

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מחוז יהודה ושומרון

נפת בית לחם

אתר 04

תכנית מפורטת מס' 420/1/4

תאריך - דצמבר 1984

עדכון - מרץ 1987

עדכון - נובמבר 1987

עדכון - נובמבר 1995

מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית: עיריית מעלה אדומים

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/1/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/4
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 11 דפי הוראות (להלן הוראות התכנית) וגליון אחר של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט) גליון אחר של נספח בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 (להלן הנספח).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: שטח התכנית בתחום הקו הכחול הוא 632,152 מ"ר.
5. מיקום התכנית: מעלה אדומים.
השטח בין קואורדינטות אורך 177500 - 178550
וקואורדינטות רוחב 132500 - 131100.
6. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא להגדיר ולפרט חלק מתחום תכנית המתאר, מעלה אדומים ע"י:
א. קביעת מיקום ותואי הדרכים (כפוף לנספח בינוי)
ב. קביעת מרווחים קדמיים ביחס לכבישים כפסוּמָן בתשריט, ומרווחים אחוריים וצדדיים,
ג. קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
ד. קביעת הוראות הבינוי.
ה. קביעת שטחים למסחר, למוסדות ציבור, אזוריים מיוחדים.
ו. קביעת תנאים לפיתוח השטח.

7. כפיפות התכנית:

על התכנית חלות בנוסף להוראותיה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420 במקרה של סתירה בין התכנית יראו הוראות התכנית כקובעות.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

9. אזור מגורים 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול בהיר הוא אזור מגורים 2.

א. מספר הקומות המותר - עד 4 קומות מגורים על קומת עמודים.

ב. במגרשים 3, 8, 10 תותר בקומת העמודים חזית מסחרית בכפוף להנחיות משרד הבריאות.

ג. תותר בקומת העמודים פעילות נוספת כגון שמרטפיה ומועדון בתנאי שלא תהווה מטריד ותהיה מיועדת לרווחת השכנים. לכל שימוש חריג יהיה צורך ברשיון כמקובל.

ד. כל אחוזי הבניה מוצו. שינויים בפיתוח, הצבת מתקני משחקים, העמדת סככות ופרגולות וכו' כפופים לאישור הועדה המקומית.

ה. מרווחים כמצויין בתשריט אלא אם צויין במפורש אחרת. מרווחים קדמיים (לאורך הדרכים) - 3 מ' מרווח צדדי - 3 מ' מרווח אחורי 5 מ' הועדה המקומית רשאית לאשר חריגות של אלמנטים מיוחדים כגון מדרגות, גשרונים וכד' מהמרווחים הנקובים.

<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>היעוד</u>	<u>מס' מגרש</u>
140	12482	אזור מגורים 2	1
70	3537	אזור מגורים 2	2
77	3685	אזור מגורים 2	3
58	6269	אזור מגורים 2	4
89	9298	אזור מגורים 2	5
192	7098	אזור מגורים 2	6
180	6624	אזור מגורים 2	7
222	20411	אזור מגורים 2	8
128	11551	אזור מגורים 2	9
112	29284	אזור מגורים 2	10

10. אזור מגורים 3: השטח הצבוע בצבע זהוב הוא אזור מגורים 3.

- א. הבניינים יהיו מדורגים לכיוון המדרון.
 ב. מספר הקומות לא יעלה על 2 קומות מגובה פני הכביש.
 ג. חלה חובת הגשת תכנית בינוי עיר מפורטת לוועדה המקומית, תכנית המפרטת חתכים טיפוסיים, אחוזי בניה, מרווחי בניה ופיתוח.

<u>מס' יח"ד</u>	<u>שטח במ"ר</u>	<u>היעוד</u>	<u>מס' מגרש</u>
77	9200	אזור מגורים 3	11
60	9600	אזור מגורים 3	12

11. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בצבע חול כהה הוא אזור מגורים 5.

- א. מספר הקומות המותר - עד 2 קומות.
 ב. במגרשים 13-19 צורת הבינוי קוטג'ים טוריים ודו-משפחתיים.

מס' יח"ד	שטח במ"ר	היעוד	מס' מגרש
36	4717	אזור מגורים 5	4א
32	7823	אזור מגורים 5	13
22	4621	אזור מגורים 5	14
4	600	אזור מגורים 5	15
12	2177	אזור מגורים 5	16
21	2839	אזור מגורים 5	17
16	4350	אזור מגורים 5	18
16	4850	אזור מגורים 5	19

להכין

ג. הקוטג'ים תוכננו כ"בית גדל", ניתן לבנות תוספות עפ"י נספח בינוי מצורף לתכנית ובאישור הועדה המקומית. נספח הבינוי בק.מ 1:500 כולל סימון השטחים שבהם ניתן לבצע תוספות של קומה אחת או שתי קומות עפ"י הנספח המצורף לתקנון זה, וכן תכניות סטנדרטיות מחייבות בק.מ 1:100.

