

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי

מועצת תכנון עליונה

מעלה אדומים

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/11

שינוי לתכנית מתאר מס' 420
ושינוי לתכנית מפורטת 420/1/7

שכונה 07 מרכז - "מדורגי מזרח"

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רחוב הלל 23
ירושלים

מגיש התכנית:

עיריית מעלה אדומים - אגף מהנדס העיר
דרך קדם 1
מעלה אדומים

יזם בפועל:

ד.איתן / ר. להב - ריג, אדריכלים ומתכנני ערים
רח' נחום 18
תל-אביב 63503
טל. 03-6025118
פקס. 03-6025078
נייד. 054-5699500

מתכננים:

דוא"ל: office@elr-arc.com

תאריך עדכון אחרון: 29.4.2011
קובץ 138ADM-takanon

והמונחל האזורי של מועצת תכנון יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس المجلس الأعلى
120 בדבר חוק תכנון ערים (יהודה ושומרון) 1971-1972
לרובת המועצה (מס' 420/1/7/11)
לשם: שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ושינוי לתכנית מפורטת 420/1/7
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
ועדת המשנה ל...
בשיבה מס' 8/06 בתאריך 13.12.06
החלטתה להפיק את התוכנית לתקומה של 60
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11

והמונחל האזורי של מועצת תכנון יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس المجلس الأعلى
120 בדבר חוק תכנון ערים (יהודה ושומרון) 1971-1972
לרובת המועצה (מס' 420/1/7/11)
לשם: שינוי לתכנית מתאר מס' 420 ושינוי לתכנית מפורטת 420/1/7
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
ועדת המשנה ל...
בשיבה מס' 8/06 בתאריך 13.12.06
החלטתה להפיק את התוכנית לתקומה של 60
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11
מס' 420/1/7/11

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/11 (להלן: התכנית). שכונה 07 מרכז – "מדורגי מזרח" שינוי לתכנית מפורטת 420/1/7 ולתכנית מתאר מס' 420
2. מקום התכנית מעלה אדומים אתר 07 מרכז, רחוב הבזלת ורח' הצור. השטח הנתחם בין קואורדינאטות אורך 230200 - 229800 (ממזרח למערב) וקואורדינאטות רוחב 632210 - 631900 (מצפון לדרום). בגוש פיסקאלי מס' 1:
חלק מחלקה דה'ר עזור אל ג'רבי
חלק מחלקה מקטע רווס אל-ג'רמיה
באדמות הכפר אל- חיא'ן אל- אחמר
3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט מהווה גבול התכנית.
4. מטמכי התכנית התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. 17 דפים של הזדאות בכתב (להלן: "הזדאות התכנית").
ב. גיליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: "התשריט").
ג. גיליון אחד של נספח בינוי פיתוח וחניה בק.מ. 1:500 (להלן "נספח מס' 1" מנחה).
ד. גיליון אחד של חתכים בק.מ. 1:500 (להלן: "נספח מס' 2", מנחה).
5. שטח התכנית: כ- 62.553 – דונם
6. בעל הקרקע הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ובשומרון
7. מגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים
רחוב הלל 23
ירושלים
8. יזם בפועל. עיריית מעלה אדומים – אגף מהנדס העיר
דרך קדם 1
מעלה אדומים
רות להב
9. עורך התכנית. ד. איתן / ר. להב –ריג אדריכלים
רח' נחום 18
ת"א 63503
טל: 03-6025118
פקס: 03-6025078

10. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים א' בנה ביתן לאזור מגורים ב' (בניינים מדורגים), לשצ"פ, לדרך ולשטח נוף פתוח.
- ב. שינוי ייעוד אזור מגורים ב' ושטח למבני ציבור לאורך כביש 6, לשצ"פ, לדרך ולשטח לבנייני ציבור.
- ג. שינוי ייעוד מאזור מיוחד, מדרך קיימת, ושטח ייעוד והפרדה ע"פ תכנית מתאר 420, לשטח נוף פתוח ולאזור מגורים ב'.
- ד. שינוי ייעוד משצ"פ, לאזור מגורים ב' ולשטח נוף פתוח.
- ה. שינוי ייעוד משטח נוף פתוח, לאזור מגורים ב'.
- ו. ביטול דרך קיימת ע"פ תכנית מתאר מס' 420 וע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/7, וקביעת דרך חדשה.
- ז. קביעת הוראות ומגבלות בניה
- ח. שינוי מספר יחידות דיור כולל מ- 70 יח"ד ל- 92 יח"ד.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

