומשהב"ש.

חתימות 15.0

חתימת היזם:

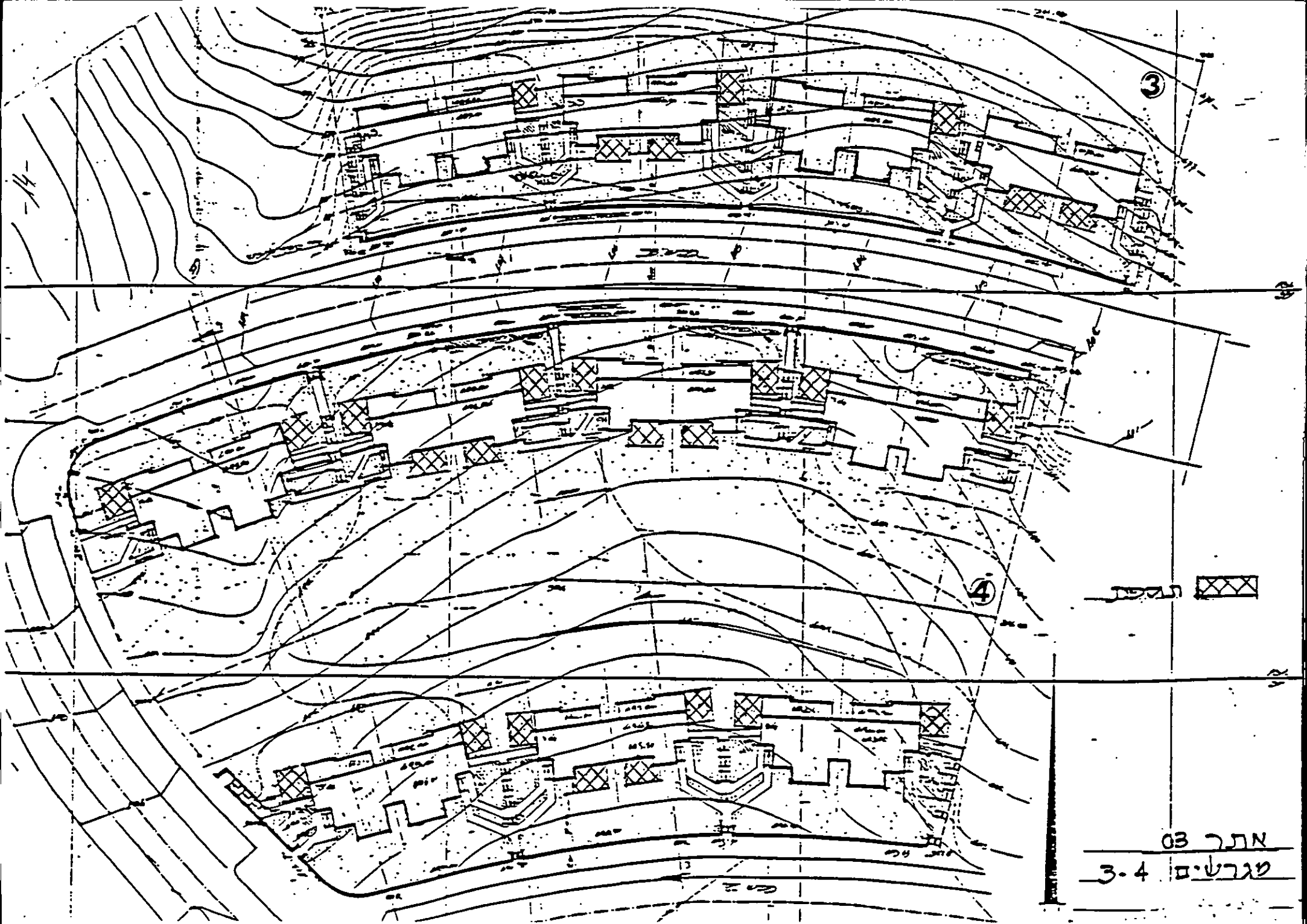
-----

חתימת בעל הקרקע:

-----

חתימת עורך התוכנית:

