

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תקנון

תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2/1
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2
ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2

מעלה אדומים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبناء والتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים
(יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1972
امر بعلو كمره تبايم الكدر ، الترى والامنة
البناء والتاسير (م 618) 1972-1971
נסח
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
מס' 420/1/7/2/2/1
תכנון
התאריך 03.03.12
החליטה לתת תוקף לתכנית הנדונית לעיל
מרת הממשלה של המועצה האזורית אדומים

מנהל העליונה
השר הבינוי והתכנון והנוש
מנהל העליונה
השר הבינוי והתכנון והנוש

מגיש התוכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

מאיר אדלר- נציג הדיירים
רח' האלמוג 97 מעלה אדומים
טל: 050-714014

יוזם התוכנית :

דניאל שרון- אדריכל
רח' חגווי הסלע 4/2 מעלה אדומים
טל: 054-4539495 (יהונתן)
052-8689601 (דניאל)

עורך התוכנית :

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש
ביהודה ושומרון.

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبناء والتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד דבר חוק תכנון ערים, כפרים ויישובים
(יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1972
امر بعلو كمره تبايم الكدر ، الترى والامنة
البناء والتاسير (م 618) 1972-1971
נסח
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
מס' 420/1/7/2/2/1
תכנון
התאריך 07.03.12

60


תאריך עדכון : 22.01.2013

<p>תוכנית זו תקרא, תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2/1 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2 ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2.</p>	<p>1. <u>שם התכנית</u>:</p>
<p>התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:</p> <p>א. שמונה דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").</p> <p>ב. גליון נספח בינוי בקנ"מ 1: 200/1: 500 (להלן נספח מס' 1).</p> <p>ג. גליון נספח בינוי בקנ"מ 1: 250 (להלן נספח מס' 2)</p>	<p>2. <u>מסמכי התוכנית</u>:</p>
<p>מעלה אדומים, שכונת נופי סלע צפון (07), מגרשים מס' 10,11,12,13,14 ע"פ תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2.</p> <p>רחוב האלמוג מס' 39,41,43,45,51,53,55,57,63,65,67,69,77,79,81,83,91,93,95,97 השטח שבין קורדינטות אורך 229.350 229.260 וקורדינטות רוחב 633.200 633.480</p> <p>בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה: אל ערדה באדמות הכפר אל עיזריה.</p> <p>בגוש פיסקאלי מס' 9 חלק מחלקה: ד'הר אבו קרע באדמות הכפר א-טור.</p>	<p>3. <u>מקום התוכנית</u>:</p>
<p>קביעת הוראות בינוי לבניית תוספות בנייה בבנינים הקיימים ברחוב האלמוג מס' 39,41,43,45,51,53,55,57,63,65,67,69,77,79,81,83,91,93,95,97</p> <p>א. הגדלת מספר קומות.</p> <p>ב. הגדלת שטח מותר לבניה.</p> <p>ג. שינוי קווי בניין.</p>	<p>4. <u>מטרות התוכנית</u>:</p>
<p>על תוכנית זו חלות מס' ההוראות הבאות.</p> <p>א. תוכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.</p> <p>ב. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2.</p> <p>ג. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2.</p> <p>ד. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/2/2/1 זו במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו הן הקובעות.</p> <p>הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.</p>	<p>5. <u>כפיפות לתוכנית</u>:</p>