- על תכנית זו חלות ההוראות :
- א. תכנית מתאר מעלה אדומים מס' 420 .
- ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7 .
- ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/12 - "פרגולות".
- ד. תכנית מפורטת מס' 420/5 ותכנית מפורטת מס' 420/5/1, בנוגע למחסנים בקירות הפתוח.
- בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות תקבענה ההוראות שבתכנית מס' 420/1/7/11 זו.

12. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור לעיל ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה. אם ההוראות אינן עולות בקנה אחד, תחולנה ההוראות המגבילות יותר.

פרק ב' – הגדרות:

ההגדרות שבתכנית מס' 420/1/7 פרק ב', הינן ההגדרות לתכנית מס' 420/1/7/11 זו, וכן ההגדרות הבאות:

1. "התכנית":
תכנית מפורטת מס' 420/1/7/11 הינה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא בתשריט).
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
א. נספח בינוי פיתוח וחניה מס' 1 בק.מ. 1:500, הינו נספח מנחה בלבד, למעט קווי בניין ומס' הקומות, גבולות מבנן, ומספר מקומות החניה.
ב. נספח חתכים מס' 2 בק.מ. 1:500, הינו נספח מנחה בלבד.
2. "ועדה":
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
3. "מהנדס":
מהנדס הועדה או מי שיבוא מטעמו ובתנאי שהוסמך.
4. "מבנן":
האתר מתחלק למבננים המסומנים באותיות א', ב, ג', בנספח הבינוי הפיתוח וחניה מספר 1, בקו מקווקו בצבע חום.
הבינוי והפיתוח בכל מבנן יתוכננו בהינף ובסגנון בניה אחד ובכפוף להוראות הכלליות פרק ד סעיף 2/ה להלן.
5. "דרוג":
קומות מדורגות משמען נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.0 מ' לפחות ובאורך של 50% מחזית המבנה לפחות. ובמקביל לקווי ההרמה.
6. "מפלס +/- 0.00":
מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
7. "גובה בניינים":
יימדד בחתך, בקומות בכל נקודה בבניין לפי המרחק האנכי של אותה הנקודה מ- +/-0.00.
8. "גובה קומה":
1. גובה קומה מרבי מדוד ממפלס רצפה למפלס הרצפה שמעליה. גובה קומה מרבי לא יעלה על 3.0 מ' נטו, למעט במקום בו יהיה פתח ברצפה
בין אם למדרגות או אחר.
2. אין ההגבלה לעיל חלה על גובה קומה במבנים במגרשים המיועדים למבני ציבור ומתקנים טכניים.
9. "קו בנין":
קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר אחרת בהוראות התכנית. קווי הבנין יהיו כמצוין בטבלאת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים וכמסומן בנספח בניו פתוח וחניה מס' 1. במקרה של סתירה, יקבעו הוראות התכנית.
10. "פרגולה":
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה אופקי (לא שיפועי או נטוי). שטח החלקים האטומים של משטח ההצללה לא יעלה על 50% משטחו הכולל, ועל פי תכנית מס' 420/1/7/12.
11. "סככת צל":
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי מקורה ברעפי חרס, ועל פי תכנית מס' 420/1/7/12.

