

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/4  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7

יוזם ומגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים  
טל': 5418860  
פקס: 5418899

עורך התכנית: עיריית מעלה אדומים  
בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

תאריך: דצמבר 2000

## מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/4  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/4 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7.
  2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
א. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "התשריט").  
ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
  3. גבול התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  4. מיקום התכנית: מעלה אדומים, השטח שבין קורדינטות אורך 179.350 – 179.600 (ממזרח למערב) וקואורדינטות רוחב 132.000 – 132.250 (מצפון לדרום).  
גוש 6 חלקה אל ערדה באדמות הכפר אל עזרייה. גוש 1 חלקה מקטע ראוס אל ג'רמייה באדמות הכפר אל חין אל אחמר.
  5. שטח התכנית: שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא כ- 18 דונם.
  6. מטרת התכנית: א. איחוד וחלוקת מגרשים.  
ב. קביעת ייעודי קרקע לבנייני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח למתקנים הנדסיים.  
ג. קביעת הוראות בינוי לאזורים השונים.
  7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:  
א. תכנית מתאר למעלה אדומים מס' 420.  
ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/7  
ג. שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/4 זו.
- במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למבני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה הוא שטח לבנייני ציבור.  
מגרש מס' 431 מיועד לבית ספר יסודי 18 כיתות + שלוש כיתות גן.  
הוראות בינוי עפ"י אישור הועדה המקומית.  
יותר שילוב של חדר טרנספורמציה במגרש.  
קווי בניין - 5 מ'.  
גובה מירבי 11 מ'.

10. שטח למסחר:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה הוא שטח המיועד למסחר. מגרש 424.  
מספר הקומות - המותר הוא 2 קומות.  
שטח מירבי לבנייה בקומה - 1800 מ"ר.  
קומת הקרקע מיועדת למסחר ותכלול סופרמרקט בשטח של 1000 מ"ר לפחות.  
בקומה השנייה מותרים השימושים הבאים: מסחר, משרדים, מרפאות ושימושים ציבוריים נוספים, הכל באישור הועדה המקומית.  
קווי בניין - צפון (כלפי מגרש המגורים) 6 מ'.  
מזרח (כלפי כביש) 4 מ'.  
קו בנין 0 לכיוון השצ"פ.  
גובה מירבי 11 מ'.  
בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ תהיה ארקדה ברוחב מינימלי של 3.0 מ'.  
במרווח הצפוני תשמר זכות מעבר ותתבצע דרך גישה עבור בריכת המים במגרש 527.  
בתחום המגרש תתוכנן חנייה על-פי תקן עבור השימושים שייבנו במגרש.  
החנייה תהיה על פני השטח או תת קרקעית או שילוב בין השניים.  
יותר שילוב חדר שנאים במגרש.

הערות:

א. לשטח הבנייה המירבי יתווספו השטחים הבאים:

- (1) שטח למבואות וחדרי מדרגות.
- (2) שטח למגון כנדרש עפ"י התקנות.
- (3) שטח לחנייה מקורה כנדרש עפ"י נספח החנייה והתקן.
- (4) שטח למעברים ציבוריים, ארקדות וקולונדות ובתנאי שרוחבן יעלה על 3.0 מ'.
- (5) שטח למחסנים.

ב. גובה קומה מירבי לא יעלה על 5.0 מ'.

**11. שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. מגרש מס' 651. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

(1) המגרשים המתוכננים כשטח ציבורי פתוח מיועדים לגינות ציבוריות, מעברים להולכי רגל, טיילת ומעבר קרונית. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, תאורה וכו'.

ב. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים:

(1) מבנה אחד לשירותים ציבוריים, בתאום עם המהנדס, ששטחו לא יעלה על 50 מ"ר.

(2) מבנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: מרכזים לחלוקת דואר, ששטחם עד 5% משטח השצ"פ. כמו כן תותר העברת צנרת לצרכי ביוב, מים, חשמל וכו'.

**12. שטח למתקנים הנדסיים:**

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע אפור וסגול הוא שטח למתקנים הנדסיים. במגרש מס' 527 יותר לבנות מאגר מים. הוראות בינוי עפ"י אישור הועדה המקומית. היתר הבנייה לבריכה יכלול פתרון עיצובי ונופי מלא שיבטיח שילוב המבנה בסביבתו על-פי הנחיות הועדה המקומית.

**טבלת זכויות ומגבלות בנייה**

מס' מגרש	ייעוד	שטח מגרש במ"ר	שטח בנייה מירבי במ"ר	גובה מירבי בקומות
424	שטח למסחר	3,570	3,600 מ"ר	2
527	מתקנים הנדסיים	320	/	/
431	מבנה ציבור	9614	5,000 מ"ר	2

**13. הוראות כלליות:**

על התכנית חלות ההוראות הכלולות בסעיפים:

- פרק ב' - הגדרות.
- פרק ד' - 6, ה, ו, - קווי בניין.
- סעיף 27 הוראות עיצוב כלליות.
- פרק ה - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.
- פרק ו - פתוח כללי.
- פרק ז - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים.
- פרק ח' 2 - חניה.

שבתכנית 420/1/7.



**חתימות:**

**יזם ומגיש התכנית:**

**עיריית מעלה אדומים**

אדריכל גדי ברנדס  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 19495

**עורך התכנית:**

**עיריית מעלה אדומים טל': 5418860 פקס: 5418899**

**בעל הקרקע**

**הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש**

**הצהרה:**

**אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתשריט והתאמתו לתקנון תכנית זו.**

אדריכל גדי ברנדס  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 19495

**אדריכל**

**דצמבר 2000**

**חתימה**

**תפקיד**

**תאריך**

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

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מס' 420/17/4

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 1.1.02

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל גדג ברנדס  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה

~~מעלה אדומים~~  
מהנדס העיר 19485

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الاعلى للبناء والتخطيط  
مجلس الاعلى للتخطيط والبناء  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 79) תשל"ב-1971  
لر بناء المدن والقرى والبلدات  
القانون رقم 79 لسنة 1971-1972

נספח  
מסמך מס' 101  
תכנית מס' 420/17/4  
התאריך 4.4.01

התקפה לתה תקף לתכנית הנכבדת לעיל  
בן 10 שנה מיום תחילת תוקף התכנית  
מס' 101  
מס' 420/17/4

מנהל האזור  
מנהל התכנון  
מנהל הערים והכפרים