טיפוס 1א

- דירות הקוטג' הקיימות ברחוב האלמוג 39,45,51,57 (מגרשים מס' 10,11) נקראות טיפוס 1א ע"פ תוכנית זו, בדירות אלה יותרו:
- א. קומת החנייה-מפלס -2.77 : בניית מחסן בחלק מחנייה קיימת בשטח של כ-16 מ"ר ליח"ד, ע"פ נספח מס' 1.
- ב. קומת כניסה-מפלס ±0.00 :
- שינוי שימוש מחסן קיים למגורים בשטח של 13.57 מ"ר.
 - הרחבת מבואת כניסה בשטח של 2.11 מ"ר עבור כל דירה.
 - סה"כ שטח תוספת לדירה 15.68 מ"ר. סה"כ שטח קומת כניסה - 71.48 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.
- ג. קומה א'-מפלס +2.96 : הרחבת חדר כביסה בחזית צידית בשטח של 1.55 מ"ר סה"כ שטח קומה א' 46.57 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.
- ד. קומה ב'-עליית גג-מפלס +5.92 :
- שימוש בחלל גג הרעפים הקיים למגורים בשטח של 26.06 מ"ר לדירה :
 - 1. הגישה לתוספת תהיה באמצעות בניית מדרגות פנימיות מקומה א' (המשך למדרגות הקיימות).
 - 2. תותר פתיחת חלונות "קוקיה" בגג הרעפים, ע"פ נספח מס' 1.
 - אין להוציא את דוד השמש הקיים מחלל גג הרעפים ויש להראות פתרון נאות למיקומו בתאום עם מהנדס הועדה.
- ה. סה"כ שינוי שטח דירת קוטג' מטיפוס 1א מ-100.82 מ"ר ל-144.11 מ"ר.
- ו. סה"כ שינוי מס' קומות מירבי מ-2 קומות מעל למפלס ה-0.00 ± ל-3 קומות מעל למפלס ה-0.00 ±.
- ז. סה"כ שטחי בנייה למגרשים - בטבלת זכויות הבנייה, להלן בסעיף 11.
- ח. אין שינוי בקווי הבניין.
- ט. כל שאר ההוראות ע"פ נספח מס' 1.

דירות הקוטג' הקיימות ברחוב האלמוג 41,43,53,55 (מגרשים מס'

10,11) נקראות טיפוס 2א ע"פ תוכנית זו, בדירות אלה יותרו:

א. קומת החנייה-מפלס -2.77 : בניית מחסן בחלק מחנייה קיימת בשטח של כ- 16 מ"ר ליח"ד, ע"פ נספח מס' 1.

ב. קומת כניסה-מפלס ±0.00 :

- שינוי שימוש מחסן קיים למגורים בשטח של 13.57 מ"ר.
- הרחבת מבואת כניסה בשטח של 2.11 מ"ר עבור כל דירה.
- סה"כ שטח תוספת לדירה 15.68 מ"ר. סה"כ שטח קומת כניסה - 71.48 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.

ג. קומה א'-מפלס +2.96 : סגירת מרפסת קיימת בחזית צידית (פנימית בין הדירות) בשטח של 9.30 מ"ר סה"כ שטח קומה א' 54.32 מ"ר.

במרפסת זו קיים קיר אבן המפריד בין המרפסות וקורות פרגולה מבטון. הסגירה תתבצע בקירוי וחלונות אלומיניום, ע"פ נספח מס' 1.

ד. קומה ב'-עליית גג-מפלס +5.92 :

- שימוש בחלל גג הרעפים הקיים למגורים בשטח של 26.06 מ"ר לדירה:
- 1. הגישה לתוספת תהיה באמצעות בניית מדרגות פנימיות מקומה א' (המשך למדרגות הקיימות).
- 2. תותר פתיחת חלונות "קוקיה" בגג הרעפים, ע"פ נספח מס' 1.
- אין להוציא את דוד השמש הקיים מחלל גג הרעפים ויש להראות פתרון נאות למיקומו בתאום עם מהנדס הועדה.

ה. סה"כ שינוי שטח דירת קוטג' מטיפוס 2א מ-100.82 מ"ר ל-151.86 מ"ר.

ו. סה"כ שינוי מס' קומות מירבי מ-2 קומות מעל למפלס ה-±0.00 ל-3 קומות מעל למפלס ה-±0.00.

ז. סה"כ שטחי בנייה למגרשים-בטבלת זכויות הבנייה, להלן בסעיף 11.

ח. אין שינוי בקווי הבניין.

ט. כל שאר ההוראות ע"פ נספח מס' 1.