12. שטח מותר לבניה:
השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י קירות מעטפת הבנין כולל השטח מתחת לקירות, והכולל את החלקים המקוריים בבנין. אינו כולל מרפסות פתוחות או כאלה המהוות חלק מפתוח השטח, אלא אם צויין אחרת בהוראות התכנית להלן.
13. "החוק":
חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
14. "מועצת התכנון העליונה":
מועצת התכנון העליונה ביהודה ובשומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
15. "תכנית חלוקה":
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תכנית המפורטת הזו המאושרת כחוק.
16. "מרתף":
שטח תת-קרקעי בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 2.50 מ', מדוד מרצפה לרצפה שמעליה, והבולט עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אינו נכלל במנין הקומות המותר, ולא יחרוג מקווי הבנין המותרים במגרש, ואשר אין אליו גישה מחזית חיצונית, למעט חלון אורזר מהחזית הפונה למדרון.
17. "מסד":
שטח תת-קרקעי סגור בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 1.80 נטו. המסד יתוכנן בתחום גבולות קווי הבנין. תותר הבלטת המסד עד 1.80 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים בצד הפונה למדרון, זאת ללא פתח, דלת, חלון וכד'.
18. "קומת עמודים":
בסיס בנין או חלקו שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד לפחות, והנתמך ע"י עמודים וקירות.
19. "חזיתות":
(א) חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
(ב) חזית אחורית: חזית נגדית לחזית קדמית.
(ג) חזית צידית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
20. "רצף חזית אנכית":
רצף חזית אנכית ימדד בקומות, מפני קרקע סמוכים ועד המפלס העליון של המעקה.
21. "תכנית בינוי":
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקנ"מ. 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי, ומציגה בינוי בשלושה מישורים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

פרק ג' – טבלת שטחים:

מצב קיים:

שטח האזור (% בתכנית)	שטח האזור (דונם)	צבע בתשריט	אזור
26.26	16.428	כתום	אזור מגורים א'
8.36	5.234	תכלת	אזור מגורים ב'
3.02	1.892	חום תחום בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
0.12	0.076	פסים אלכסוניים אפור/ורוד	שטח למתקנים טכניים
10.7	6.696	ירוק	שטח ציבורי פתוח
16.45	10.292	חול	דרך קיימת או מאושרת
18.90	11.808	ירוק בהיר ועליו קווים שתי וערב בצבע ירוק כהה	שטח נוף פתוח
14.13	8.841	ירוק	שטח ייעור והפרדה
2.05	1.286	כתום ועליו קווים שתי וערב בצבע שחור	אזור מיוחד
100%	62.553		סה"כ

מצב מוצע:

שטח האזור (% בתכנית)	שטח האזור (דונם)	צבע בתשריט	אזור
32.40	20.272	תכלת	אזור מגורים ב'
4.34	2.720	חום תחום בקו חום כהה	שטח למבני ציבור
20.03	12.533	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
9.75	6.102	אדום/חול	דרך מוצעת או דרך קיימת
33.45	20.926	ירוק	שטח נוף פתוח
100%	62.553		סה"כ

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה:

1. אזור מגורים ב' השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב', וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. באזור זה תותר בניה של "מבנים מדורגים".
- ב. מס' יחידות הדיור, מס' הקומות, קווי בנין, שטחי הבניה הכוללים, יהיו על פי טבלת זכויות הבניה במגרשים של אזור מגורים ב' בסעיף 3 להלן, ועל פי נספח בנוי פתוח וחניה מס' 1.
- ג. מס' החניות במגרשים יהיה עפ"י נספח בנוי פתוח וחניה נספח מס' 1. ובכפוף להוראות פרק ח' סעיף 2 שלהלן.
- ד. הוראות בינוי:
הבניינים יתוכננו ב"דרוג", ועפ"י נספח חתכים מס' 2.
- (1) רצף חזית אנכית לא תעלה על 2 קומות או 7.0 מ' מטרים הקטן מבין השניים ורצף חזית אורכי לא יעלה על 12.0 מטרים.
- (2) המרווח המינימאלי בין חזיתות של יחידות דיור שונות במגרש. הפונות זו לזו ובהן חלונות, יהיה 6.0 מטרים, למעט חלונות חדרי שירותים ומטבחים, בהם יותר מרחק מינימלי של 4.0 מטרים.
- ה. שטחי הקרקע התוחם במגרש יוצמדו ליחידות הדיור, למעט רצועת קרקע משותפת בשטח 50 מ"ר לפחות באיזור הכניסה לבנין, אשר תשמש לכל המבנה.