ד. שטח התוספת:

- קוטג' 3 חדרים - א) 50מ"ר קומת קרקע - 2 חדרים
- קומה א' - 2 חדרים
- ב) 35.5מ"ר קומת קרקע - חדר אחד
- קומה א' - 2 חדרים
- קוטג' 4 חדרים - א) 29 מ"ר קומת קרקע - חדר אחד
- קומה א' - חדר אחד
- ב) 14.5מ"ר קומה א' - חדר אחד

ה. מרווחים: קדמיים - 4 מ' מינימום (במקרה של תוספת 1.0 מ' מינימום).
 צדדיים - 0 או 3 מ' מינימום.
 אחוריים - 5 מ' מינימום.

ו. מבני עזר: תותר תוספת בניה אחידה בחצר האחורית של הקוטג'ים על פי הנחיות הועדה המקומית.

12. שטח לבנייה

הציבור:

השטח הציבוע בצבע חום ומותחם בצבע חום כהה הוא שטח לבנייה ציבורי.

א. מספר קומות המותר במגרשים המיועדים לגני ילדים, מעונות, בתי כנסת, מוסדות ציבור הוא שתי קומות.

מותר שימוש רב תכליתי במבנה או שינוי יעוד (במסגרת מבני ציבור) בהתאם לצרכי האוכלוסיה. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לאישור הועדה המקומית,

ב. מספר הקומות המותר במגרשים 104,105,113 (בתי ספר יסודיים, בית ספר מקיף - מתנ"ס) - 3 קומות.

ג. מספר הקומות המותר במגרש 303 א' לא יעלה על 4 קומות, אולם בכל מקרה גובה המבנה לא יעלה על +500 מ' בגבהים אבסולוטיים.

<u>שטח במ"ר</u>	<u>היעוד</u>	<u>ד. מס' מגרש</u>
464	טיפת חלב	101
472	בית כנסת	101א'
1398	גן ילדים 2 כתות	102
1136	מעון	103
5669	בי"ס יסודי 12 כתות	104
9905	בי"ס יסודי 18 כתות	105
902	גן ילדים	106
922	בית כנסת	107
914	גן ילדים 2 כתות	108
1100	גן ילדים 2 כתות	109
1663	גן ילדים 2 כתות	110
	מוסדות ציבור כלל	111
2250	עירוניים	
1200	מעון	112
41800	בי"ס מקיף + מתנ"ס	113
1033	גן ילדים 2 כתות	114
1246	גן ילדים 2 כתות	115
1529	מוסדות צבור	116
1514	מוסדות צבור	118
2700	בית כנסת + מקווה	303א'
	מועדון נוער+מגרש	303ב'
1925	ספורט+ברכת שחיה	

ה. מגרש מספר 118 הצבוע בחום ותחום בחום כהה הוא מגרש לבנין צבורי, תותר בו בניה של 115% הכוללים את כל השטחים המקורים כגון: חדרי עזר, חדרי מכוניות, מרתפים וכד' תותר בניה של עד 3 קומות, כאשר גובה הגג לא יעלה על 517+מ' בגבהים אבסולוטיים. יש לדאוג לסידורי נכים לפי החוק. יותר שילוב של פונקציות באישור הועדה. תותר בניה בשלבים כאשר השטח שלא יבנה בשלב א' יגודר, יפותח ויגונן על ידי ועל חשבון הרום; גמר הבנין יהיה ציפוי אבן.

הגגות יטופלו כחזית חמישית.

קו הבניין בחזית המבנה לאורך כביש עירוני מס' 1 יהיה 5 מ'. יתר קווי הבניין כרשום בתשריט.

13. חזית מסחרית:

חזית מסחרית מסומנת בתשריט בפס סגול. באותם מגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית תותר בקומת הקרקע פעילות מסחרית, על פי השטחים שבטבלה המצורפת. הפעילות תותר בהתאם לתקנות רישור עסקים (דיני תכנון ובניה) והנחיות משרד הבריאות.

<u>מס' מגרש</u>	<u>הרצוד</u>	<u>שטח בניה במ"ר</u>
3	חזית מסחרית	642
5	חזית מסחרית	100
10	חזית מסחרית	165

א. במגרש מספר 3, חזית מסחרית מצויה בקומת הקרקע של המבנה ולאורכה קולונדה המוגדרת כזכות מעבר לצבור. הגדרת השטחים הפרטיים והציבוריים במגרש זה תעשה על פי נספח בינוי בקנה מידה 1:250 המצורף לתכנית.

14. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע ירוק מהווה שטח צבורי פתוח והוא יפותח בד בבד עם ביצוע התכנית על פי תכניות פיתוח מפורטות ומאושרות על ידי הועדה המקומית. תורשה בו הקמת מתקני ביוב, חשמל, תחבורה ציבורית איטית, תאים לחלוקת דואר ומקלטים ציבוריים.

א. במגרשים 175 ו-206 יש אישור ליחידת דיור צמודה להשתמש בחלק מן המגרש לגינון על פי היתר שניתן ע"י הועדה המקומית.