דירות הקוטג' הקיימות ברחוב האלמוג 63,69,77,83,91,97
(מגרשים מס' 12,13,14) נקראות טיפוס ב1 ע"פ תוכנית זו, בדירות
אלה יותרו:

א. קומת החנייה- מפלס -2.77 :

- בניית מחסן בחלק מחנייה מקורה קיימת בשטח של 15.34 מ"ר.
- תוספת למחסן זה בחזית צידית בשטח של 11.89 מ"ר. סה"כ שטח המחסן - 27.23 מ"ר לדירה.
- שינוי קו בניין צידי במיקום התוספת בלבד ע"פ המסומן בנספח מס' 1 ו-2.
- לא תותר בשום צורה פתיחת פתח בשטח זה.

ב. קומת כניסה- מפלס ±0.00 :

- שינוי שימוש מחסן קיים למגורים בשטח של 13.57 מ"ר.
- תוספת בחזית צידית (כוללת הרחבת מבואת כניסה) בשטח של 12.56 מ"ר עבור כל דירה. גג התוספת ישמש כמרפסת לקומה מעל במפלס +2.96.
- סה"כ שטח תוספת לדירה 26.13 מ"ר.
- סה"כ שטח קומת כניסה - 81.93 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.

ג. קומה א'- מפלס +2.96 : הרחבת חדר כביסה בחזית צידית בשטח של 1.55 מ"ר סה"כ שטח קומה א' 46.57 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.

ד. קומה ב'- עליית גג- מפלס +5.92 :

- שימוש בחלל גג הרעפים הקיים למגורים בשטח של 26.06 מ"ר לדירה:
- 1. הגישה לתוספת תהיה באמצעות בניית מדרגות פנימיות מקומה א' (המשך למדרגות הקיימות).
- 2. תותר פתיחת חלונות "קוקיה" בגג הרעפים, ע"פ נספח מס' 1.
- אין להוציא את דוד השמש הקיים מחלל גג הרעפים ויש להראות פתרון נאות למיקומו בתאום עם מהנדס הועדה.

ה. סה"כ שינוי שטח לדירת קוטג' מטיפוס ב1 מ-100.82 מ"ר ל-154.56 מ"ר.

ו. סה"כ שינוי מס' קומות מירבי מ-2 קומות מעל למפלס ה-±0.00 ל-3 קומות מעל למפלס ה-±0.00.

ז. סה"כ שטחי בנייה למגרשים - בטבלת זכויות הבנייה, להלן בסעיף 11.

ח. כל שאר ההוראות ע"פ נספח מס' 1.

טיפוס ב2

דירות הקוטג' הקיימות ברחוב האלמוג 65,67,79,81,93,95 (מגרשים מס' 12,13,14) נקראות טיפוס ב2 ע"פ תוכנית זו, בדירות אלה יתרו:

א. קומת החנייה- מפלס -2.77 : בניית מחסן בחלק מחנייה קיימת בשטח של כ-16 מ"ר, ע"פ נספח מס' 1.

ב. קומת כניסה- מפלס ±0.00 :

- שינוי שימוש מחסן קיים למגורים בשטח של 13.57 מ"ר.
- הרחבת מבואת כניסה בשטח של 2.11 מ"ר עבור כל דירה.
- סה"כ שטח תוספת לדירה 15.68 מ"ר. סה"כ שטח קומת כניסה - 71.48 מ"ר. ע"פ נספח מס' 1.

ג. קומה א'- מפלס +2.96 : סגירת מרפסת קיימת בחזית צידית (פנימית בין הדירות) בשטח של 9.30 מ"ר סה"כ שטח קומה א' 54.32 מ"ר.

במרפסת זו קיים קיר אבן המפריד בין המרפסות וקורות פרגולה מבטון. הסגירה תבצע בקירווי וחלונות אלומיניום, ע"פ נספח מס' 1.

ד. קומה ב'- עליית גג- מפלס +5.92 :

- שימוש בחלל גג הרעפים הקיים למגורים בשטח של 26.06 מ"ר לדירה:

1. הגישה לתוספת תהיה באמצעות בניית מדרגות פנימיות מקומה א' (המשך למדרגות הקיימות).

2. תותר פתיחת חלונות "קוקיה" בגג הרעפים, ע"פ נספח מס' 1.

