

700111

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים (יהודה ושומרון) מס' 157-1971  
 أمر بشأن تخطيط المدن (القدس والضفة الغربية)  
 420/1/16/57  
 1971-1972  
 420/1/16/57  
 23.02.11  
 60  
 420/1/16/4

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תקנון

תוכנית מפורטת מס' 420/1/16/57

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/16/4

יוזם ומגיש התוכנית : שי זכאים

רח' צמח השדה 74/5 מעלה אדומים  
טלפון: 072-2305647

עורך התוכנית : דניאל שרון - אדריכל

רח' חגווי הסלע 4/2 מעלה אדומים  
טלפון: 0528689601 (דניאל)  
טלפון: 0544539495 (יונתן)

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

והמנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
 מועצת התכנון העליונה  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 المجلس الأعلى للتخطيط  
 וצו בדבר חוק תכנון ערים (יהודה ושומרון) מס' 157-1971  
 أمر بشأن تخطيط المدن (القدس والضفة الغربية)  
 420/1/16/57  
 1971-1972  
 420/1/16/57  
 02.05.12  
 4/12

תאריך: פברואר 2010

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
תוכנית מפורטת מס' 420/1/16/57  
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/16/4

1. שם התכנית: תוכנית זו תקרא, תוכנית מפורטת מס' 420/1/16/57 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/16/4.
2. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
  - א. חמישה דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
  - ב. גיליון נספח בינוי בקנ"מ 1:200 (להלן "נספח בינוי").
3. מקום התוכנית: מעלה אדומים, שכונת צמח השדה 06, מגרש מס 113, רחוב דרך צמח השדה מס' 72,74. השטח שבין קורדינטות אורך 229.000 228.950 (ממזרח למערב). וקורדינטות רוחב 630.650 630.750 (מצפון לדרום). בגוש פיסקאלי מס' 7 חלק מחלקה וד אבו אצ-צוון באדמות הכפר אבו דיס.
4. מטרות התוכנית:
  - א. קביעת הוראות בינוי ואחוזי בניה לבניית תוספות בבניינים הקיימים ברח' צמח השדה מס' 72,74.
  - ב. שינוי ייעוד חלל גג הרעפים משטח פרטי משותף לשטח פרטי למגורים.
  - ג. קביעת הוראות בינוי ושטחי בניה לצירוף חלל גג רעפים לדירות העליונות ברחוב דרך צמח השדה מס' 72,74 לצורך הרחבת דירות אלה.
5. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות מס' ההוראות הבאות.
  - א. תוכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
  - ב. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/16/4.
  - ג. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/16/57 זו.
 במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו הן הקובעות. הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

בבניינים הקיימים ברח' דרך צמח השדה מס' 72,74 חלות  
ההוראות שנקבעו בתוכנית מפורטת מס' 420/1/16/4 וכן  
ההוראות הבאות:

1. תותר תוספת בניה ע"ג מרפסות קיימות בחזית הקדמית  
במפלסים +5.60 ו-+8.40 עבור דירות מס' 5,6,7,8 בשטח  
של 24.09 מ"ר עבור כל דירה, סה"כ 96.36 מ"ר לבניין.
2. יותר שינוי שימוש בחלל גג הרעפים (מפלס +11.20)  
משטח פרטי משותף לשטח פרטי למגורים עבור דירות מס'  
7,8, חלק מחלל הגג יוקצה למעבר שירות לגג החיצוני  
ויישאר כשטח פרטי משותף.
- א. תותר פתיחת חלונות במישור גג הרעפים ע"פ המצוין  
בנספח הבינוי.
- ב. תותר הגבהת גג הרעפים ("קוקייה") לצורך פתח יציאה  
לגג. ע"פ המצוין בנספח הבינוי.
3. בדירות מס' 7,8 במפלס +8.40 תותר בניית מדרגות  
פנימיות בכל דירה בנפרד לצורך עלייה לחלל גג הרעפים  
(מפלס +11.20) ושימוש בו למגורים.
4. הגג השטוח במפלס +11.15 ישמש בחלקו כמרפסת עבור  
דירות מס' 7,8 ובחלקו כשטח פרטי משותף עבור הצבת  
דודי שמש לשאר דיירי הבניין.
5. שינוי שטח מותר לבניה במגרש מס' 113 מ-1580 מ"ר  
המותרים ע"פ תב"ע 420/1/16/4 ל- 1737.84 מ"ר, ע"פ  
תוכנית זו.
6. אין שינוי בקווי בנין ובמספר יח"ד.
7. כל שאר הוראות הבינוי יהיו ע"פ נספח הבינוי.

#### טבלת ריכוז שטחים למגרש מס' 113

קומה	שטח מותר ע"פ תב"ע 420/1/16/4 (במ"ר)	שטח ממ"דים קיימים (במ"ר)	שטחים קיימים ע"פ היתר בניה במ"ר	שטח נותר לניצול (עבור 16 יח"ד) במ"ר	שטח התוספת ע"פ תוכנית זו (עבור 8 יח"ד) במ"ר*	סה"כ מאושר+מוצע ע"פ תוכנית זו במ"ר
		(34.0)	381.64	63.05	---	444.69
		(34.0)	381.72	63.05	---	444.77
		(35.6)	282.22	63.05	33.32	378.59
		(35.6)	282.22	63.05	33.32	378.59
		---	---	---	91.20	91.20
סה"כ	(1580)	(139:20)	1327:80	252:20	157:84	1737:84

\*שטח התוספת כולל את השטחים מעל 1.80 מ'

בקשה למתן היתר לביצוע תוספת בנייה ע"פ תוכנית זו ניתן להגיש לדיון בוועדה המיוחדת בתיקי רישוי נפרדים עבור כל יחידת דיור בנפרד. לאחר הדיון בבקשה ואישורה יינתן היתר בנייה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

חומרי הגמר ופרטי הבניה בהם ישתמשו לביצוע התוספת יהיו זהים לחומרים הקיימים בבניין לרבות העיבוד הסופי של האבן.

8. חומרי גמר:

קולטי השמש ימוקמו ע"ג הגג הקיים במפלס +11.15 או ע"ג גג רעפים בשטחים כפי שמסומן בנספח בינוי.

9. דודי שמש וקולטים

חתימות:

שי זכאים-נציג הדיירים  
רחוב צמח השדה 74/5  
טל' 072-2305657



יזם ומגיש התוכנית

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

אדריכל דניאל שרון  
מספר רישיון 109784

עורך התוכנית

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש:

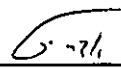
בעל הקרקע

הצהרה:

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

אדריכל דניאל שרון  
מספר רישיון 109784

חתימה



תפקיד

21.3.10

תאריך

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)  
מסי 118, תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
חועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

בישיבתה מסי 254 מיום 2.11.09

חחליטה להמליץ בפני מועצת התכנון עליונה

אורסק"ר

תכנית מס' 454/10/09

אדריכל גדעון בן-עמרם

מהנדס חוהה לתכנון ובניה

משרד הארץ

מחוז מס' 10495 העיר