

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10

יוזם ומגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית: עיריית מעלה אדומים

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

תאריך: יולי 2002
תאריך עידכון – אוגוסט 2004

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
ב. 3 גליונות נספחים הערוכים בקנ"מ: 1:100 "נספח מס' 1", "נספח מס' 2", "נספח מס' 3".
3. מיקום התכנית: מעלה אדומים, מגרשים 6א', 7א', 8א', 9א' רח' הנחלים ורח' הגבים השטח שבין קורדינטות אורך 178375 - 178125 (ממזרח למערב) וקואורדינטות רוחב 131500 - 131850 (מצפון לדרום).
גוש 6 חלק מחלקה אל כרוחה באדמות הכפר אל-עזריה.
4. מטרת התכנית: א. קביעת הוראות בינוי למגרשים 6א', 7א', 8א', 9א', בתכניות מפורטות מס' 420/1/1 ו-420/1/1/10 לתוספת חדרים ומרפסות בחזית אחורית ותוספת בחלק מחצר פרטית בחזית קדמית כמפורט בנספחים מס' 1-2-3.
ב. קביעת זכויות בנייה.
5. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/1
ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23 זו.
במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות.
6. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.
7. הוראות בנייה: 1. נספח מס' 1 בניינים עם כניסה אחת.
בבניינים הקיימים במגרש 6א', 8א', 9א', בתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10 ברח' הנחלים 92, 142, 170. תותר בניית תוספת חדרים כמפורט להלן:
א. בניית תוספת חדר (הרחבת מטבח) בחצר קדמית במפלס +000.
מידות התוספת יהיו: מידת אורך (לאורך החזית) תהיה 3.70 מ' ומידת הרוחב תשתנה בהתאם לרוחב החצר בין 3.40 מ' ל-5.50 מ'.

- ב. ברח' הנחלים מס' 26 תותר בניית תוספת בחצר קדמית לאורך החזית במידות 9.50 X 5.10 מ' עפ"י המסומן בנספח מס' 3.
ג. בניית תוספת חדר במרפסת במפלס +270 בשטח של 14 מ"ר לכל יח"ד.
ד. תותר סגירת מסתור הכביסה בכל הדירות.

7.2 נספח מס' 2. בניינים עם שתי כניסות

- א. בבניינים הקיימים במגרשים 6א', 7א', 8א', 9א' ברח' הנחלים 34, 36, 44, 46, 62, 64, 72, 74, 82, 84, 150, 152, 160, 162. וברח' הגבים 2, 4, 6, 8. תותר בניית תוספות חדרים ומרפסות בחזית אחורית כמפורט להלן:
א. 1. בקומת הקרקע במפלס +000 תותר בניית תוספת 2 חדרים צמודים זה לזה בחצר פרטית אחורית בשטח של 13.8 מ"ר כ"א, ומרפסות מעל במפלס +270.
א. 2. במפלס +270 תותר בניית תוספת חדר בכל אחת מהדירות ולפי המסומן בנספח מס' 2:
א. 3. בדירות בנות 4 חדרים תותר בניית תוספת חדר במרפסת קיימת בשטח של 14 מ"ר.
א. 4. בדירות בנות 3 חדרים תותר בניית תוספת חדר במרפסת קיימת בשטח של 10.8 מ"ר.
א. 5. באותן דירות בנות 3 חדרים במפלס +270 תותר אפשרות חלופית לבניית תוספת חדרים צמודים זה לזה מעל החדרים במפלס +000 בשטח של 13.8 מ"ר, המותרים בסעיף א' ובהתאם למסומן בנספח מס' 2.
ב. בבניינים הקיימים במגרשים 6א', 8א' ו-9א' ברח' הנחלים 34, 36, 44, 46, 62, 64, 72, 74, 82, 84, 150, 152, 160, 162 תותר בניית תוספת חדר (הרחבת מטבח) בחצר קדמית במפלס +000 בהתאם למידות ולמיקום שמסומנים בנספח מס' 2.
מידות התוספת יהיו: מידת אורך (לאורך החזית) תהיה 3.70 מ' ומידת הרוחב תשתנה בהתאם לרוחב החצר.
ג. תותר סגירת מסתורי הכביסה בכל הדירות.