2. הוראות כלליות לאזור מגורים ב'

- א. בבקשה להיתר בניה חובה להציג תכנון של לפחות 95% משטח הבניה המותר. (יובהר בזאת כי לצורך חישוב זה תכללנה גם אופציות של הרחבות דיור עתידיות בשטח של עד 15 מ"ר ל"ח"ד).
- ב. פתרון להרחבת יח"ד לא יפגע בהוראות התכנית ובאיכות הדיור בשלב הבניה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות וגגות, בדרוג כנדרש. כל שלב בניה יכלול מעקות וחומרי גמר לפי המוגדר בתקנון זה, גם לגבי אותם חלקי בנין המיועדים לשינוי בעקבות בנית התוספת.
- ג. לכל דירה שהפרש הגובה בין רצפתה לבין מפלס החניה או מפלס 0.00 +/- (הקטן מבין השניים), עולה על 9.0 מ', יש להתקין מעלית.
- ד. במרפסות ובגינות תותקן פרגולה בשטח מינימלי של 6 מ"ר, ועד 75% משטח המרפסת ובהתאם לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/12.

ה. במבנים המסומנים באותיות מ"א" עד "ג" בנספח מס' 1, ניתן באישור הועדה המיוחדת לשנות בתוך המבנה את מספר יחידות הדיור במגרש, השטח המותר לבניה במגרש, גבולות וקווי הבניין בין המגרשים שבמבנה, ומס' המגרשים שבמבנה, זאת בתנאי כי סה"כ השטח המותר לבניה במבנה, קווי הבניין ההיקפיים במבנה, מס' יחידות הדיור במבנה כולו, וכן מספר הקומות המרבי בבניינים, ישמרו כמפורט בטבלת זכויות הבניה והמגבלות בניה במגרשים פרק ד' סעיף 3 להלן, ובכפוף לתנאים הבאים:

- (1) מספר מקומות החניה הנדרש בסך כל המגרשים שבמבנה ישמר על פי נספח בניית פתוח וחניה מס' 1 ובכפוף להוראות פרק ח' סעיף 2 שלהלן. תותר העברת שטחי חניה ממגרש למגרש בהתאמה לחלוקת יחידות הדיור.
- (2) במקרה של שינוי גבולות ציידים במגרש ניתן יהיה לשנות באשור הועדה, ובכפוף לכך שאופי הבנוי ישמר עפ"י נספח בניית פתוח וחניה מס' 1, את קו בנין הצידי בין המבנים שבמבנה, לנעט קו בנין צידי הגובל ברצועת טיפול נופי, מבנה סמוך, בשצ"פ או דרך.
- (3) תוגש תכנית בינוי פתוח וחניה למבנה לאשור הועדה, המציינת את שטחי וגבולות המגרשים החדשים, בק.מ. 1:250, ע"ג רקע מפת מדידה מעודכנת וכולל סימון מפלסים, גבולות מגרשים, בנוי, מרווחי הבניה, מדרגות ומעליות, שבילי גישה, חניות, קירות תמך, גדרות, מעקות, שתילה, פתרון לאשפה, פילרים לחשמל, למוני מים וכו'.
- (4) תוגש תכנית איחוד וחלוקה למגרשים החדשים לאשור הועדה אשר יבוצע ע"י וע"ח מגיש הבקשה להיתר.

ג. קו בנין לחניה:

- (1) קו בנין קדמי לחניה תת קרקעית יהיה 2.0 מ'.
- (2) קו בנין צידי ואחורי לחניה מקורה ו/או תת קרקעית יהיה בגבולות קווי בנין מותרים.
- (3) רצועה ברוחב 1.0 מטר בחזית קדמית תיועד לשתילה ולגינן ויינטעו בה עצים על פי דרישת הוועדה.

3. טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרשים לבניה לאזור מגורים ב'

יעוד	מס מגרש	גודל מגרש מוערך (מ"ר)	סה"כ שטח בניה מירבי למגרש במ"ר	מספר יח"ד	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
					מעל למפלס ±000	מתחת למפלס ±000	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	340	1420	600	6	3	2	7	5	5	5
	341	1400	600	6	3	2	7	5	5	5
	342	1400	600	6	3	2	7	5	5	5
	343	1363	600	6	3	2	7	5	5	5
	344	1592	800	8	3	3	7	5	5	5
	345	1621	600	6	3	2	7	5	5	5
	346	1444	800	8	3	3	7	5	5	5
	347	1409	800	8	3	3	7	5	5	5
	348	1389	800	8	3	3	7	5	5	5
	349	1407	600	6	3	2	7	5	5	5
	350	1471	600	6	3	2	7	5	5	5
	351	1472	600	6	3	2	7	5	5	5
	352	1443	600	6	3	2	7	5	5	5
	353	1441	600	6	3	2	7	5	5	5
	סה"כ				92					

4. הערות לטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה לאיזור מגורים ב':

טבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים מתייחסת לתשריט ולנספח בנוי פתוח וחניה מס' 1. במידה ותחול סתירה בין המצוין בטבלת זכויות בניה במגרשים ובין המסומן בתשריט, או בנספח בנוי פתוח וחניה מס' 1, תקבע טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרשים לבניה לאזור מגורים ב'.

א. מספר קומות מרבי:

- (1) הועדה רשאית להתיר תוספת של קומה מתחת ל 0.00 בנוסף למספר הקומות המרבי המפורט בטבלה.
- יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30° מעל האופק וחיפוי הגג יהיה מרעפי חרס אדומים.
- (2) עלית גג בין אם למגורים ו/או לאחסון, לא תכלול במניין הקומות.
- (3) במידה וחלל הגג יהיה חלק מהדירה יחושב שטחו לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוהה מ- 1.80 מטרים.

ב. לשטח הבניה המרבי המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים יתווספו השטחים הבאים:

- (1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- (2) שטח לממ"ד על פי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) התקפים לעת הוצאת היתר הבניה למגרש לכל יח"ד במגרש.
- (3) שטח לחניה מקורה, 40 מ"ר מרבי ליח"ד, כנדרש עפ"י נספח בנוי פתוח וחניה מס' 1, פרק ח' סעיף 2 להלן והתקן.
- (4) שטח למחסן בגודל 6-12 מ"ד עבור כל יח"ד. חובה לבנות מחסן כנ"ל עבור כל יח"ד ולקבוע בהיתר הבניה את השיוך. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מהרצפה ועד תחתית תקרת הבטון היצוקה המפרידה בינו לבין הקומה. המחסנים ייבנו בקומת הכניסה, בקומת החניה, בקומת המרתף, או ישולבו בקירות הפיתוח, ובחלל גג הרעפים.
- (5) לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור ייבנה לובי כניסה, שגודלו המזערי יהיה: 2 מ"ר ליח"ד. הלובי יחופה בשיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 2 מ' לפחות. חדרי מדרגות יחופו בשיש, קרמיקה או חומר דומה עד גובה 1.20 מ'. במידה ולבניין יותר מכניסה אחת, חלות הוראות אלה על כל הכניסות.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה חלות ההוראות הבאות:

- (1) שטח ציבורי פתוח מיועד לגינות ציבוריות, מעברים להלכי רגל וטיילת. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי דיצוף, אזורי גינון, תאורה, פרגולות ומעבר לתשתיות.
 - (2) יותר להקים מבנים הנדסיים לצרכי השכונה כגון: מרכזים לחלוקת דואר, מבני טרפו, העברת צנרת לצורכי ביוב, מים, חשמל וכו'. שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
 - (3) תוגש תכנית בנוי פתוח וחניה לאשור הועדה, להקמת מבנים הנדסיים בשטח ציבורי פתוח.
 - (4) שטח ציבורי פתוח יפותחו ע"י וע"ח מגיש התכנית.
- השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק מיועד לשטח נוף פתוח.

