

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנון

תכנית מפורטת מס' 420 \1\6\17

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420 \1\6

יזום ומגיש התכנית: מיטל הנדסה ושירותים

עורך התכנית: מריאן כהן-אדריכלים בע"מ

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط لهيئة القدس والسامرا
مجلس التخطيط الأعلى

יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(החוק ונושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تنظيم المدن، القرى والأحياء
سامرا (رقم 1618) 1971-1972

מרחב תכנון מקומי מס' 420 \1\6\17

ועדת המטעם ל
בשינוי מס' 9/07 בתאריך 26.12.07

מנהל השטח
התכנון העליונה/1. מטעם
مجلس التخطيط الأعلى - اللجنة العليا

14-02-2008
המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط لهيئة القدس والسامرا
مجلس التخطيط الأعلى

יצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(החוק ונושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
أمر بشأن تنظيم المدن، القرى والأحياء
سامرا (رقم 1618) 1971-1972

מרחב תכנון מקומי מס' 420 \1\6\17

ועדת המטעם ל
בשינוי מס' 9/07 בתאריך 26.12.07

מנהל השטח
התכנון העליונה/1. מטעם
مجلس التخطيط الأعلى - اللجنة العليا

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
תכנית מפורטת מס' 420 \1 \6 \17
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420 \1 \6

1. שם התוכנית
 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 420 \1 \6 \17
 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420 \1 \6
2. מסמכי התוכנית:
 התוכנית כוללת את מסמכים הבאים:
 א. גליון תשריט הערוך ב ק.מ. 500:1 (להלן " התשריט")
 ב. 3 דפי הוראות בכתב (להלן " התקנון")
 ג. גליון של נספח הערוך ב ק.מ. 200:1 (להלן " נספח בינוי")
3. גבול התוכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. מיקום התוכנית:
 מעלה אדומים אתר 05, מגרש 4 רח' מצפה נבו .
 השטח שבין קוורדינטות אורך 925 – 228 ל – 775 – 228,
 לבין קוורדינטות רוחב 525 – 633 ל – 250 – 633.
 בגוש פייסקאלי מס' 6 חלק מחלקה דהר שמיס באדמת הכפר אל עזרייה.
5. שטח התוכנית :
 שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא 7,400 מ"ר.
6. מטרות התוכנית:
 - א. שינוי ייעוד של חלק מאזור מגורים 2 לדרך מוצעת או חנית.
 - ב. הקטנת שטח מגרש מס' 4.
 - ג. חלוקת מגרש מס' 4 ל – 7 תתי מגרשים.
 - ד. שינוי מספר קומות מ 5 – 4 ל-6 בתת מגרש 4 \7
 - ה. שינוי בקו בניין קדמי מ 4 מ' ל 2 מ'
 - ו. הגדלת מספר יח"ד במגרש מ – 42 ל – 51 יח"ד ללא שינוי ב % בניה.
 - ז. הגדלת צפיפות מ-6 יח"ד לדונם ל-7 יח"ד.
 - ח. הוספת שטחי שירות לשטח מזתר לבניה.
7. כפיפות לתוכנית:
 על תוכנית זו חלות ההוראות הבאות:
 א. תוכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420
 ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420 \1 \6
 ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420 \1 \6 \17
 במקרה של סתירה , הוראות תכנית זו הן הקובעות.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, הקודאות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2. בשטח זה תותר הקמת 7 בניינים מדורגים בצפיפות 7 יח"ד לדונם ע"פי ההוראות שבטבלה שלהלן:

9.1 טבלת זכויות ומגבלות בניה:

קו בניין	גובה מירבי בקומות	שטח מגרש חדש מ"ר	שטח מותר לבניה מ"ר	מס' יח"ד מקס' למגרש	מס' מגרש	קו בניין	
						קד'	אח'
3	9	2	5	968	1,021	7	4\1
3	9	2	5	979	1,021	7	4\2
5	9	2	5	992	1,021	7	4\3
5	9	2	5	1,036	1,021	7	4\4
3	9	2	5	1,032	1,021	7	4\5
3	9	2	5	987	1,021	7	4\6
3	9	2	6	975	1,274	9	4\7
				6,969	7,400	51	סה"כ