7.3 חומרי גמר: א. החומרים שבהם ישתמשו לבניית התוספות (אבן,

- בטון ואלומיניום) יהיו זהים על כל פרטיהם כולל העיבוד הסופי לאלו הקיימים במתחם.
ב. התוספות בחצר קדמית (הרחבת המטבח) יבנו בגג רעפים בגובה מקסימלי של +270 ובאופן שלא יעבור את רצפת הדירה בקומה א'.
ב. 1. חלונות התוספת יהיו רק בקיר החדש הפונה לחצר הפרטית. לא תתאפשר פתיחת חלונות לכיוון השביל להולכי רגל וכניסה לבנין.

7.4 היתר בנייה: לבניית תוספת החדרים הצמודים בדירות 3 חדרים
תוגש תוכנית אחת עבור מספר מבקשים בהתאם
לחלופות הבאות:

א. שני מבקשים עבור תוספות חדרים במפלס +000
ב. ארבעה מבקשים עבור תוספות חדרים/מרפסות
במפלסים +000, ו-270+.

8. טבלת זכויות בנייה:

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח קיים+מוצע	סה"כ % בנייה
6 א'	2760	2046	74%
7 א'	1947	1636	84%
8 א'	3561	2374	67%
9 א'	3768	2823	75%

בתכנית זו מוצו כל % הבנייה.

9. טבלת ריכוז שטחים:

מס' מגרש	בניין עם כניסה אחת		בניין עם 2 כניסות		סה"כ
	מס' בניינים	סה"כ שטח במ"ר	מס' בניינים	סה"כ שטח במ"ר	
6 א'	1	410	2	1636	2046
7 א'	--	--	2	1636	1636
8 א'	2	738	2	1636	2374
9 א'	1	369	3	2454	2823

הערה:

1. שטח בניין קיים + מוצע – בבניין עם כניסה אחת = 369 מ"ר
2. שטח בניין קיים + מוצע – בבניין עם 2 כניסות = 818 מ"ר
3. שטח בניין קיים + מוצע – בבנין עם כניסה אחת – רח' הנחלים 26 = 410 מ"ר

אני מודיע כי אני מיישם את כל הוראות הוועדה
 ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה
 ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה

חתימות:

אני מודיע כי אני מיישם את כל הוראות הוועדה
 ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה
 ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה ואת כל המלצותיה



יזם ומגיש התכנית:

עיריית מעלה אדומים

י.ס. 19495

אדריכל גדי ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 ת.ד. 19495
 עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית:

י.ס. 19495

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

הצהרה:

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בנספחים והתאמתם לתקנון תכנית זו.

אדריכל גדי ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 ת.ד. 19495
 חתימה

אדריכל

אוגוסט 2004

ת פ ק י ד

תאריך

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 217 מיום 30.12.01
 החליטה להמליץ בפני מועצת התכנון עליונה

לפסקי 3
 תכנית מסי 420/1/1/23
 אדריכל גדו ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 רשיון מסי 19895
 מהנדס העיר

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 התכנון עליונה

לפסקי 3
 תכנית מסי 420/1/1/23
 אדריכל גדו ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 רשיון מסי 19895
 מהנדס העיר

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יחידה השומרון) (מסי 418) תשלי"ב-1971
 رقم بشارت رقم تنظيم المدن - القرى والبلدات
 (مشاريع وتنظيم المدن رقم 418) - 1971-1972

כנסת
 מס' 420/1/1/23
 תכנית מס' 420/1/1/23
 אדריכל גדו ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים

ועדת המסנה ל התעסקות
 בישיבתה מסי 16/03 בתאריך 25.8.03
 קיבלה החלטות לתקופה של 2 שנים

מנהל האזור
 מנהל התכנון העליונה
 מנהל המרחב
 מנהל המסנה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
 المجلس الأعلى للتخطيط والبناء

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יחידה השומרון) (מסי 418) תשלי"ב-1971
 رقم بشارت رقم تنظيم المدن - القرى والبلدات
 (مشاريع وتنظيم المدن رقم 418) - 1971-1972

כנסת
 מס' 420/1/1/23
 תכנית מס' 420/1/1/23
 אדריכל גדו ברנדס
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה
 מעלה אדומים

ועדת המסנה ל התעסקות
 בישיבתה מסי 2/05 בתאריך 2.2.05
 קיבלה החלטות לתקופה של 2 שנים

מנהל האזור
 מנהל התכנון העליונה
 מנהל המרחב
 מנהל המסנה