-----



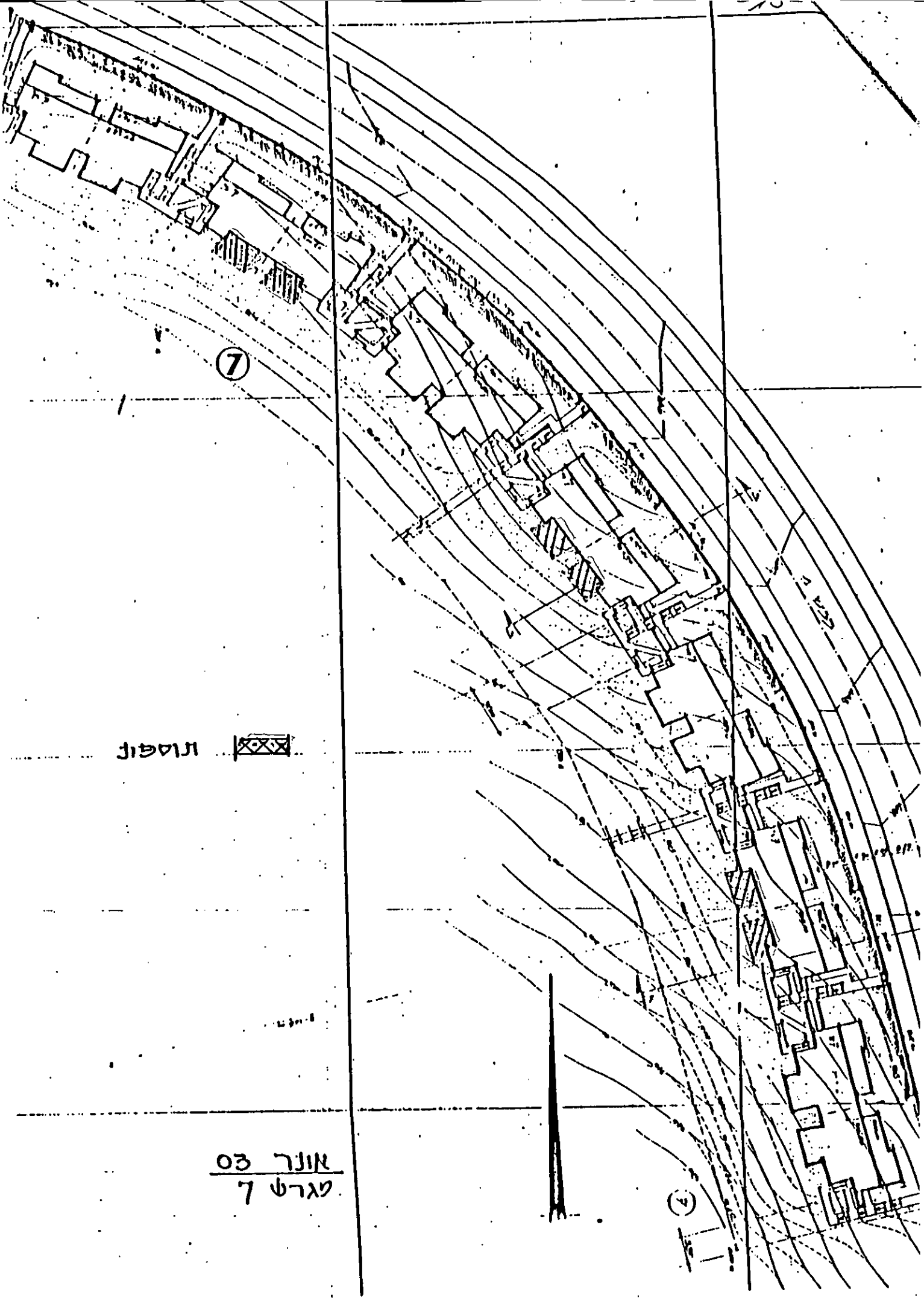
3

4

תלפזן

אתר 03  
מגרשים 3-4



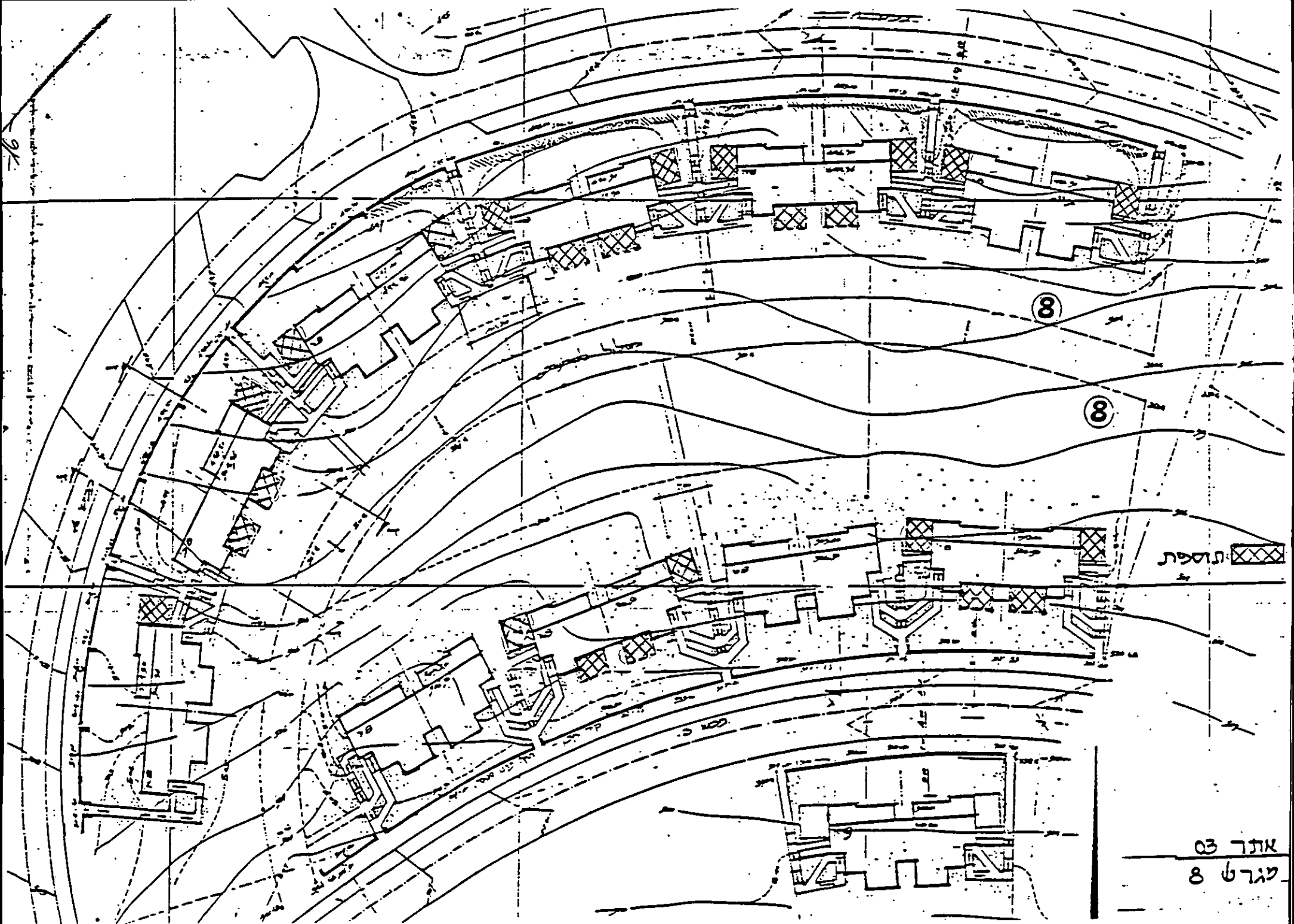


7

טוּספּוֹן

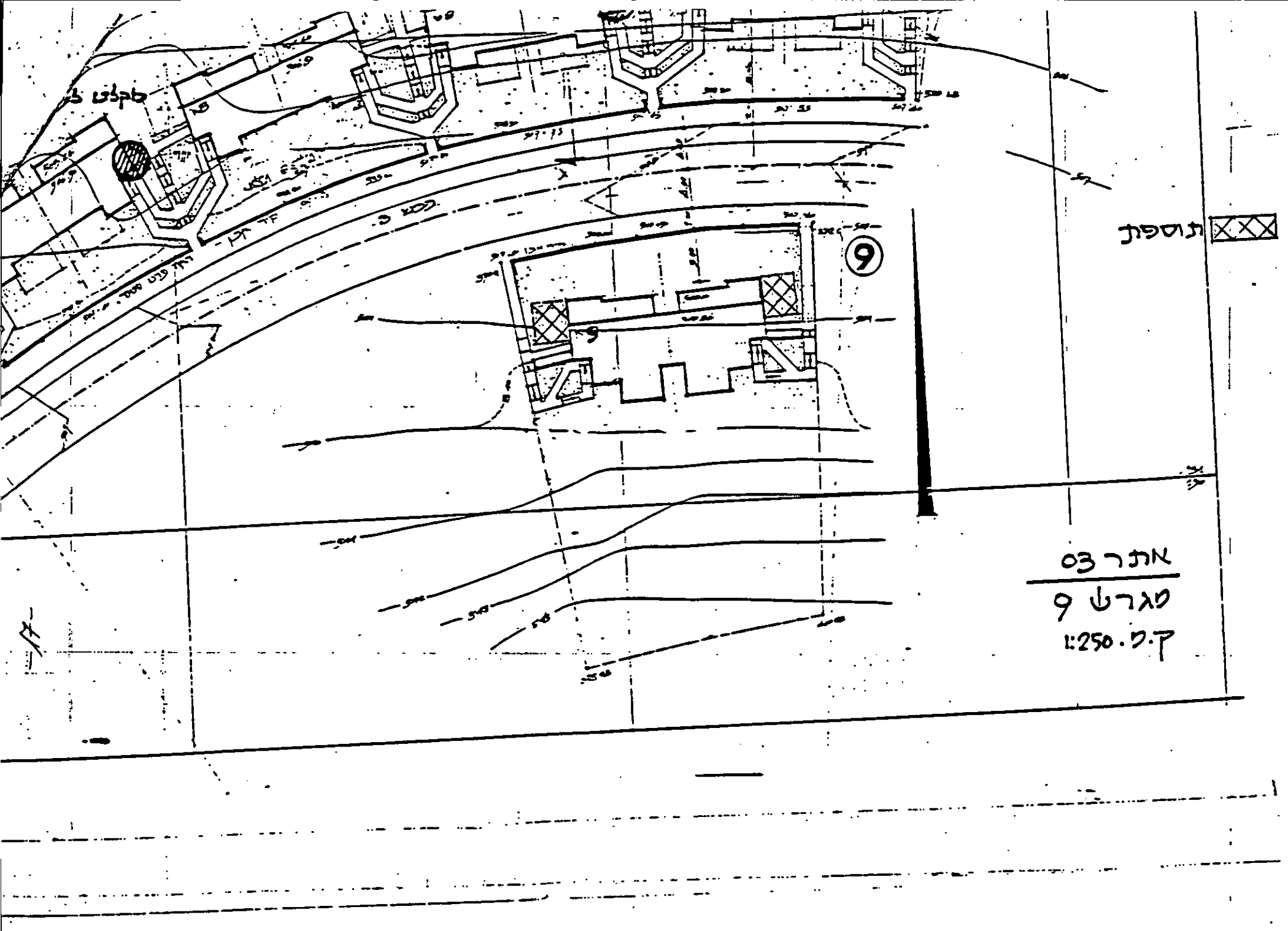
אונר 03  
מגרש 7

7



תוספת

אתר 03  
מגרש 8



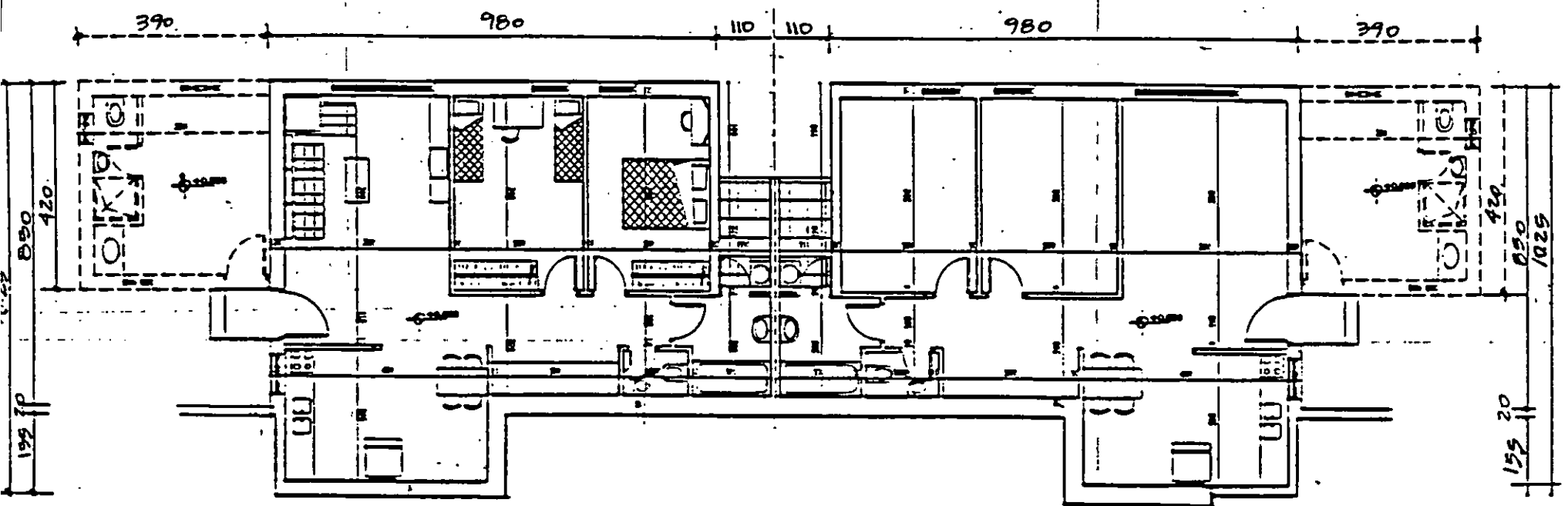
בבלית

תוספת

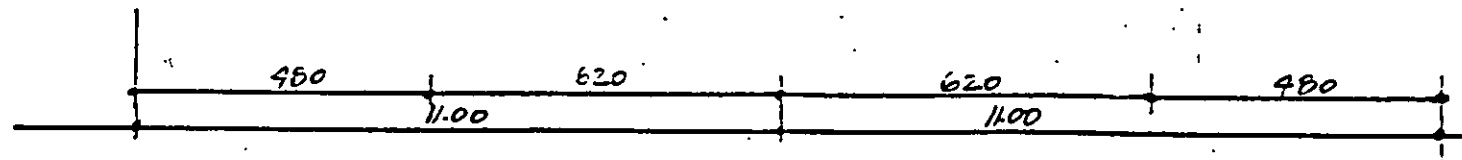
9

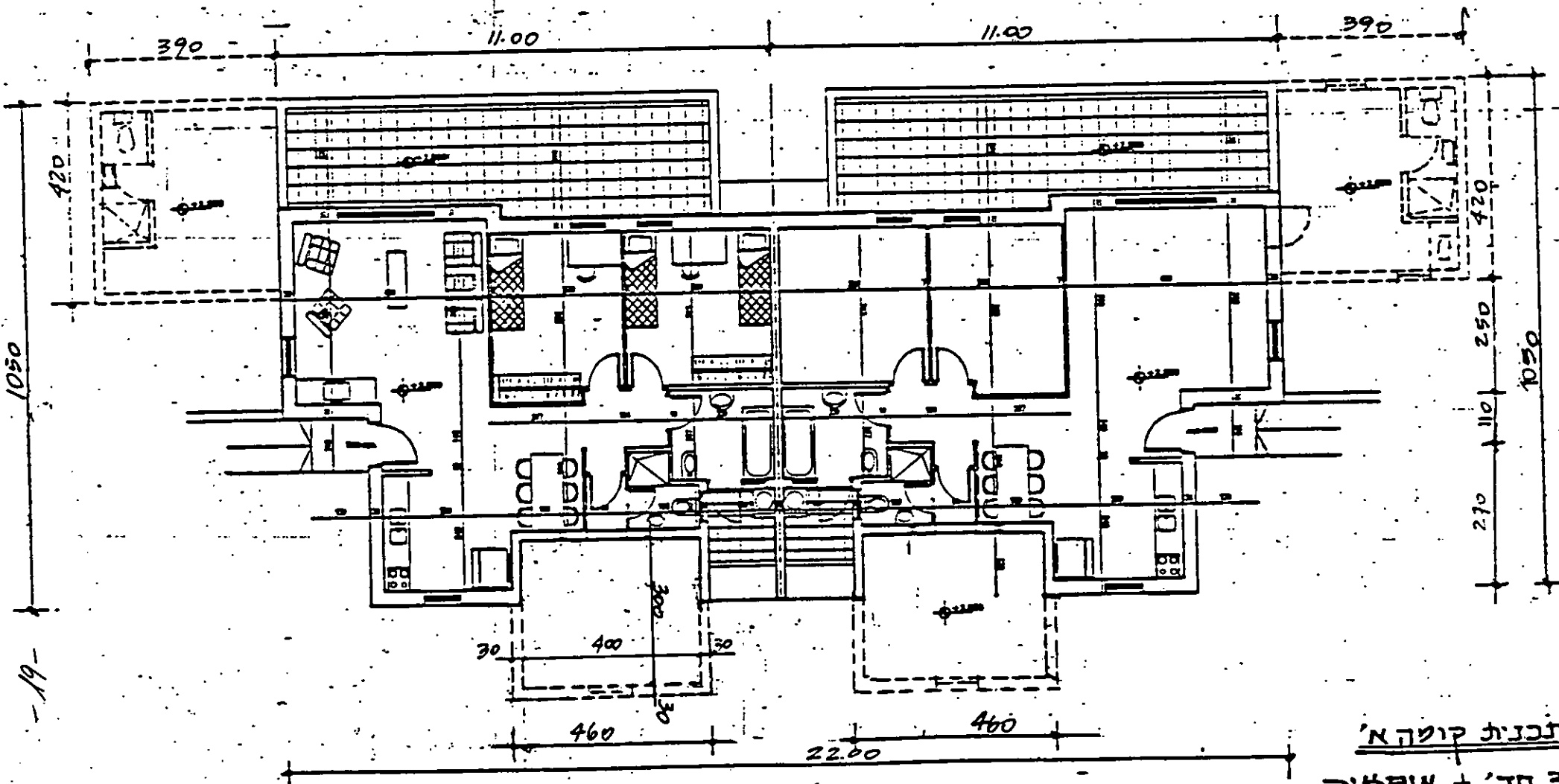
אתר 03  
 מגרש 9  
 ק.כ. 250.1

-18-

