

700114

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
البلدية العليا للتخطيط العمراني  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
مرامع لتهيئة وتنظيم المدن والقرى والأحياء  
اتحاد بلديات (رقم 418) 1971-1972  
נפח  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 4201/35  
תכנית  
ועדת המשנה ל  
בישיבה מס' 10/12 בתאריך 17.10.12  
החלטת הוועדה להמליץ את התוכנית לתקומה ל-6 יום  
מנהל הלשכה  
התכנון העליונה/10 ששנה  
מנהל האזור  
המחוזי לתכנון ובנייה  
מנהל האזור  
המחוזי לתכנון ובנייה

תכנית מפורטת מס' 420/1/35

שינוי לתכנית מפורטת מס' ה' 420/1/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' כ' 420/1/3

תקנון

מגישת התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

יוזם התכנית: עזרא דואק

רח' השני 6 מעלה אדומים טל: 02-5354988 נייד: 8009096-054

עורך התכנית:

ביטמן בן צור אדריכלים  
קיבוץ קרית ענבים ת.ד. 67 טל: 02-5700188 פקס:

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
البلدية العليا للتخطيط العمراني  
مجلس التخطيط الأعلى  
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
مرامع لتهيئة وتنظيم المدن والقرى والأحياء  
اتحاد بلديات (رقم 418) 1971-1972  
נפח  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 4201/35  
תכנית  
ועדת המשנה ל  
בישיבה מס' 11/13 בתאריך 11.09.13  
החלטת הוועדה להמליץ את התוכנית לתקומה ל-6 יום  
מנהל הלשכה  
התכנון העליונה/10 ששנה  
מנהל האזור  
המחוזי לתכנון ובנייה  
מנהל האזור  
המחוזי לתכנון ובנייה

פברואר 2010

עדכון: ינואר 2013

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/35 שינוי לתכנית מפורטת מס' ה' 420/1/3 ושינוי לתכנית מפורטת מס' כ' 420/1/3
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
  - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
  - ב. גיליון תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן "התשריט")
  - ג. גיליון נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:200 (להלן "נספח הבינוי").
3. **מיקום התכנית:** מעלה אדומים ב"ב שלב ג', מגרש מס' 6 א' עפ"י תכנית כ"ו 420/1/3 רחוב הקתרוס מס' 2.  
השטח שבין קואורדינטות אורך 228125 – 228200,  
קואורדינטות רוחב 623650 – 623575  
בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה אל כרוחה באדמות הכפר אל עיזריה.
4. **מטרות התכנית:** א. שינויי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לשצ"פ ולהיפך לצורך התאמת גבול ושטח המגרש מס' 6 א' עפ"י הקיים בפועל.
  - ב. הגדלת אחוזי הבניה במגרש מס' 6 א'.
  - ג. קביעת הוראות לבניית תוספות.
  - ד. הגדלת מגרש מס' 2 עפ"י הקיים בפועל.
5. **שטח התכנית:** 960 מ"ר.
6. **כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
  - א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
  - ב. תכנית מפורטת מס' ה' 420/1/3.
  - ג. הוראות תכנית מפורטת מס' כ' 420/1/3.
  - ד. הוראות תכנית מס' 420/1/35 זו.במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות.
7. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות ביותר.

**7.1 אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר ומקווקו בקווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד.

במגרש זה יותרו התוספות עפ"י הפירוט שלהלן:

1. בניית תוספת בקומת הכניסה במפלס  $+0.00/-$  בשטח של כ- 26 מ"ר בסמוך לכניסה לבית.
2. קירוי שטח כניסה לבית במפלס  $+0.00/-$  בשטח של כ- 4.5 מ"ר.
3. הגדלת שטח שירות במפלס -3.06 בכ- 9.5 מ"ר.
4. קירוי שטח החנייה במפלס  $+0.00/-$  בשטח של כ- 30 מ"ר.
5. תותר דלת יציאה מאזור השרות כמפורט בנספח הבינוי.
6. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש מ- 350 מ"ר המאושרים בתכנית מפורטת מס' ה/420/1/3 ל- 419 מ"ר עפ"י תכנית זו.
7. הגדלת אחוזי הבנייה במגרש מ- 38.5% ל- 46%.
8. אין שינוי בקו בניין.
9. הקמת בריכה לא מקורה בשטח של כ- 62 מ"ר כמופיע בנספח הבינוי.

**8. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בתשריט בירוק הינו שצ"פ. ההוראות החלות עליו עפ"י ה'420/1/3.

**9. טבלת ריכוז שטחים:**

מפלס	קיים עפ"י היתר	מוצע	שרות	חנייה מקורה	סה"כ
-6.12	53.69	-	-	-	53.69
-3.06	160.05	-	9.35	-	169.4
+/-0.00	135.76	29.97	-	29.96	195.69
+3.06	-	-	-	-	-
סה"כ	349.5	29.97	9.35	29.96	418.78

**10. גגות**

התוספות ייבנו עם קירוי בגג בטון- עפ"י המתואר בנספח.

**11. חומרי גמר**

חומרי הגמר בהם ישתמשו לבניית התוספת יהיו זהים לאלו הקיימים במבנה לרבות העיבוד הסופי של האבן.



חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)  
מס' 415 תשלי"ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים  
בישיבתה מס' 260 מיום 13.3.2011  
החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

אילן  
תכנית מס' 420/1/35  
**אדריכל גדי ברנדס**  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 17495  
**מהנדס העיר**