- 9.2 לשטח המותר לבניה יתווספו השטחים הבאים:
 א. שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת.
 ב. שטח לממ"ד לכל יח"ד במגרש בגודל מינימלי הקבוע בתקנות בעת הגשת תכניות להיתר בניה.
 ג. שטח למחסנים, תותר תוספת שטח עבור כל תבניינים בסך הכולל של 128 מ"ר ברוטו, בנוסף לשטח המותר לבניה בקומות המדרגות מתחת למפלס הכניסה התחתונה.
 ד. שטח לחדרים טכניים שהשימוש שמוותר בהם רק אינסטלציה, חשמל, דודי מים ושטח שמתחת לגג רעפים בקומה עליונה לדודי מים ומכונות למעלית.
- 9.3 לובי הכניסה יחופה בשיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 1.80 מ' לפחות. וחדר המדרגות יחופה עד לגובה 1.20 מ' לפחות.
- 9.4 מספר קומות מירבי:
 א. לבניינים 1-6, קומה אחת מעל מפלס החניה ועוד 4 קומות מדרגות.
 ב. לבנין 7, קומה אחת מעל מפלס החניה ועוד 5 קומות מדרגות.
 ג. תותר קומה טכנית חלקית מתחת לגג רעפים לפי מסומן בניספח בינוי.
- 9.5 חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים יהיה אבן טבעית מרוכעת ומסותתת בסיתות טובה, תלתיש או מוטבה.
- 9.6 אישור התכניות לצרכי רישום יעשה על ידי ועל חשבון היזם.

10. דרך מוצעת או הרחבת דרך:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת או הרחבת דרך.
שטח זה יצורף לתחום הדרך כמדרכה ציבורית ברוחב מינימלי של 2.0 מטר, ע"פ המפורט
בנספח הבינוי.
שטח דרך המוצעת 431 מ"ר.

11. חניה:

החניות יהיו כולן בשטח הדרך הקיימת כפי שסומן בנספח הבינוי.
החניה תתוכנן ע"פ תקן החניה ובהתאם לאישור מפקח על התעבורה
והוועדה.

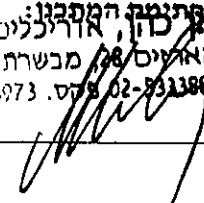
מיטל הנדסה ושירותים בע"מ
דרך חיפה 31
קיריית אתא מיקוד 28226
טל': 04-8412963 פקס: 04-8728991
מ.ח. 51-091864-2

חתימת מנישי התוכנית:

מני-דוב
יורסיה ושרה
5916
89

מריאן כהן - אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28 מבשרת ציון 90805
טל': 02-5333885 פקס: 02-5333973
ח.פ. 51-198284-5

מריאן כהן, אדריכלים ב.
רח' הארזים 28 מבשרת ציון
טל. 02-5333885 פקס. 02-5333973



הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
ת.ד. 43 בית אל 90631
טל': 02-9977704 פקס: 02-9977346

חתימת בעלי הקרקע

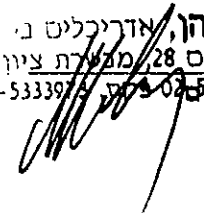
הצהרה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בתשריט ובנספח מתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

14.02.2008
תאריך

_____ חתימה

מריאן כהן, אדריכלים ב.
רח' הארזים 28 מבשרת ציון
טל. 02-5333885 פקס. 02-5333973



תאריך: 14-02-2008

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

מרחב תכנון נוקומי מעלה אדומים
חועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

בישיבתה מסי 243 מיום 1.11.06

החליטה להמליץ בפני מועצת תכ. י.ן עליונה

ח.ה.פ.ר.י.?

תכנית מסי 420/16/17

משרד המנדט הועדה לתכנון ולבניה
מעלה אדומים
מנהל העירייה
מנהל המנדט
1947