

תוכן העניינים:

- פרק א' — נתונים כלליים
- פרק ב' — הגדרות התכנית
- פרק ג' — טבלת שטחים
- פרק ד' — רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
- פרק ה' — חתימות והצהרת מתכנן

פרק א' – נתונים כלליים

1. שם התוכנית: תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 420/2/3/1 שינוי לתכנית מתאר מס' 420 שינוי לתכנית מפורטת ב-420/2/3
2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - א. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן – "התשריט").
 - ב. 8 דפי הוראות בכתב (להלן – "התקנון").
 - ג. 2 גיליונות של נספחי בינוי ופיתוח מנחים:
נספח מס' 1: נספח פיתוח ותנועה ערוך בקני"מ 1:500
נספח מס' 2: נספח חתכים (בית עלמין) ערוך בקני"מ 1:250, 1:100
3. גבול התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. מיקום התוכנית: מישור אדומים, יח' סביבתית 3 השטח שבין קואורדינטות אורך 231/125 – 231/750 וקואורדינטות רוחב 634/375 – 633/875
בגוש פיסקאלי מס' 7 חלק מחלקה ברית אל עססווה באדמת הכפר עיסווייה.
5. שטח התוכנית: שטח התוכנית בגבולות הקו הכחול הוא כ- 102.6 דונם.
6. מטרת התוכנית:
 - א. שינוי ייעוד קרקע מאזור לתעשייה ומשטח לדרך עפ"י תכנית מתאר 420 לשטח לבית עלמין, שטח ציבורי פתוח, לשטח לעיצוב נוף ו/או הרחבת דרך ולאזור מסחרי.
 - ב. שינוי גבולות ומיקום של אזור לתעשייה (מגרש מס' 1 שבתכנית ב-420/2/3 והפיכתו לאזור מסחרי (מגרש מס' 3 בתכנית 420/2/3 זו).
 - ג. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ לאזור מסחרי ולשטח לעיצוב נוף ו/או הרחבת דרך.
 - ד. שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשייה לשטח לעיצוב נוף ו/או הרחבת דרך.
7. כפיפות התוכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הבאות:
 - א) הוראות תכנית מתאר מספר 420
 - ב) הוראות תכנית מפורטת מס' ב-420/2/3
 - ג) הוראות תכנית מפורטת מס' 420/2/3 זובמקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות.
8. הוראות התוכנית: הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד – חלות, בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.
9. מגיש התוכנית: עיריית מעלה אדומים.
10. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
11. עורך התוכנית: קאסוטו-וולצ'ו אדריכלות ובנין ערים בע"מ.

פרק ב' – הגדרות התכנית

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 420/2/3/1 היינה צירוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים.
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה ובמקרה של סתירה בניהם יקבעו ההוראות בכתב, אלא אם צוין אחרת.
א. נספח מס' 1: מבטא את כמות התכנית לגבי: אופי וסוג הבינוני, ארגון אזורי, הסדרי תנועה וחנייה, המצב היחסי בין המגרשים השונים. הנספח קובע את מפלס ה- ± 0.00 , כניסות ויציאות מתחום המגרש ביתר הנושאים הנספח מנחה בלבד.
ב. נספח מס' 2: נספח חתכים מנחה בלבד.
2. ועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.
3. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע הסופית.
4. קו בניין: קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו. קווי הבניין יהיו על פי המסומן בהוראות תכנית זו.
5. דרך: שטח המיועד לתנועת רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חנייה, מעבר תשתיות, גינון ופיתוח במשולב.
6. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י קירות מעטפת הבניין כולל השטח מתחת לקירות והכולל את החלקים המקורים בבניין.
אינו כולל מרפסות פתוחות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.
7. קומה: חלק הבנין הנמדד אנכי בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד מפני רצפה תחתונה למפלס פני רצפה שמעלה.
8. סככה: מבנה הכולל משטח מקורה ומרוצף בתנאי שאורך הקירות לא עובר על 30% מהקף המבנה.
9. מפלס ± 0.00 : מפלס רצפת קומה מעל פני הכביש או מתחתו המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין.

פרק ג' — טבלת שטחים

מצב מוצע לפי הוראות תוכנית מס' 420/2/3/1 זז			מצב מאושר לפי תכנית מס' ב' 420/2/3/1			מצב מאושר לפי תכנית מס' 420	
השטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש החדש	השטח במ"ר	יעוד	מס' מגרש	השטח במ"ר	יעוד
33,687	שטח לבית עלמין	1	21,100	אזור תעשייה	1	42,450	אזור תעשייה
24,884	שצ"פ	2	3,200	שצ"פ	2	16,040	שצ"פ
21,498	אזור מסחרי	3				19,810	דרך קיימת או מאושרת
4,969	דרך מוצעת ו/או עיצוב נוף	4					
4,548	דרך מוצעת ו/או עיצוב נוף	5					
3,450	דרך חדשה ו/או הרחבת דרך	6					
156	דרך חדשה ו/או הרחבת דרך	7					
9,408	דרך קיימת או מאושרת	8					
102,600			24,300			78,300	סה"כ

הערות:

- א. מגרשים מס' 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 ירשמו ע"ש עיריית מעלה אדומים.
 ב. מגרש מס' 3 ירשם ע"ש הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. שטח לבית עלמין:
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ועליו קווי שתי וערב ירוקים אלכסוניים הוא שטח לבית עלמין. פיתוח השטח והבינוי בו יהיו על פי התיאור עקרוני שבנספח התכנית וניתן יהיה לבצעו בשלבים. אופן ותנאים לביצוע השלבים יקבעו ע"י הועדה המיוחדת. מותר יהיה להקים בשטח סככת הספד בשטח של עד 150 מ"ר, מבנה לבית טהרה ואולם הספדים בשטח של עד 300 מ"ר וכן פרגולות, שטחים מרוצפים, קירות תומכים ואלמנטים נוספים של פיתוח, הכול בהתאם לחומרי הבניה שיוכתבו על ידי הועדה המיוחדת. היתרי הבניה יכללו את החניה (או חלק ממנה) ואת דרכי הגישה וביצועם יהווה תנאי להפעלת בית עלמין.
בתכנית נכללות 6 חלקות קבורה ל-150 מקומות כל אחת.
חלקה צבאית ל-50 קברים וחלקה לבני דתות אחרות עם אופציה להרחבה עד-200 קברים.
על פי הצורך ניתן יהיה לבצע בעתיד קבורה רבודה בכמות 600 קברים לדונם.
תותר חפירה ו/או בנייה של קירות תומכים בגובה של עד 5 מ' מעל מפלס סופי של קרקע סמוכה.
ביצוע החנייה עבור בית עלמין יעשה בשלבים לפי הצורך. היתר ינתן עפ"י דרישות הועדה.

בבית עלמין ייקברו תושבי העיר מעלה אדומים ויישובי אזור יהודה והשומרון בלבד.

2. שטח ציבורי פתוח:
שטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, השימושים המותרים גינון, נטיעות, קירות תומכים, דרכים, חניות ושבילים.

3. שטח מסחרי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי, מגרש מס' 3.
1. השימושים המותרים הם מסחר ומשרדים.
הוראות בניה:
א. שטח מותר לבניה – 150% משטח המגרש למעט שטחי חניה תת-קרקעית.
ב. גובה מרבי לבניה- 18 מ' מעל המפלס ± 0.00 ובנוסף מעקות, מתקנים טכניים וחלונות תאורה עיליים עד 6 מ' מהגובה הנ"ל.
ג. מספר מרבי של קומות מעל המפלס ± 0.00 – 5 קומות. מספר מרבי של קומות מתחת למפלס ± 0.00 עבור חניה וחללים טכניים – 3 קומות.
ד. קו בניין קדמי - 10 מ', קו בנין צדדי כלפי בית עלמין – 6 מ', קו בנין צדדי – 10 מ', קו בנין תת-קרקעי - 0.00 מ'.
ה. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח המאושרת על ידי ועדה מיוחדת לפני הוצעת היתר בניה, ניתן לחלק את מגרש מס' 3 לתת מגרשים ולקבוע לכל תת מגרש מפלס ± 0.00 וקווי בניין, אף שלא תהיה חריגה בהגבלת שבסעיפים א', ב', ג' לעיל, במקרה חלוקת מגרש מס' 3 לתת מגרשים, קו בנין קדמי וצדדי לבית עלמין עפ"י הנקבע בסעיף ד' לעיל.
קווי בניין החדשים בתת מגרשים יקבעו על ידי הועדה. בהיתר בניה ניתן לשנות את המפלס ± 0.00 ב-0.50 מ'.
2. חניה – מקומות חניה יהיו בהתאם לנספח פיתוח ותנועה – נספח מס' 1. הנספח הוא מנחה בלבד למעט כניסות ויציאות. שינוי במקומם מחייב אישור מפע"ית.

מספר מקומות חניה יהיה בהתאם לאותו תקן חניה התוקף
בעת בקשה להתר בניה, אף לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.
3. מיקום ומספר מבנים בתחום המגרש הינו מחייב אף טעון אישור
מפע"ת, למעט כניסות ויציאות מתחום המגרש.

4. שטח לעיצוב נוף ואו להרחבת דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום וירוק לסירוגין הוא שטח לעיצוב נוף
ואו הרחבת דרך. בשטח זה אסורה כל בניה ותותרנה רק עבודות גינון,
פיתוח וסלילת הכביש והחניה.

5. דרכים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום או חול מיועדים לדרכים ויכללו:
מסע, מדרחות, שבילי אופניים, חניות, גינון ופיתוח במשולב.

דרך מוצעת – מגרשים מס' 7,6 – מהווים התאמת תוואי הדרך למצב הקיים
בשטח.

6. חומרי גמר: חזיתות – אבן מרובעת מסותתת. יותר שילוב אלמנטים אדריכליים
מחומרים נוספים באישור הועדה המקומית.

ז גדרות – גדרות אבן טבעית באישור הועדה המקומית.

פרגולות – אבן טבעית, מתכת, עץ.

7. תנאים לביצוע התכנית:

התאמת תכנית הבינוי לממצאים ולמגבלות קמ"ט ארכיאולוגיה ללא צורך
בהפקדה חוזרת של התכנית.

פרק ה' — חתימות והצהרת מתכנן



חתימות :

מגיש התכנית:

עיריית תל אביב
ת.ד. 20, מעוז החלומים
טלפון: 02-5418860
קאסוטו-וולצ'ו
אדריכלות ובניין ערים בע"מ
טל. 02-6221075, פ. 02-6231018

עורך התכנית:


קאסוטו-וולצ'ו אדריכלות ובניין ערים בע"מ
רחוב יפו 97 – בניין כלל, חדר 303 (קומה E),
ירושלים
טלפון: 02-6221075
פקס: 02-6231018

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

הצהרת מתכנן :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בתשריט ובנספחים זהים לאלה המופיעים בתקטן תכנית זו.


חתימה
קאסוטו-וולצ'ו
אדריכלות ובניין ערים בע"מ
טל. 02-6221075, פ. 02-6231018

אדריכל
תפקיד

29/03/11
תאריך

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יחודה ושומרון)
מסי 318, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
חועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

בישיבתה ימסי _____ מיום _____
תחליטו להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

איתן חגית
תכנית מסי 420/2/3/1
מחנדיס הועדה לתכנון ובניה
מחנדיס העיר