8. שטח נוף פתוח:

- א. בשטח זה יותר פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה יותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלטי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכד'.
- ב. לא יותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון טרפו, בזק, מתקני מים, ביוב, חשמל וכיו"ב.
- ג. תוגש תכנית בנוי פתוח וחניה לאשור הועדה להקמת מבנים הנדסיים בשטח נוף פתוח.
- ד. יותר בצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב בתחום השטח.

9. דרכים

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום או חול הם שטחים המיועדים לדרכים. ההוראות שבתכנית מס' 420/1/7 סעיף 24 חלות על תכנית מס' 420/1/7/11 ז.

10. הוראות עיצוב כלליות

א. חומר הבניה: חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מדובעת ומסותתת בסיתות טובזה, תלטיש או מוטבה.

- (1) יותרו שילובים של סוגי האבנים, ובכל מקרה יהיה הסיתות הגס יותר תחתון.
- (2) לא יותר שימוש באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית, לא בבניין ולא בקירות תמך ו/או גדרות, למעט קירות שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרש שייעודו ציבורי.
- (3) יותרו שלובים של חומרים כמו: אבן נסורה, בטון חשוף חלק או מעובד תלטיש, אלומיניום, נחושת וכיוצ"ב, במשטחים קטנים מפוזרים ולא רצופים ועד 10% משטח החזית. פרטי השלובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:20 לפחות.
- (4) הכרכובים (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לכל הפחות.
- (5) בעצוב הבניינים והגגות יש להתייחס להיותם נצפים מלמעלה.
 - (א) ניתן לשלב בבניינים גגות רעפים, ובתנאי כי תשמר האפשרות להצבת דודי שמש.
 - (ב) פנלים סולריים ישולבו במשטח הגג/ הרעפים ודודים יוסתרו במבנה הגג או מתחתיו.
 - (ג) תובטח גישה לתחזוקה לדודי השמש, באמצעות מדרגות.

ב. מתקנים הנדסיים:

- (1) גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים טכניים כגון: קולטי שמש, תאים פוטו וולטאיים, חדרי מעליות, מתקני אוורור וכדומה. יטופלו בצורה הבאה: מתקנים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין ולא יכללו בגובה המבנה. לא יותר שימוש בגגות שטוחים למתקנים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.
- (2) הגישה אל המתקנים הטכניים תהיה דרך מדרגות או דרכי גישה משותפות, וניתן יהיה לנעול את הגישה אליהם. מתקן טכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי היחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהים יותר במבנים סמוכים, וישולב אינטגרלית במבנה.
- (3) מתקנים ישולבו במבנה טכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה, בחומר חיצוני זהה לגימור הבניין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים.
- (4) חומרי המתקנים ופרטיהם, שלובם במבנים, והסתרתם כנדרש בבקשה למתן היתר בניה.
- (5) לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אנטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה – לא תותר התקנת מזגני חלון.
- (6) בכל מבנן תבוצע לא יותר מאנטנה מרכזית אחת. אנטנות מסחריות כגון צלחות לוויין, טלפונים סלולאריים יוגשו לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה – יהודה ושומרון.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

- 1. תנאים כלליים למתן היתר:**
- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, הינו תאום עם מגישי התכנית.
- ב. הבקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
- (1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל מבנן בקנ"מ 1:250 ושל כל מגרש בק.מ. 1:100.
 - (2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בק.מ. 1:100.
 - (3) ציון מקום יחידות מיזוג אויר, לכל זירה חובה לציין מקום מדחס למזגן המוסתר מהחזית שבו הוא מותקן.
 - (4) פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבניין.
 - (5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
 - (6) תכנית שיוך מחסן הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.
 - (7) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלכיות ביצוע.
 - (8) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים.
 - (9) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - (10) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
 - (11) פרטי עיצוב בק.מ. 1:20 לפחות של מסתור לדודי השמש + קולטים, מזגנים.
 - (12) סימון מחסום בכניסה לחניה.
 - (13) סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
 - (14) סימון מקום למחסני גינה בהתאם להוראות בתכנית מס' 420/5, ו- 420/5/1.
- ג. בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת חזירת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש היתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
- ד. לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי היתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי ועדה מיוחדת.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של המהנדס, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות ועדה מיוחדת.
- ו. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח, בשטח ציבורי פתוח ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר וזרדודת לכון המזרון ולמניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי היתר לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של היתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום הודעה בכתב של הבונה למהנדס, כי בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך תביא לאישור חלקו השני של היתר הבניה. בניית קיר התמך תיעשה בתאום עם הנחיות הפתוח הניקוז החלות על שטח התכנית.
- ז. סידורים לנכים:
- בכל אזור מבני ציבור ושצ"פ יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על תיקוניהם

2. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ג. שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בוורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ד. ביצוע בדיקות על פי הנחיות המהנדס ע"מ לוודא נוכחות ראדון בשיעור שאינו עולה על המותר. במידת הצורך, ינקטו אמצעים נוספים לפני מתן תעודת גמר.
- ה. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.
- ו. הצבת מכולה לפסולת בנייה לשימוש הדיירים, לתקופה של שלושה חודשים בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.

3. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים למבני ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

4. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות לחלוקה חדשה לצרכי רישום. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית לשכת רשם המקרקעין כדי לאפשר את רישום החלוקה. ביצוע תכנית החלוקה יעשה ע"י וע"ח מגיש התכנית

פרק ו' – פיתוח כללי

1. ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ו' – פיתוח כללי, סעיף 1 וסעיף 2 / ב', ג', ה', חלות על תכנית 420/1/7/11 זו.

2. פיניי אשפה:

מקום מיכל פנוי אשפה ע"פ הנחיות מהנדס הועדה

פרק ז' – תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים

ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ז' – תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים, סעיף 1 א' עד ג' כולל, סעיף 2, חלות על תכנית מס' 420/1/7/11 זו.

פרק ח' – שונות

1. הוראות כלליות לשטח התכנית:
 ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ח' – שונות, סעיף 1 "הוראות כלליות לשטח תכנית" חלות על תכנית מס' 420/1/7/11 זו.

2. חניה:

ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ח' – שונות, סעיף 2 א'-ז' כולל, חלות על תכנית מס' 420/1/7/11 זו, למעט תת סעיף ג' בשינוי שלהלן:

- א. מס' מקומות החניה המזערי בתחום המגרשים יהיה כמצוין בנספח בנוי פתוח וחניה מספר 1 (מנחה).
- ב. מקום הכניסה לחניה יהיה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש.

פרק ט' – מרכיבי ביטחון

1. ההוראות שבתכנית 420/1/7 פרק ט' – מרכיבי ביטחון, סעיפים 2-5, חלות על תכנית מס' 420/1/7/11 זו.

פרקן ג' – חתימות

תאריך: / /

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

3/9/14
אדריכלות וקונסטרוקציה
אגף מהנדס העיר
משרד הבינון והשיכון

חתימת מגישי התכנית: משרד הבינוי והשיכון, מחוז י-ם
רחוב הלל 23, ירושלים
טל - 02-6291141



יזם בפועל: עיריית מעלה אדומים – אגף מהנדס העיר
דרך קדם 1
מעלה אדומים

חתימת המתכננים: ד.איתן / ר. להב - ריג אדריכלים ומתכנני ערים
דח' נחום 18
תל-אביב 63503
טל'- 03-6025118
פקס- 03-6025078
office@elr-arc.com

ד.איתן / ר.להב-ריג אדריכלים בע"מ
D. AYITAN R.LAHAV-ROG ARCHITECTS LTD.

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים לנתונים האלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

תאריך _____ שם ותפקיד _____ חתימה _____

תאריך _____ שם ותפקיד _____ חתימה מודד _____

חותמת הפקדה _____ חותמת מתן תוקף _____

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 מקומי מעלה אדומים
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
 בישיבתה מסי 232 מיום 9.1.05

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

להכריז

תכנית מסי 420/101
 אדריכל גדי ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 מהנדס העיר 19495

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 מקומי מעלה אדומים
 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מסי 420/101

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 26.7.11

לא חוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל גדי ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 בשנת מסי 19495
 מהנדס העיר