

560105

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מודיעיני מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' ה' 420/1/3

שינוי לתוכנית מפורטת מס' א' 420/1/3

מגיש התוכנית: חברת "עירם"

פודך התוכנית: דבינה-ויריס-הלוּר - אדריכלים ומתכנני נרים

בעל הפרויקט : הממונה על הרכב הממשלתי הנושא

תאריך : מרץ 1998

מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' ה'/3/420

שינורי לתוכנית מפורטת מס' א' 420/1/3

1. שם התוכנית:
תכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' ה'/3/420 שינורי
לתוכנית מפורטת מס' א' 420/1/3.
2. משמעות התוכנית:
התוכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות
התוכנית"). נלוון אחד של תשיית הנזך בק.מ. 5:00
(להלן "התשריט") ונספח בינו לבין בק.מ. 5:00 (להלן
הנספח). נספח הבינו כmo גס גבולותatti המגרשים
הירנס מנהים בלבד ואינס מחייבים.
3. גבולות התוכנית
הקו הכהול בתשריט הוא גבול התוכנית.
שטח התוכנית כ-28.428 מ"ר.
4. שטח התוכנית:
מעלה אדומים - השטח בין קו אורדינטות
אורן - 178050 - 178350 וקו אורדינטות רוחב
132550 - 132800.
5. מקום התוכנית:
גוש: 6 חלקה: אל כרוכה, דהר שמיס.
באדמות הכפר: אל-עדריה.
6. מטרת התוכנית:
לשנות את התוכנית המפורטת מס' א' 420/1/3 כמפורט
להלן:
 - א. שינורי ינוד קרקע למגרשים מס' 309-296 מאזור
מגורים 6 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. איחוד שטחים של כביש כח' ומגרשים מס' 309-296
וחלוקתם מחדש.
 - ג. הגדלת מס' ייח"ד המותרות לבנייה מ-24 ל-27.
 - ד. גביעת הוראות בניה למגרשי המגורים.
7. כפיות התוכנית
על תוכנית זו להוות הוראות הכלולות בתוכניות הבאות:
 - א. תוכנית מתאר מקומית מס' 420.
 - ב. הוראות תוכנית מתאר מפורטת מס' ה' 420/1/3 זו.
במקרה של סתייה בין ההוראות - הוראותיה של תוכנית
זו קובעות.

8. הוראות התקنية הוראותיה של התקنية מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין
במידה ואינן עלות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזרע מגורים מיוחד השטח הצבוע בתשריט בצלע חום בהיר ומקוקו בקווים אלכסוניים יהו אזרע מגורים מיוחד.
מגרש מס' 1 יועד לבנית 4 מבנים מדרגים בני 6 יח"ד
בכל בניין.
מגרשים מס' 5 ו-6 יudos לבנית בניין ליחידת דירות
אחת כ"א.

על שטח זה חלות הוראות ומגבלות הבניה המפורטים להלן, וכל ההוראות המחייבות שבנספח הבניי.

טבלת זכויות בניה

סה"כ שטחי בנייה במ"ר	שטח שדרות מירבי במ"ר	שטח עקרני מירבי במ"ר	מס' י"ד מירבי	שטח תחת מגרש במ"ר	תת מגרש מס'	שטח מגרש במ"ד	מס' מגרש
1130	250	880	6	1293	א	5509	1
1130	250	880	6	1293	ב		
1130	250	880	6	1366	ג		
1130	250	880	6	1557	ד		
350	100	250	1	-	-	1067	2
350	100	250	1	-	-	1038	5
350	100	250	1	-	-	1005	6
5570	1300	4270	27	-	-	8619	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. שפחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהתדרים) התשנ"ב 1992.

באישור הוועדה המקומית תותר בנית יחידת דירות אחת בכל אחת ממת המגרשים א-ד שבתחום מגרש מס' 1 בתנאי שטחי הבנייה המירכביים בכל תח מגרש לא יעלה על המצוין בטבלת זכויות הבנייה. במקורה זה חלות על המגרש הוראות סעיף 9.7.

- 9.1 נסיגות:** לכל יחידת דירות בתחום מגרש מס' 1, חובה לתכנן מרפסת פתוחה אשר לא תקורה בכל אופן שהוא ואשר תהווה נסיגת בחזיות הבניין לעומת הקומה שמתהתייה. עומק הנסיגת יהיה 3 מטר לפחות ואורך לא יותר מ-3 מטר. הנסיגת תבוצע בחזיות הפונה כלפי המדרון הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 9.2 מקומות חניה:**
- בתוך התוכנית יותקנו מקומות חניה במספר העונה לדרישות התקן.
 - הanine עבר הבניינים שיוקמו במגרש מס' 1 תהיה בחלוקת הדרך ובחלקה בתחום המגרש. ע"פ נספח הבוני המנחה.
 - תותר זכות מעבר לציבור בשטח החניה ובשטח המדרכה שבתחום הדרכן ובחלקה בתחום המגרש.
 - הanine תבוצע ע"י מגישי התוכנית.
 - מבנהanine בתחום מגדשים מס' 2, 5 ו-6 יבנו בהתאם לנספח הבוני ללא מגבלות קומי בניתה.
- 9.3 חזיתות:**
- גמר חזיתות הבניינים יהיה אבן טבעית מדורעת ומסותת במתכונות בניין האבן המסורתית בלבד. סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה.
 - יותר שילוב חומרים אחרים בשחה שלא יעלה על 5% משטח כל חזית בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
 - מתקנים כדוגמת מ尘נים ומציגים יתוכנו עם מסתו שהוויה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין בכפוף לאישור מתכננו האות ואישור הוועדה המקומית.
- 9.4 סימטריה:** במגרש מס' 1 תשמור הסימטריה הגושית בחזיות הקדמית של כל בניין בעומק של 5 מטר לפחות בהתאם להנחיות נספח הבינוי.
- 9.5 גגות:**
- גגות הבניינים יהיו גגות רעפים דו שיפוריים עם שיפוע של 30 מעלות כאשר הרכס המרכזי/העיקרי שלגג מקביל לכביש.
 - גגות הרעפים יהיו מרעפי חרס בצבע אדמה בלבד.

ג. גובה הבניין הנמדד במאונך מקצתה המעקה או מהקצתה הגובה של הקיר החיצוני של הבניין (או במקום בו יש גם מושפע, מהקו העליון של המדרזב) ועד למפלס הקרקע הסופי הסמוך לקיר לא יעלה על 8 מטר (לא כולל גג רעפים!).

ד. בmgrשים 5, 2 ו-6 יותרו גם גגות עם 4 שיפועים כאשר הרכס המרכזי/העיקרי של הגג מקביל לככיש.

גובה הבניין לא יעבור את המפלס המגביל בנספח המסתומן כגובה גג.

באישור הוועדה המקומית תותר סטיה של + 1 מטר מעל לגובה המצוין במסמכי התוכנית.

9.6 גובה הבניין:

9.7 הוראות מיוחדות לבניינים בmgrשים מס' 2, 5 ו-6:

א. לא תותר בניית קומות עמודים.

ב. קומת המגורים העליונה תמצא בנסירה בעומק של לא פחות מ-3 מ' לגביה החזית הקומה שמתוחתי. הנסירה תבוצע בחזית הפונה כלפי המדרון החלקיים שנמצאים בנסירה יהיו מרופשת פתוחה לא מקורה. הנסירה תהיה לאורך של 75% מאורך חזית הבניין ובקטיעות הפינתיים בלבד (לא במרכזי הבניינים).

א. קולטי השימוש ישולבו בתוך גג הרעפים וירונחו צמוד אליום. הדודדים יותקנו בתוך חלל גג הרעפים בלבד. לא תותר הנחת דודים כלשהם מעל משטה הרעפים.

ב. יש לצרין בתכניות ההגשה את מיקום קולטי השימוש.

ג. לא יבלוט שום מתקן או חלק בניין מעל גג הרעפים למעט אנטנות טלוויזיה וארובה.

ד. לכל מבנה תותקן אנטנת טלוויזיה אחת.

ה. בכל מבנה בmgrש מס' 1 יבנו לא יותר מ-2 ארובות שגובהם לא יעלה על 1 מטר מעל גג הרעפים. בmgrשים 5, 2 ו-6 ארוובה אחת. הארובות צופנה אבן כדוגמת חזיתות הבניין, לא תורשה בניית ארוובה מהומר אחר ללא ציפוי כלל.

9.8 תקני גג:

9.9 צנורות פרטיים לבתים:

א. כל צנרת בבניין כגון: צינורות ביוב, מים, ניירוז, גשם, חשמל, תקשורת, גז, דלק, הסקה ועוד' תהיה פנימית בלבד.

ב. אסורה התקנת צינורות על גבי גירות חיצוניים.