- אין להוציא את דוד השמש הקיים מחלל גג הרעפים ויש להראות פתרון נאות למיקומו בתאום עם מהנדס הועדה.

ה. סה"כ שינוי שטח דירת קוטג' מטיפוס ב2 מ-100.82 מ"ר ל-151.86 מ"ר.

ו. סה"כ שינוי מס' קומות מירבי מ-2 קומות מעל למפלס ה-0.00 ± ל-3 קומות מעל למפלס ה-0.00 ±.

ז. סה"כ שטחי בנייה למגרשים - בטבלת זכויות הבנייה, להלן בסעיף 11.

ח. אין שינוי בקווי הבניין.

ט. כל שאר ההוראות ע"פ נספח מס' 1.

מס' קומות מירבי עבור דגם A בלבד		קווי בניין	סה"כ שטח מותר לבנייה במגרש	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו (עבור דגם A בלבד) מ"ר	שטח מותר לבנייה ע"פ תוכנית מס' 420/1/7/2/2	מס' מגרש	יעוד קרקע
מתחת למפלס ה- ± 0.00	מעל למפלס ה- ± 0.00						
1	3	כמסומן בנספח מס' 1 ו-2	1370.66	188.66	1182.0	10	אזור מגורים ב'
1	3		1333.66	188.66	1145.0	11	
1	3		1410.56	209.56	1201.0	12	
1	3		1410.56	209.56	1201.0	13	
1	3		1410.56	209.56	1201.0	14	
			6936.0	1006.0	5930		סה"כ

<p>א. חומרי הגמר בהם ישתמשו לביצוע התוספת יהיו זהים לחומרים הקיימים בבניין לרבות העיבוד הסופי של האבן והרעפים.</p> <p>ב. את סגירת המרפסות המופיעות בסעיפים 8, ג' 10, ג' (טיפוס דירות א2, ב2) בהם קיימת פרגולת קורות בטון חזותי וקיר הפרדה מאבן ניתן לקרות בקירוי קל כדוגמת "פנלית" (אלומיניום), פרגולת עץ עם שכבת איטום שקופה וכד' או בתקרה מיציקת בטון. כל זאת בתנאי שקירוי זה נסתר במלואו מאחרי קורת הבטון הקיימת ובאישור הועדה המיוחדת.</p> <p>ג. בתוספת הבנייה - בסעיפים 7, ב', 8, ב', 9, ב', 10, ב' ניתן לשלב עיבוד אבן שונה או בטון חזותי (ע"פ הקיים בבניין) בתאום ואישור מהנדס הועדה.</p>	<p>12. <u>חומרי גמר:</u></p>
<p>א. בקשה למתן היתר לביצוע תוספת בנייה ע"פ תוכנית זו ניתן להגיש לדיון בוועדה המקומית בתיקי רישוי נפרדים עבור כל דירה בנפרד.</p> <p>ב. בקשה לתוספת המחסן בקומת החניה (2.77-) תוגש בבקשה אחת יחד עם ביטול המחסן בקומת הכניסה (± 0.00).</p>	<p>13. <u>היתר בנייה:</u></p>



חתימות:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
מעלה אדומים

מאיר אדלר-נציג הדיירים
רח' האלמוג 97 מעלה אדומים
טל' 050-7140140

יזם התוכנית

דניאל שרון - אדריכל
רח' חגווי הסלע 4/2 מעלה אדומים
נייד: 052-8689601 (דניאל)
054-4539495 (יהונתן)

עורך התוכנית

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש:

בעל הקרקע

הצהרה:

אני הח"מ מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בנספחי הבינוי
והתאמתם לתקנון תוכנית זו.



חתימה

תפקיד

תאריך

C-2/

22.01.2013

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
בישיבה מסי 261 מיום 5.7.11

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

3773

תכנית מס' 4201/1/10
אדריכל ד"ר ברנדס
מהנדס התכנון ובניה
מעלה אדומים
רשיון מס' 19495
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

תכנית מס' 4201/1/10

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 22.4.13

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

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

מהנדס העיר