

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי: מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/1/6 / 8/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 / 8

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 האגף לתכנון האזורי והמרחבי  
 האגף לתכנון האזורי והמרחבי  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
 למי שיש בו עניין להגיש תביעה או ערר  
 (מס' 418) תשל"ב-1971  
 מס' 420/1/6 / 8/1  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה אדומים  
 מס' 420/1/6 / 8/1  
 תאריך: 07.12.11  
 חתום: [Signature]  
 מנהל האזורי  
 ראש מועצת התכנון העליונה/מטה  
 ראש האגף לתכנון האזורי והמרחבי

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 האגף לתכנון האזורי והמרחבי  
 האגף לתכנון האזורי והמרחבי  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
 למי שיש בו עניין להגיש תביעה או ערר  
 (מס' 418) תשל"ב-1971  
 מס' 420/1/6 / 8/1  
 מרחב תכנון מקומי: מעלה אדומים  
 מס' 420/1/6 / 8/1  
 תאריך: 07.12.11  
 חתום: [Signature]  
 מנהל האזורי  
 ראש מועצת התכנון העליונה/מטה  
 ראש האגף לתכנון האזורי והמרחבי

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים: מגיש התכנית:

ד"ר יהושע נאמן (נציג הדיירים), דרך מצפה נבו 75/2, מעלה אדומים, יום התכנית: טל: 02-5355470, נייד: 052-2355470, פקס: 02-6437782

החמונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון: בעלי הקרקע:

גדעון חרלפ, אדריכל, רח', הסורג 2, ירושלים, 94145, עורך התכנית: טל. 02-6233869, נייד: 050-5403088, פקס: 02-6233872, דואר אלקטרוני: charlapg@inter.net.il

- עדכון: 15 בספטמבר 2009
- אפריל 2010
- יוני 2010
- יולי 2010
- אוקטובר 2010
- מאי 2011
- יולי 2011

- נערך: אלוף התשס"ט
- עודכן: אייר התש"ע
- עודכן: תמוז התש"ע
- עודכן: אב התש"ע
- עודכן: חשוון התשע"א
- עודכן: אייר התשע"א
- עודכן: תמוז התשע"א

פרק א' – התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/6 /8/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 ושינוי לתכנית מס' 420/1/6 /8.

2. מיקום התכנית:

מעלה אדומים, שכונת מצפה נבו (אתר 05), מגרש מס' 6, רח' מצפה נבו 81 - 75, בין הקואורדינטות:  
רוחב: 633575 – 633475 (ממערב למזרח)  
אורך: 228825 – 228725 (מדרום לצפון)

בגוש פיסקאלי מס' 6, חלק מחלקה דהר שמיס, באדמות הכפר אל-עמריה.

3. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון");

ב. גליון נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:200. (להלן "נספח בינוי").

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ושלמותה.

4. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

5. יזם התכנית: יהושע נאמן, רח' מצפה נבו 75, מעלה אדומים, טל.: 5355470-02

6. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.

7. עורך התכנית: גדעון חרלפ, אדריכל, רח' הסורג 2, ירושלים 94145, טל. 6233869-02, נייד: 5403088-050, פקס: 6233872-02, דואר אלקטרוני: charlapg@inter.net.il

8. מטרת התכנית:

קביעת הוראות בינוי ושטחי בניה לבניית תוספת חדרים ומרפסות בבינויים קיימים ברחוב מצפה נבו 75-81:

א. הגדלת אחוזי בניה.

ב. קביעת מיקום של תוספת בניה על פי התוספות המאושרות והמוצעות בנספח הבינוי.

9. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות הבאות:

א. תכנית מס' 420/1/6.

ב. תכנית מס' 420/1/6/8.

ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/6/8/1 זו.

במקרה של סתירה בין ההוראות קובעות הוראותיה של תכנית זו.

10. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בתקנון והן בנספח הבינוי. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

## פרק ב' – הגדרות

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 420/1/6/8/1 מעלה אדומים כולל נספח בינוי, והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה המקומית או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. קו בניין: קו לאורך חזיתות המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. הכול עפ"י המצוין בנספח הבינוי.
5. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
6. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל פירי מעליות, מרפסות בלתי מקורות, גגות, גשרים, קומות עמודים או כאלה המהווים חלק מפיתוח השטח או מתחת לבליטות וגגונים בפיתוח, אך כולל כל חלק אחר. הכל ע"פ הטבלה המצורפת להלן.
7. קומת עמודים: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
8. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
9. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
10. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.

