

7001068

**אזור יהודה ושומרון**

**מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים**

תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3

שנוי לתכנית מפורטת 420/1/16

יזם התכנית : עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית : דורית ודורון הוק אדריכלים

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

תאריך : מאי 1997

**תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3**  
**שנוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/16**

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/16/3, שינוי לתכנית מס' 420/1/16. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1000 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 9.5 דונם.
5. יזם התכנית : עיריית מעלה אדומים.
6. עורך התכנית : זורית ודורון הוק אדריכלים.
7. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש.
8. מקום התכנית : מעלה אדומים מתחם 06, מגרש 133 שטח בין קואורדינטות אורך 178030 ל- 178200 ובין קואורדינטות רוחב 130500 ל- 130620. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
9. מטרות התכנית : (א) שנוי ייעוד משטח למבנה ציבור לשטח מוסד.  
(ב) קביעת בנוי לבניית מבנה להוראות מקצועות הסיעוד.  
(ג) קביעת קווי בניין, שטחי בניה מירביים ומספר קומות מירבי.  
(ד) קביעת בנוי וקווי בניין לתניה מקורה.

10. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 420 למעלה אדומים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 420/1/16 וההוראות שבתכנית מס' 420/1/16/3 זו.
11. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
12. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :
- (א) בשטח זה קיים בניין המשמש את מכללת מעלה אדומים. תותר תוספת של בניין חדש נוסף בשטח זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ב) קוי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודת, בטוש שחור. תותר בניית חניה מקורה בקו בניין אפס לכוון כביש מס' 2 ובלבד שתשולב בנייתה בבניית קירות התמך שלאורך הכביש.
- (ג) מס' הקומות המירבי המותר מעל למפלס כביש מס' 12 הנו 5 קומות. תותר בניית קומה 1 מתחת למפלס כביש מס' 12.
- (ד) סך שטחי הבניה למטרות עיקריות במגרש הנו 10,000 מ"ר. סך שטחי השרות עבור אחסנה, חדרי מכוונות, ציוד טכני, חדרי חשמל, אשפה, כביסה, מרחבים מוגנים ומקלטים לא יעלה על 2,500 מ"ר. שטחי חניה מקורה יבנו מחוץ למסגרת שטחי השרות הנ"ל ובנייתם תותר ללא הגבלת שטח.
13. קירות תמך : (א) המרחק המינימאלי בין שני קירות תמך במדרון לא יפחת מ- 2 מ'. (ב) גובהו המירבי של קיר תמך לא יעלה על 3.5 מ'. (ג) הפרשי הגובה בין מפלסי הפיתוח במגרשים סמוכים לא יעלו על 3 מ'.

- (ד) חומר הבניה של קירות התמך הפונים לחזית הרחוב יהיה אבן מאותו סוג וכיחול של אבן הבניין.
- (ה) חומר הבניה של קירות התמך הפונה אל השטחים הפתוחים יהיה מאבן גויל (אבן מחצבה שבורה) עם קופינג אבן מלבנית 30/10 מסותתת. גודל האבן : עד 30% משטח הקיר - לא קטנה מ- 25 ס"מ. עד 60% משטח הקיר - לא קטנה מ- 40/50 ס"מ. עד 10% משטח הקיר - לא קטנה מ- 60/50 ס"מ.
- (ו) בשום מקרה לא יותר בצוע מסלעות או שפכים בגבול המגרש. מסלעות בתחום המגרש עד 1.5 מ' גובה בלבד.

14. פרטי וחומרי בניה : (א) גמר כל המבנים יהיו אבן מלבנית מסותתת בעיבוד תלטיש. יותר שמוש באלמנטים של בטון חשוף, בטון צבוע ובטון מסותתת. קרמיקה, פסיפס וכד'. צפוי מתכת בשילוב זכוכית וכו'. כל זאת בתנאי שסה"כ האלמנטים הנוספים בחזיתות לא יעלו על 10% משטח כל חזית.
- לא יותר גמר טיח וגמר של אבן מנוסרת חלקה.
  - לא יותר שמוש בחומרים קלים כגון : פי.וי.סי. ואסבסט.
  - כל כיחול האבן יהיה בהיר מגוון האבן.
- במקרה של תוספת על גבי בניין קיים, יהיה הכיחול בגוון הקיים.
- (ב) ריצוף מעברים פרטיים בשטח פרטי פתוח יבוצע באבן משתלבת או אבן מסותתת.
- (ג) צינורות וכבלים - לא יותרו צינורות, או כבלים גלויים למעט צינורות ניקוז מי גשמים בחזיתות הבניינים ועל גבי הקירות התומכים. כל חיבורי המים, הטלפון, החשמל, הגז והדלק מגבול הבניין יהיו תת קרקעיים.
- (ד) סורגים - תותר התקנת סורגים לפתחים שבחזיתות המבנים ובלבד שאלה יותקנו במישור הקיר וללא בליטות. כל הסורגים בכל בניין נפרד יהיו מטיפוס זהה. הסורגים יופיעו בבקשה להיתר בניה.