9. קירות גדרות וחניות:

מיד עם ביצוע עכודות העפר ובמקביל להן תבוצע בנויות הקירות והגדירות על גבולות המגרש. חובה לבנות קיר תמך או גדר אבן במקביל לנוכח המגרש לאורך הכביש במקום המתאים לנספח הבינוי. תותר השארת פתח ברוחב של 5 מ' עם שער בהתאם לפרטם שמופיעים בנספח הבינוי. לא יותר ביצוע יסודות הבניין בטרם הושלט המפורט לעיל. מיקום פתח החניה יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי. התקופת בנייה תותר השארת פתח בתנאים ובמידות הנזכורות לעיל.

השלמת הגדר תהיה תנאי לקבלת תעודה גמר. בתחוםי המגרש תותר בניית קירות Tamk' שגובהם הגלווי לא יהיה על 4 מ'. תהיה נסיפה של 1.00 מ' לפחות בין ראש קיר שני למעט קירות Tamk' של הכביש.

גדרות גלויות שיפנו לרוחב או מעבר בין בניינים יהיו בהתאם לפרט המחייב אשר בנספח הבינוי.

9. גדרות:

חזיתות הגדרות הפוניות לכביש, תבננה באבן מסוג גווון וסידור זהים לאלו שכיהם נבנה הבניין. בשאר הקירות תאפשרם בניית אבן ציקלופית בנוסף לאמור לעיל.

9. חיבור מערכות התשתיות:

א. חיבור כל מערכות התשתיות לרבות מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכד' מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת גראניים. כל בניין ייבנה עם כנישות מתואמת מראש לחדרת כבלי טלפון, חשמל, צנרת מים, דלק וכו' בתוך גומחות הניצבות דרך בהתאם למיקום שנקבע בנספח הבינוי.

ב. כל מערכת התשתיות בשטחים הציבוריים שבגבולות התוכנית יהיו תת גראניים בלבד.

ג. בכל שטח התוכנית יותר להעביר קו ביוב ציבורי בתחוםי המגרשים ברצועה ברוחב 2 מ' הצמודה לגבולות המתחוונים של מגרשים אלה ובתחום מגרש מס' 4 שמיועד למעבר תשתיות, כל זאת בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ד. לא יבוצעו כל חיבור למערכת המים והביוב אלא באישור העירייה.

9. מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני גז דלק וכיו"ב ישולבו ויוסטו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלוים לעין. המיקום יופיע בתכניות ויאושר ע"י הוועדה.

הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח בקנ"מ 100:1 המפרטת קירות תמך וגובהם, גדרות, שבילים, ריצופים, מפלסי קרקע סופיים, מיקום מתגני כביסה, דלק, גינון ונטיעות. כל משטכן יהיה חייב לטעת לפחות עץ בוגר אחד. גודלו יושר ע"י מהנדס העיר במקום שיקבע בתכנית הפיתוח. ביצוע תכנית הפיתוח יהיה במקביל לשלי הבנייה והיא תושם עם גמר הבניה, ובהתאם לנספח הבינוי המנחה.

תנאי למתן היתר בניה או ביצוע עבודות עפר לכל מבנה היא בניית קיר תומך בגבולותיו למניעת דרדור שפכי עפר אל שטחים שמחוץ לגבולות המגרש.

- ג. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו ע"י בעלי המגרש בלבד.

9.14 פתח מגדרים:

אדריכל הבניין יגיש לאדריכל האתר שימושה ע"י החברה המשווקת מערכת אחת מושלמת וצובעה (ב-6 העתקים) של תכניות בקשה להיתר בניה אשר תכלול את הפרטים הבאים:

1. תכנית של כל הקומות בקנ"מ 100:1 צבועה לפני קוד.
2. תכנית גגות בקנ"מ 100:1 כולל פירוט מתקני הגג וכוונן שיפוע הרעפים וחוזית קדמית.
3. תכנית ארבע חזיתות הבניין וחרוזים נוספת במבט מן הרחוב בקנ"מ 100:1 כולל ציון חומרה הבניה וסוג הגימור וכן ציון קו קרקע טבעית.
4. תכנית פיתוח בקנ"מ 100:1 חלק מפתח הכלאל של כל תשתית המגרש אשר תכיל ותפרט מיקום קירות תמך, גובהם וסוג גימודם, גדרות, שבילים משטחים מרוצפים כולל מפלסים, מיקום מתקני כביסה, דלק, בלוני גז, מוניות המים ופירוט הגינון והנטיעות.
5. שני חתכים בקנ"מ 1:100 דרך חדר המדרגות וכן חתך אורך ורוחב המגרש צבועים לפני קו ובهم קו קרקע טבעית וסופה, וכן התיחסות לבניינים שבתתי המגרשים. הסמכושים.
6. חישוב שטחים לרישוי בצדד לסכימת קומות הבניין בקנ"מ 1:200.
7. תכניות הכלאות כל האמור לעיל אשר יושרו ע"י עורך התכנית, בעל הקרקע, היוזם או מי מטעמו שימושה לשם כך. רשותה הג"א וכיובי אש.