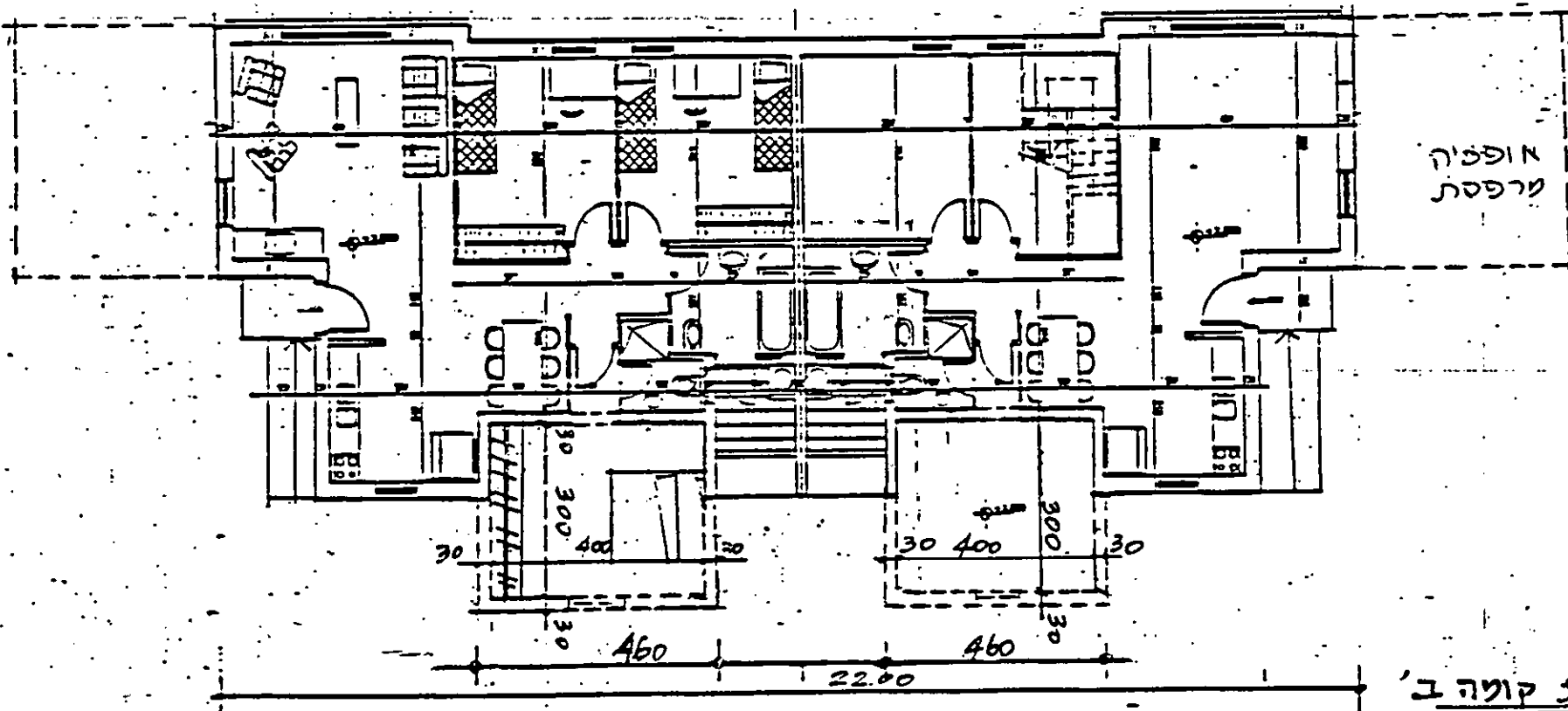


תכנית קומת קרקע  
3 חדרים + אופסיה





תכנית קומה א'  
3 חדר' + אופציה



אופסיה  
מרכזת

תכנית קומה ב'  
3 חדר' + אופסיה

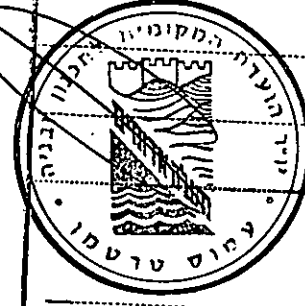
20-

חוק הכנון עריה. כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966  
 וצו בדבר חוק הכנון עריה. כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)  
 מס' 418. תש"ל-ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בשיבתה מס' 113/2/91 מיום 2/5/91

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה



מ. ר. לוי  
 420/1/3

אינג' עזרא לוי

מ. ר. לוי  
 מהנדס העיר

יו"ר הועדה המקומית  
 לתכנון ובניה מעלה אדומים

צבא הגנה לישראל  
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תש"ל-ב 1971  
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
 (بجودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-1970

נסח: 2 יוני 1971  
 לראש:

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מחוז תכנון מקומי מעלה אדומים  
 מס' 420/1/3

מס' 420/1/3  
 משרד: \_\_\_\_\_

מועצת התכנון העליונה  
 مجلس التنظيم الاعلى

בשיבתה מס' 14/90 בתאריך 10.9.71  
 בלטה: \_\_\_\_\_

החליטה להפקיד את המכביח לתקופה של 60 יום  
 פרויקט זהו המשרד לעשרות מנייה אשר  
 למד:

מנהל המכביח: \_\_\_\_\_  
 מנהל המועצה: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_  
 מנהל המשרד: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_  
 מנהל המשרד: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_

צבא הגנה לישראל  
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תש"ל-ב 1971  
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية  
 (بجودا والسامرة) رقم 418 لسنة 1971-1970

נסח: 2 יוני 1971  
 לראש:

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מחוז תכנון מקומי מעלה אדומים  
 מס' 420/1/3

מס' 420/1/3  
 משרד: \_\_\_\_\_

מועצת התכנון העליונה  
 مجلس التنظيم الاعلى

בשיבתה מס' 6/91 בתאריך 7.9.71  
 בלטה: \_\_\_\_\_

החליטה לתת תוקף לחכמי הנזכרת לעיל  
 פרויקט זהו המשרד לעשרות מנייה אשר  
 למד:

מנהל המכביח: \_\_\_\_\_  
 מנהל המועצה: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_  
 מנהל המשרד: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_  
 מנהל המשרד: \_\_\_\_\_  
 המרכזית לתכנון ובניה: \_\_\_\_\_