## פרק ג' – הוראות התכנית:

- בביינינים קיימים ברחוב מצפה נבו 81,79,77,75 מגרש מספר 6 חלות ההוראות שנקבעו בתכנית מפורטת מספר 420/1/6/8 ומספר 420/1/6/8 וכן ההוראות הבאות:
- א. לדירות מספר: 77/1, 77/1, 81/1, 75/2, 79/2, 77/3, 81/3, 75/4, 79/4, 77/5, 81/5, 75/6, 79/6 ( הדירות הפנימיות) תותר הרחבת סלון, בניית או הגדלת מרפסת בחזית הכניסה וכן הרחבת חדרים בחזית האחורית בשטח ובמיקום עפ"י נספח הבינוי וטבלאות השטחים בפרק ד' שלהלן.
  - ב. לדירות מספר 77/2, 81/2, 75/1, 79/1, 77/4, 81/4, 75/3, 79/3, 77/6, 81/6, 75/5, 79/5 תותר הרחבת סלון בחזית קדמית ובניית או הרחבת מרפסת בחזית קדמית במיקום עפ"י המצוין בנספח הבינוי.
  - ב. הבניה והמרפסות יהיו על פי נספח הבינוי.
  - ג. הגדלת שטח מותר לבניה לבניין אחד מ- 1200 מ"ר קיימים ומאושרים בתכניות מס' 420/1/6/8 ו- 420/1/6 לכ - 1362 מ"ר עפ"י תכנית זו.
  - ד. הגדלת שטח מותר לבניה במגרש מס' 6 עבור 2 בנינים מכ- 2,400 מ"ר לפי תכניות 420/1/6 ו- 420/1/6/8 המאושרת לכ- 2724 מ"ר עפ"י תכנית זו.

חישוב שטח (קומות) עבור בניין אופייני

מרפסות מוצע	סה"כ	מוצע (נ"פ חכנית)	מאושר וקיים ע"פ חכנית 420/1/6/8	קיים	
	125.52			125.52	קומת עמודים מפרס 0.00
(22.78)	416.95	58.80	$(7.40 \times 3.30) \times 2 = 48.84$	309.31	קומה א' מפרס 2.90
(26.14)	416.95	58.80	$(7.40 \times 3.30) \times 2 = 48.84$	309.31	קומה ב' מפרס 5.80
(29.19)	403.05	44.90	$(7.40 \times 3.30) \times 2 = 48.84$	309.31	קומה ג' מפרס 8.70
(78.11)	1362.47	162.50	146.52	1053.45	סה"כ

חישוב שטח עבור שני בניינים שבמגרש

מרפסות מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר וקיים בחכנית 420/1/6/8	קיים
156.22	2724.94	325.00	293.04	2106.90

חישוב שטח (דירות) עבור בניין אופייני

החוספת בחזיה	סה"כ	(מרפסות)	שטח		דירה מס'	
			מוצע	קיים		
קדמית	117.47	-	8.22	109.25	75/1, 79/1	+2.90 מפרס
קדמית ואחורית	91.39	(12.06)	23.25	68.14	75/2, 79/2	+2.90 מפרס
קדמית ואחורית	88.13	(10.72)	19.17	68.96	77/1, 81/1	+2.90 מפרס
קדמית	117.41	-	8.16	109.25	77/2, 81/2	+2.90 מפרס
קדמית	117.47	(7.71)	8.22	109.25	75/3, 79/3	+5.80 מפרס
קדמית ואחורית	91.39	(5.36)	23.25	68.14	75/4, 79/4	+5.80 מפרס
קדמית ואחורית	88.13	(5.36)	19.17	68.96	77/3, 81/3	+5.80 מפרס
קדמית	117.41	(7.71)	8.16	109.25	77/4, 81/4	+5.80 מפרס
קדמית	117.47	(7.65)	8.22	109.25	75/5, 79/5	+8.70 מפרס
קדמית ואחורית	83.70	(7.68)	15.56	68.14	75/6, 79/6	+8.70 מפרס
קדמית ואחורית	81.92	(6.21)	12.96	68.96	77/5, 81/5	+8.70 מפרס
קדמית	117.41	(7.65)	8.16	109.25	77/6, 81/6	+8.70 מפרס

טבלת שמחים לבניין ולמגרש.

מוצע עפ"י תכנית זו (ללא מרפסות)	עפ"י תכניות 420/1/6/8/1		עפ"י היתר קיים		מפלס
	מצפה נבו 75,77	מצפה נבו 79,81	מצפה נבו 79,81	מצפה נבו 75,77	
			125.52	125.52	0.00+
58.80	48.84	48.84	309.31	309.31	2.90+
58.80	48.84	48.84	309.25	309.25	5.80+
44.90	48.84	48.84	309.31	309.31	8.70+
162.50 x 2 = 325.00	146.52	146.52	1053.39	1053.39	סה"כ
	293.04		2106		
2725 מ"ר	2400 מ"ר				

פרק ה' - תנאים למתן היתר בניה וחומרי גמר

היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר:

- א. התכנית תכלול את כל הנדרש על ידי הוועדה המיוחדת.
- ב. החזיתות החדשות של תוספות הבנייה יצופו באבן תלטיש בנדבכים אופקיים בלבד, כולל המרפסות והעמודים החדשים
- ג. חשפי הפתחים יצופו גם הם באבן תלטיש.