9.15 הוצאת היתר בניה:

8. התכנית תכלול אישורי הג"א למגלט/חדר בטחון, ואישור כיבוי אש ונספחים סניטריים.

תכניות אלה יבדקו וייתוקנו במידת הצורך בהתאם להנחיות אדריכל האתר. לאחר אישור אדריכל האתר ואישור הממונה על התכנית מטעם החברה המשווקת תועבר התכנית לועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך השלמת הלייני אישור.

עם השלמת עבודות הבינוי ופיקוח החצרות של כל מגרש מספר 1, 2, 5, 6-9 חובה על המבקש/ים לקבל תעוזות גמר בטרם איכלוס המבנה. לא יאשר חיבור המבנה למערכות המים הביוב, החשמל והטלפון אלא לאחר קבלת תעוזה גמר.

9. תעודת גמר: א. השטח הצבוע בצבע אדום מיריעד לתוארי דרך ציבורית, רוחבן של הדרכים יהיה כמוזין בתשיית בקנ"ם 1:500.

ב. רוחב המדרכה שבין מגרש מס' 1א' לרחוב הגיתית יהיה 2 מ' לפחות.

10. דרכי:

השטח הצבוע בצבע ירוק, מגרש מס' 3, יהו"ה שטח ציבורי פתוח וייעודו למעבר תשתיות.

11. שטח ציבורי פתוח: החניות לאורך הכבישים יהיו חניות ציבוריות ויהו השלמה לתגן החניה הפרטית.

12. חניות: השטחים המירועים לצרכים ציבוריים ולשפבי"ס יופגנו וירשםו ע"ש עיריית מעלה אדומים ללא תשלום.

13. הפקנות:

*איגר בלה
מנעל מוחזק ירושלים
טל. חיפריה לפיתוח עירוני תע"מ
8.2.78*

מג'יש התכנית: _____
חברת "ערבים" רחוב יפו 169, ירושלים, טל' 383333

בג"ל הגראן: _____
המומונה על הרכוש הממשלתי הנטוש, רח' סלומון 8, ירושלים

*דבינה-ויס-הלו
אוחננות ותיכוני עו"ט*

המתכנן: _____
דבינה-ויס-הלו - אדריכלים ומתקנים ערבים, קרו' היסוד 25, י-ם
טל': 6234471

תקנון מעלה

מועצת תכנון האזורי פארו יזרעאל יזרעאל ושותפה
 האדריכל הדיבר לטלת אבודה ונסארה
 مجلس התכנון האנשי
 נס גדרות חוף מרכז ערים, כפרית ובינוי
 (ייחודה ושותפה) מס' 438 (טשל"ב - 1970)
 אמר נסארה נסארה תלם הדר אלון ואנשי
 (אבודה ונסארה) (רכ"א 118 673-1971)
 יפו
 נס

טריניטี้ אונילון מקומית נס גדרות
 סטן חמוץ מילן
 נסארה נסארה
 מטרע רם

 העדות המשנות ל- N
 הליברל רטמברג לונדון
 גוש-בון מס' חמוץ 23/5/23
 נס גדרות רם
 נס גדרות לונה מוקם לארכזות הרכבת נעמך
 נס גדרות על סטן אלון נסארה אלון
 מוהג אונילון
 חטרכות נסארה יזרעאל חטרכות הפליגות/טראם
 מדר' הנארה
 האדריכלים תכנון ונסארה
 מילן גדרות
 התכנון האנשי, יזרעאל יזרעאל ושותפה

חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
 ואו בוגר חוק חנוך ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושותפה)
 מס' 418, תשל"ב - 1971

פורחוב תכנון מקומי מעלה אדומים
 יהודיה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 191 מיום 5.8.98

החלטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

נאמר תקף -

מספר 2/3/1998

אדמיכל גדי ברנדס

مهندס האדריכלית לתכנון ובניה

מעלה אדומים

רשוי מס' 14495

مهندס העיר



לתוכן וניה מעלה אדומים