1. תנאי לקבלת היתר בניה : תנאי לקבלת היתרי בניה הנו הגשת תכנית בנוי מפורטת למגרש שלם עם השטחים והמגרשים הגובלים, בקני"מ שלא יפחת מ- 1:250, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך.

15. תנאי לקבלת היתר בניה :

- התכנית תכלול נספח שיוך - חניה, העמדת המבנים, צורתם וגובהם, פיתוח השטח, נטיעות, חזיתות קירות התמך, טרסות, גדרות, מתקנים טכניים ופרוט שער הכניסה לבניין בקני"מ 20:1.
- תכנית זו תאושר ע"י אדריכל האתר לפני הגשתה לרשות המקומית.
2. יש להגיש תכנית עבודות עפר לאישור הוועדה המקומית.
  3. יש לפרט בק.מ. 1:10 את כל האלמנטים הזיזיים ו/או הכרכוביים הבולטים מהבניין עד 60 ס"מ מקיר הבניין וכן לכל מיפתח בבניין שרוחבו מעל 1.5 מ'. יש להציג טיפוס סורג מחייב לכל בניין.
  4. ביצוע פיתוח השטח כאמור לעיל כולל שטחים פרטיים פתוחים שבהם יש זכות מעבר לציבור. אחזקת שטח יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרשים ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
  5. קיר התמך התחתון בכל בניין ייבנה לפני הבניין ויאושר בנפרד. המשך העבודה תותנה באישור ביצוע קיר זה.
  6. כל בניין יוצג במתכונתו השלמה בבקשה להיתר בניה. במידה והבניין יבנה בשלבים, יש לפרט בתכנית את החלוקה לשלבים כאשר כל שלב מוצג בנפרד במתכונתו השלמה.
16. חניה :  
1. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של מעלה אדומים ובאישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.  
2. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ המסומן בנספח הבנוי-נספח מס' 1.
17. השבחה :  
היטלי השבחה יוטלו כחוק.

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

חתימת בעלי הקרקע:



עיריית מעלה אדומים  
ת.ד. 20 מעלה אדומים 90610  
טל. 02-5351262

חתימת יזם התכנית:

דורית ודורון הוק - אדריכלים

חתימת המתכננים:

חכפיר 53, מלחה, ירושלים 96944

דורית ודורון הוק - אדריכלים  
רח' הכפיר 53, מלחה, ירושלים מיקוד 96944  
טל. 02-6793399 פקס 02-679292

טל. 02-6793399  
ת.ז. 050329887

1978-1979

שם המבנה: \_\_\_\_\_  
 חשבונית: \_\_\_\_\_  
 מס' חשבונית: \_\_\_\_\_  
 יסוד החשבונית: \_\_\_\_\_  
 תאריך חשבונית: \_\_\_\_\_  
 שם המבנה: \_\_\_\_\_  
 חשבונית: \_\_\_\_\_  
 מס' חשבונית: \_\_\_\_\_  
 יסוד החשבונית: \_\_\_\_\_  
 תאריך חשבונית: \_\_\_\_\_

13.05.1997

תאריך:

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

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בשיבתה מס' 169 מיום 24.11.96

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

ס.רסקין

מס' 16/10/100



גדי ברנדס  
 מהנדס העיר  
 מהנדס העיר

לתכנון ובניה מעלה אדומים

מנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 האגף לניהול תכנון האזורי  
 מועצה אזורית מעלה אדומים  
 מועצה אזורית מעלה אדומים  
 מס' 123.97  
 מס' 420/11/63  
 מס' 10/97  
 מס' 109.97  
 מס' 420/11/45  
 מס' 25/97  
 מס' 109.97  
 מס' 11/10/100

מנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 האגף לניהול תכנון האזורי  
 מועצה אזורית מעלה אדומים  
 מועצה אזורית מעלה אדומים  
 מס' 123.97  
 מס' 420/11/63  
 מס' 10/97  
 מס' 109.97  
 מס' 420/11/45  
 מס' 25/97  
 מס' 109.97  
 מס' 11/10/100