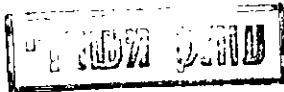


לחם / מפת



מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
מחוז יהודה ושומרון
נפת בית לחם

תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9

שינוי לתכנית מס' 420/1/6

- יזם התכנית: א. ברקן ושות' בע"מ חברה לבנין וניהול.
- מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים.
- עורך התכנית: אדרי' ר. דונסקי - פורשטיין (כאמ"ג, 10). 03-4514266
- בעל הקרקע: המומנה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

תאריך: 12.9.96

8-01

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מחוז יהודה ושומרון

נפת בית לחם

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/6/9, שינוי לתכנית 420/1/6 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ב. גליון אחד תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
- ג. גליון אחד של תכנית בינוי, פתוח וחניה ערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- ד. גליון אחד של תכניות, חתכים וחזיתות של בית טיפוסי ערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).

3. גבולות התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. שטח התכנית: כ - 19.5 דונם.

5. מיקום התכנית: מעלה אדומים השטח שבין הקואורדינטות, רוחב: 132,500 - 133,500 (מערב מזרח). אורך: 178,000 - 179,000 (צפון דרום). גוש 6 חלקה דהר שומייס באדמות הכפר אל עזריה.

6. **מטרות התכנית:**
1. שינוי חוראות הבינוי למגרש מס' 2 בתכנית 420/1/6.
 2. חלוקה למגרשי בניה.
 3. הרחבת דרך.
 4. יעוד מגרש לשצ"פ.
7. **כפיפות התכנית:**
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' 420, הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/6 ו- 420/1/6/9 (הוראות תכנית זו). במקרה של סתירה בין התכניות קובעות ההוראות של תכנית זו.
8. **הוראות התכנית:**
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור, ומכל המצויין הן בתקנון הן בתשריט, ולהוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. **אזור מגורים 2:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול בהיר הוא אזור מגורים 2.
- בשטח יבנו 9 בניינים מדורגים שטח הבניה הכולל הוא 12,600 מ"ר. מס' הדירות הוא 90 דירות.
- הבניה תהיה על פי נספחי הבינוי המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. יותרו שינויים בלתי מהותיים מן הנספחים בעת מתן היתרי הבניה, ובלבד שלא יהיה שינוי במספר הקומות המרבי ובמספר יחידות הדיור.

הוראות בניה:

- בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח מלאה הכוללת את השטח המיועד לבניית בתי מגורים, הש.צ.פ. והחנייה.
- התכנית תפרט קירות תומכים וגבהם, שבילים, ריצופים, מפלסי קרקע סופיים, מיקום מיתקנים, חדר שנאים (באם ידרש) ונטיעות במגרשים ובחנייה (בתיאום עם מח' האחזקה של העירייה).
- הפיתוח יושלם עם גמר הבנייה ולא יותר אכלוס הבניינים טרם השלמתו.
- תנאי בהיתר בנייה כלשהוא בשטח התכנית הוא ביצוע קיר תומך בגבול התחתון של מגרשי המגורים למניעת דרדור שפכי עפר אל שטחים שמחוץ לגבולות המגרש.
- כל הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת, סוג האבן והסיתות יצוינו בבקשה להיתר בנייה.
- אפשר לשלב אלמנטים אדריכליים מחומר אחר באישור מהנדס העיר.
- חזיתות הגדרות הפונים לכביש יצופו באבן כדוגמת אבן הציפוי של הבניינים.
- הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס אדומים בלבד, תותר תשלובת של גגות שטוחים עם גגות רעפים.
- ינתן פיתרון אדריכלי מתואם עם מהנדס העיר למערכות הסולריות, למדחסי מזגנים לכל דירה ולמסתורי כביסה כחלק מהיתר הבנייה.
- כל צנרת הבניין (ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וכ"י) תהיה פנימית ולא תותקן צנרת כלשהיא ע"ג חזיתות הבניינים.
- חיבורי כל מערכות התשתית מגבול המגרש אל הבניינים יהיו תת קרקעים.

10. **דרכים וחנייה:** - השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד להרחבת דרך.
- השטח המקווקו בתשריט על רקע אוקר הוא שטח לחנייה.
- הרחבת הדרך בתחום התכנית וביצוע החנייה והמדרכות יחולו על היזם. בחנייה ובמדרכה יבוצעו ע"י היזם תאורה, גינון ונטיעות ע"פ דרישת מחלקת האחזקה של העירייה.
- השלמת כל האמור לעיל הוא תנאי לאכלוס בנייני המגורים.

11. **ש.צ.פ:** השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח ציבורי פתוח. הוא יפותח בידי היזמים בד בבד עם ביצוע בנייני המגורים. תותר בו הצבת מתקנים ההנדסיים: מים, חשמל, ביוב. פתוח השטח יכלול השקיה, נטיעות וכד' בתאום עם מחלקת האחזקה של העירייה, ולפי תכנית פתוח מפורטת כחלק מן ההיתר.

12. **חתימות:**

יזם התכנית:

א. ברקן ושות' בע"מ

א. ברקן ושות' בע"מ, חברה לבניין וניהול

מגיש התכנית:

דיטה דונסקי-ר.ר.

עיריית מעלה אדומים

אדריכלות
דרך חרוזים 10 י"י

עורך התכנית:

אדרי.ר. דונסקי - פוורשטיין

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש



הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
 וצו בדבר הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
 מס' 418, תש"ל ב-1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בשיבתה מס' 166 מיום 9.9.96

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

סדרה קצרה -

תמס' 420/16/9



יו"ר הוועדה המקומית
 לתכנון ובניה מעלה אדומים

גדי ברנדס
 מהנדס העיר

מהנדס העיר

המנהל האזורי לתכנון מקומי
 מועצת התכנון העליונה
 האזורי לנגדה לנגדה יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה

צו בדבר הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
 (מס' 79) לשנת 1966 (מס' 418) תש"ל ב-1971
 או בקשר לתכנון מקומי מעלה אדומים
 (מס' 418) תש"ל ב-1971 (מס' 418) תש"ל ב-1971

מס' 420/16/9
 מס' 420/16/9
 מס' 420/16/9

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

המנהל האזורי לתכנון מקומי
 מועצת התכנון העליונה
 האזורי לנגדה לנגדה יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה

צו בדבר הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
 (מס' 79) לשנת 1966 (מס' 418) תש"ל ב-1971
 או בקשר לתכנון מקומי מעלה אדומים
 (מס' 418) תש"ל ב-1971 (מס' 418) תש"ל ב-1971

מס' 420/16/9
 מס' 420/16/9
 מס' 420/16/9

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל

תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל
 תמונת המסגרת ל