15. שטח ספורט:

השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום
הוא שטח ספורט. מגרש 302 יועד למגרשי ספורט
משולבים.
מגרש 301 - בריכת שחיה עירונית, תותר הקמת מבני
שירותים, מלתחות ומחסני ציוד בשטחים אלה.

<u>מס' מגרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>
301	בריכת שחיה	6000
302	מגרשי ספורט	5500

16. שטח מתקנים

הנדסירים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע סגול ומותחמים בקו
סגול כהה הם שטחים למתקנים הנדסירים.
לצורך הקמת תחנת טרנספורמציה יבנה חדר מיוחד או
מבנה בהתאם לדרישות של חברת חשמל ובאישור רשויות
התכנון.

<u>מס' מגרש</u>	<u>היעוד</u>	<u>שטח במ"ר</u>
401	תחנת מיתוג	2450
402	בריכת מים	1281
404	תחנת טרנספ'	41
405	"-	44
406	"-	38
407	"-	32
408	"-	316
409	"-	100

17. דרכים:

הדרכים המסומנות בתשריט בצבע חול הן דרכים
ציבוריות תואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט
(ובנספח הבינוי). רוחב כבישי הטבעת יאפשר נסיעת
תחבורה ציבורית קונבנציונלית ויש לקבל את אישורו
של המפקח על התעבורה.

18. חניות:

השטח המסומן במשבצות וצבוע חול הוא חניה ציבורית.
מס' מקומות חניה למגורים לפי תקן חניה 1:1, לחניות
למוסדות ולמסחר - בהתאם לתקן (ראה נספח בתכנית
מתאר).

החניות למגרשים 401 ו-303א' יהיו בתוך מגרש 303ב'
ולאורך דרך הגישה למגרשים הנ"ל על פי תכנית בינוי
מאושרות ובאשור המפקח על התעבורה.

19. תחבורה ציבורית

תואי לתחבורה ציבורית פנימית מסומן בתשריט בצבע
ירוק עם פסים אדומים. (בהתאם לתכניות פיתוח
עיליים ותחתונים; מפורטות).

בתואי זה יתאפשר מעבר של רכב ציבורי מיוחד במהירות
שלא תעלה על 15 קמ"ש. בשעות מסוימות התואי יהיה
פתוח לרכב שרות (סילוק אשפה) וישרת גם בעת הצורך
רכב חרום (אמבולנס, מכבי אש). בהצטלבות עם כבישים
תהיה הפרדה בין מפלס התחבורה הציבורית הפנימית
ומפלס הכביש (מעבר עילי או תחת) כמסומן בתשריט
באזור חציית הקרונית. במפלס הכביש יוצב מחסום
ותמרור.

20. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם
עיריית מעלה אדומים ללא תמורה ועל חשבון היזם.

21. תכניות פיתוח:

תכניות הפיתוח המפורטות בק.מ. 1:250 יהיו חלק
מהתכניות המאושרות. הפיתוח יבוצע עד לקבלת תעודת
הגמר. יש לקבל ערבויות לביצוע על ידי הקבלנים.

22. סילוק האשפה:

תוצב מכולת אשפה לכל 45 יח"ד במרחק הליכה שלא יעלה
על 100 מ' או כל סידור אחר לסילוק אשפה שיאושר על
ידי העירייה.

23. קולט שמש

בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות
משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו
צמודים לגג המשופע והדוודים בתוך חלל הגג.

על הגג:

24. אנטנות מלוויזיה
ורדיו:
בכל בניין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.
25. מרגון ומיקלוט:
בהתאם לאישורי הג"א.
26. גגות:
טיפול בגגות - הגגות של בנינים שגובהם אינו עולה על קומה אחת מהכביש שמעליהם יצופו באגרנט בהיר ורטופלו כחזית חמישית.
27. חומרי גמרה:
כל הבנינים יצופו אבן עם אפשרות לשילוב חומרים נוספים בכמויות מזעריות באישור אדריכל האתר והועדה המקומית.
קירות התמך יצופו באבן פראית.
28. הטלי השבחה:
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

29. חתימות:



מגיש התכנית:

עיריית מעלה אדומים

גדי ברנדס
מהנדס העיר

עורך התכנית:

עיריית מעלה אדומים

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

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

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 158 מיום 13.12.95

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה



גנ" 420/1/4.
מעת תוקף.

גדי ברנדס
מהנדס העיר

יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה מעלה אדומים

מהנדס העיר

מנהל המשרד לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الادارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תש"ל ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء
(يهودا والسامرة) (رقم 418) 1971-1971
נמ"מ
מרחב תכנון מקומי מאכל אדומים
منطقة تنظيم محلي
הכנת
مشروع
ועדה המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבתה מס' 188 בתאריך 2.8.89
بجلسة رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיל
قررت اللجنة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
מנהל המשרד
مدير المصدا
הממונה על התכנון ובניה חתמו העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية