

7000937

מתן תוקף

11-160-2044

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מעלה אדומים 07 – מרכז

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/6

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 420/1/7

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים.

עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים ומתכנני ערים
ת.ד. 3471 מיקוד 90805 מבשרת ציון
טל. 02-5336618
פקס. 02-5333680

תאריך עדכון אחרון: 23/05/02

תוכן העניינים :

עמוד	תוכן	פרק	
3	נתוני התכנית	א.	1.
4	הגדרות	ב.	2.
5	חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	ג.	3.
5-8	רשימת התכליות, השימושים המותרים והגבלות בניה	ד.	4.
8	פיתוח מגרשים	ה.	5.
9	חתימות	ו.	6.

פרק א' - נתוני התכנית

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/6 (להלן: התכנית) למעלה אדומים 07 – מרכז. שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7.
- 2. מסמכי התכנית:**
א. תשריט בקני"מ 500:1 (להלן התשריט).
ב. 9 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון).
ג. נספח מס' 1 – תכנית בינוי בקני"מ 250:1.
ד. נספח מס' 2 – חתכים בקני"מ 250:1.
ה. נספח מס' 3 – הוראות להרחבת דירות גג באזור מגורים ב', ק.מ. 100:1.
- 3. מקום:**
באדמות הכפר אל חין אל אחמר. בגוש מס' 1, חלק מחלקה. מקטע ראוס אל ג'רמייה קאורדינטות: אורך: 229895, 229625. רוחב: 632000, 631850.
- 4. גבול התכנית:**
הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית.
- 5. שטח התכנית:**
25,839 דונם.
- 6. בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
- 7. יוזם ומגיש התכנית:**
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים.
- 8. עורך התכנית:**
איל איצקין אדריכלים ומתכנני ערים רחוב היצירה (החוצבים) ת.ד. 3471 מיקוד 90805, מבשרת ציון טל: 02-5336618, פקס: 02-5333680.
- 9. מטרת התכנית:**
א. שינוי יעוד של חלק ממגרש 410 משטח למבני ציבור לאזור מגורים ב' מיוחד, שטח ציבורי פתוח, אזור למסחר ואזור למתקנים טכניים.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים 243, 244, 245 באזור מגורים ב'.
ג. איחוד וחלוקת מגרשים 262 – 259 באזור מגורים ב'.
ד. העתקת מגרש למתקנים טכניים (מגרש 511) למגרש 410 בחלוקה חדשה, תוך שינויי ייעודו לאזור מגורים ב'.
ה. קביעת הוראות בנייה, לאיזור מגורים ב' מיוחד.
ו. קביעת אפשרות להרחבת דירות ותוספת שטחי בניה באזור מגורים ב'.
ז. שינוי יעוד מגרש 611 משטח ציבורי פתוח לשטח נוף פתוח.
- 10. כפיפות לתכנית:**
תכנית 420/1/7/6 זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת 420/1/7 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות הבאות להלן הפירושים שלצידן:

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 420/1/7/6 למעלה אדומים 07 מרכז, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 420/1/7.
2. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את הייעוד השימושי או ההגבלות שנקבעו על פי התכנית המפורטת.
3. **מהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולן או מקצתן.
4. **הועדה:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה מעלה אדומים.
5. **בנין מגורים:** בית או בנין או חלק מהם הנבנה או משמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי מלון, אחסון וכד'.
6. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
7. **גובה מרבי לבנייה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
8. **שטח מותר לבנייה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל חניה מקורה ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר לרבות מרתף.
לשטח המותר לבנייה יתווספו שטחים נוספים כפי שמפורט בתכנית 420/1/7 פרק ד' סעיף 8.
9. **קו בנין:** קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית מאושרת ושבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה, למעט גשרי כניסה.
10. **קו הדרך:** קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך.
11. **מפלס 0.00:** גובה מוחלט של רצפת המגורים במפלס הכניסה הראשית לבניין שביחס אליו מוגדרים הגבהים שבתוך הבניין. מפלסי ה-0.00 יהיו כפי שמפורט בנספח הבינוי המנחה בסטיות של עד ± 1.00 .
12. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו גישה וקירותיו החיצוניים הנם ללא פתח, דלת, חלון וכד' - גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

טבלת שטחים וסימונם על גבי התשריט:

צבע בתשריט	ייעוד שטח
תכלת	אזור מגורים ב'
תכלת מותחם בפס כחול כהה	אזור מגורים ב' מיוחד
חום מותחם חום כהה	אזור למבני ציבור
אפור מותחם אפור כהה	אזור למסחר
ירוק	שטח ציבורי פתוח
ירוק בהיר עם משבצות בשחור	שטח נוף פתוח
אפור עם פסים אלכסוניים בסגול	אזור למתקנים הנדסיים
קווקו אדום אלכסוני	שטח לחנייה משותפת למגרשי מגורים

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים המותרים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ב' (בתשריט צבוע בצבע תכלת)
 א. ע"פ החלוקה שקובעת תכנית זו מבוטלים מגרשים מס' 243, 244, 245 ובמקומם חלה החלוקה החדשה למגרשים מס' 269, 270, 271, 272, 273.
 וכן מבוטלים מגרשים 259, 260, 261, 262 ובמקומם חלה חלוקה חדשה למגרשים 278, 279, 280, 281, 282.
 ב. זכויות בניה והוראות בנייה באזור זה יהיו ע"פ תכנית 420/1/7 ובנוסף תותר למגרשים 269 – 277 הרחבת דירות במרפסת הגג בשטח של 35 מ"ר לכל אחד מיחידות הדיור העליונות באופן שמצויין בנספח מס' 3.
 ג. טבלת שטחים לאזור מגורים ב':
 ד. לא מוצע שינוי במס' יחיד ובסה"כ שטחי הבניה המותרים.

מס' מגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' ח"ד
269	921.7	6
270	883.7	6
271	884.6	6
272	879.2	6
273	1029.8	6
סה"כ	4599	30
278 (*)	1726.09	8
279	1365.09	8
280	1339.78	8
281	1365.66	8
282	1596.32	6
סה"כ	7393.0	54
סה"כ באזור מגורים ב'	11992.0	84

70 מ"ר +

* כולל שטח של מגרש 511 ע"פ תכנית 420/1/7.

2. אזור מגורים ב' מיוחד (בתשריט בצבע תכלת מותחם בפחול פחה)

- א. מגרש 410 (אזור למבני ציבור) ע"פ תביע 420/1/7 מבוטל, חלק משטחו יהיה אזור מגורים ב' מיוחד ע"פ החלוקת החדשה.
 ב. חוראות בנייה:
 1. טבלת שטחים וחוראות בנייה לאזור מגורים ב' מיוחד.

הערות	קו בניין			גובה מירבי (קומות)	שטח מותר לבנייה (מ"ר)	מס' יחיד מירבי למגרש	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש
	צדדי (מ')	אחורי (מ')	קדמי (מ')					
קו בניין למעבר ציבורי 4 מ'	4	5	15	6	1040	8	1296.34	274
---	4	5	15	6	1040	8	1238.67	274
---	4	5	15	6	1040	8	1258.90	274
---	4	5	15	6	1040	8	1149.50	274
---	---	---	---	---	4160	32	4543.41	סח"כ

2. השטח המותר לבנייה הינו השטח המירבי למגורים כפי שמופיע בטבלה לעיל ואליו יתווספו השטחים המפורטים בתכנית 420/1/7 פרק די סעיף מס' 8.
 3. חבנינים יתוכננו ב"דירוג" וע"פ נספח החתכים המנחה מס' 2, רצף חזית אנכי לא יעלה על 2 קומות לכיוון המדרון.
 4. במפלס חביש ניתן למקם חניות מקורות, שטח החניה המקורה לא יחשב בשטח המותר לבנייה.
 5. שטחי הקרקע במגרש יוצמדו ליחיד, למעט שטח של כ- 40 מ"ר לפחות באזור חכניסח המשותפת לבניין אשר ישמש לכלל המבנה.
 6. חגגות יהיו שטוחים, בין אם משותפים או מוצמדים לדירות העליונות.
 7. שטחי חגיגון במגרשים בין אם משותפים או פרטיים לא יפחתו מ- 20% משטח המגרש.
 8. מס' מקומות חניה יחיד על פי שיעור של 1.5 מקומות ליחיד + 0.3 מקומות חניה לאורחים בתחום המגרשים.

א. אופן ביצוע התכנית ותנאים מיוחדים:

תכל ע"פ האמור בפרק ה' בתכנית 420/1/7, ובנוסף יחיו תקלות בסמכות הועדה:

1. הועדה רשאית לאשר שינויים בהיקף הבנייה ומספר יחידות הדיור שבמגרשים השונים ע"י קיצוץ בינוחם, ובתנאי שסח"כ שטחי הבנייה וסך הכל מספר יחידות הדיור לא יעלה על חמותר בטבלאות שטחים שבפרק די.
 2. הועדה רשאית לאשר תוספת של קומה אחת באזור חמגורים מעל המותר ע"פ תכנית זו ובלבד שלא תהיה חריגה משטחי הבנייה חמותרים.

3. שטח לחניה משותפת למגרשי מגורים (בתשריט בקווקו אדום אלכסוני)

- א. השטח חמסומן בתשריט בקווקו אדום אלכסוני מתוך אזור מגורים ב' מיוחד הינו שטח לחניה משותפת למגרשי מגורים.
 ב. השטח מיועד לדרך גישה לרכב ולחניות פתוחות אשר ישמשו את בתי חמגורים, וכן שבילים להולכי רגל.
 ג. בשטח זה לא תותר בניית מבנים למעט אלמנטי פיתוח כגון גדרות, מדרגות, מדרכות, ערוגות, גיגון וכד'.
 ד. שטח זה משרת שני מגרשים סמוכים ולא תותר סגירתו או חפרדתו עבור מגרש אחד.

4. אזור למסחר (בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה)

- א. מגרש 411 ע"פ תכנית 420/1/7 מבוטל ומורחב למגרש 411/1 ע"פ תכנית זו.
 ב. שטחו של מגרש 411/1 הוא 849.9 מ"ר.
 ג. בשינוי לאמור בסעיף 14 בתכנית 420/1/7 הוראות הבניה הן כדלקמן:
- מס' קומות: 2 קומות: קומה תחתונה בגובה מכסימלי 5.50 מ' עם אפשרות לגלריה, וקומה עליונה בגובה מכסימלי של 3.50 מ'.
 - שטח הבניה המירבי יהיה 400 מ"ר ותותר הוספת השטחים הבאים:
 1. שטח למבואות וחדרי מדרגות.
 2. שטח למיגון הנדרש ע"פ התקנות.
 3. שטח למעברים ציבוריים, ארקדות וקולונדות, בתנאי שרוחבם לא יעלה על 3.0 מ'.
 4. בכל חנות תותר בניית יציע שיהיה חלק בלתי נפרד מהחנות, בשטח שלא יעלה על 50% משטח החנות.
 - קווי בניין יהיו דלקמן:
 - לכביש מס' 9 : 0 מ'
 - לכביש מס' 6 : 2 מ'
 - לכביש מס' 10 : 2 מ'
- למגרש 527 : 0 מ', למגרש 277 : 5 מ'.

ד. לאיזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה ינתן פתרון נאות בתחום המגרש, באזור הצפוני הנמוך.

5. שטח ציבורי פתוח (בתשריט בצבע ירוק)

- א. השימושים המותרים הינם ע"פ תכנית 420/1/7.
 ב. הועדה רשאית להתיר שימוש בשטחים אלו לחניית בשטח של עד 20% משטח המגרש.
 ג. טבלת שטחים שטח ציבורי פתוח.

שטח (מ"ר)	מס' מגרש
387	610
3610.62	610-1
255.46	610-2
4253.08	סה"כ

6. אזור למבני ציבור (בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה)

- א. מגרש 410-1 החדש הינו שטח למבני ציבור ושטחו כ - 1060 מ"ר.
 ב. שימושים מותרים והוראות בניה יהיו כדלקמן:
1. הועדה המקומית תקבע בעת מתן היתרי הבניה את השימוש במגרש וניתן לקבוע בו מספר שימושים.
 - ג. קווי הבניין הם:
 1. קדמי: 4 מ'.
 2. אחורי: 3 מ'.
 3. צדדי לשצ"פ: 2 מ'.
 4. צדדי למגרש 274 : 4 מ'.
 - ד. השטח המותר לבניה יהיה 100% משטח המגרש, דהיינו 1060 מ"ר.
 - ה. מספר הקומות המותר לא יעלה על 2 קומות.
 1. תותר תוספת קומת מרתף.
 2. יותרו גגות רעפים או שטוחים. במקרה של גגות משופעים, השיפוע לא יעלה על 30 מעלות.
- ו. יותר שילוב חניה ציבורית בתחום המגרש.
 ז. יותר שילוב מתקנים הנדסיים בתחום המגרש.

7. אזור למתקנים טכניים (בתשריט בפסים אלכסוניים סגול/אפור)
 א. מגרש 527 החדש הינו שטח למתקנים טכניים.
 ב. הוראות וזכויות בנייה במגרש זה יהיו ע"פ תכנית 420/1/7, למעט הגדרת קווי בניין שכן תותר בנייה בקו קדמי וצדדי: 0.
 ג. שטח המגרש הוא 79.36 מ"ר וזכויות הבניה עליו הן 60 מ"ר.
8. שטח נוף פתוח (בתשריט בצבע ירוק בהיר עם משבצות בשחור)
 מגרש מס' 611-1 הוא שטח נוף פתוח
 על שטח זה יחולו הוראות ע"פ תכנית 420/1/7
9. כל יתר ההוראות לכלל האזורים יהיו ע"פ תכנית 420/1/7

פרק ה' – פיתוח מגרשים

הכל ע"פ האמור בפרק ו' בתכנית 420/1/7.

פרק ו' - חתימות

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

חתימה

תאריך



חתימת יזם ומגיש-התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

15.7.02

תאריך

חתימת עורך התכנית: איל איצקין אדריכלים ומתכנני ערים

11/07/02

תאריך

איל איצקין אדריכל
EYAL ITZKIN, ARCHITECT
טל' 02-5336618 ת.ד. 347
מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלו המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

איל איצקין אדריכל
EYAL ITZKIN, ARCHITECT
טל' 02-5336618 ת.ד. 347
מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

11/07/02

תאריך

חוק הכנון צרים, כפרים ובעים מסי 79 לשנת 1966
וזה בדבר חוק הכנון צרים, כפרים ובעים (יהודה ושומרון)
מסי 418, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מסי 420/17/6

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 7.4.02

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל בני ברנדס
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רשינו מסי 19495

מהנדס העיר

המנהל המסדרי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
משרד הפנים
מס' 420/17/6
ועד בדבר חוק הכנון צרים, כפרים ובעים
(יהודה ושומרון) (מסי 418) תשליב-1971
למ' יתק' 799
תאריך: 7.4.02
מס' 420/17/6
מס' 85.02
מס' 4/02
מס' 85.02
מס' 4/02