

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תקנון

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأمانة العامة للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 53) השל"ב-1971
قانون تخطيط المدن والبلدات
القانون رقم 53 لسنة 1971
1971-53
P' ירושלים

נכח
מרחב תכנון מקומי
מס' אר"מ

420/1/1/23/1
תכנית מס' 420/1/1/23/1
מס' 420/1/1/23/1
ועדת המשנה ל
12/14 התאריך 01/10/14
בניית מס' 12/14
התאריך 01/10/14

מנהל התכנון
יו"ר מועצת התכנון העליונה
מנהל התכנון ובניה
יו"ר מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1

שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/23

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

עורך התוכנית: אדר' אהוד הלוי
רח' קרן היסוד 19 ב' ירושלים 94188
טל. 02-6234471 פקס 02-6244063

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש

תאריך: 16.7.14

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
 תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1
 שינוי לתכניות מפורטות מס' 420/1/1
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/23

פרק א':

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/10, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/23.

2. מקום התכנית:

מעלה אדומים אתר 02, מגרש מס' 8א' ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/1/10, רח' הנחלים, בניינים מס' 170, 162, 160, 152, 142. השטח שבין קואורדינטות אורך 631550-631700 וקואורדינטות רוחב 228150-228250 בגוש פיסקאלי מס' 6, חלק מחלקה אל כרוחה באדמות הכפר אל עזריה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתרשים הסכיבה שבנספח הבינוי הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
 ב. נספח בינוי הערוך בקני"מ: 1:200 (להלן: "נספח הבינוי")

5. עורך התכנית:

אדר' אהוד הלוי

6. מטרות התכנית:

א. הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 8א'.
 ב. קביעת הוראות בניה לממ"דים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
 א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
 ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/1, תכנית מפורטת מס' 420/1/10 ותכנית מפורטת מס' 420/1/1/23.
 ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/1/23/1 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

פרק ב' – הגדרות

1. "בנין מטיפוס א": בניינים עם כניסה אחת ו-4 דירות, כמסומן בנספח הבינוי.
2. "בנין מטיפוס ב": בניינים עם שתי כניסות ו-8 דירות, כמסומן בנספח הבינוי.
3. "שטח מותר לבניה": סך כל השטחים בכל המפלסים המכוסים ע"י תקרה או חלק בנין כלשהו, למעט חלקים מעלית הגג שגובהם נמוך מ-1.80 מ'.
4. "גובה בנין מירבי": גובה החלק הגבוה ביותר של הבנין למעט ארובות או אנטנות, הנמדד ממפלס ± 0.00 של הבנין.
5. "מפלס ± 0.00 ": מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש ומתחתיו המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין.

פרק ג' – הוראות ומגבלות בניה**1. הוראות בניה:**

- בבניינים הקיימים ברח' הנחלים מס' 142, 170, (טיפוס א') ו-152, 150, 162, 160 (טיפוס ב') יותרו תוספות בניה כמפורט להלן:
- א. בניית ממ"ד בשטח של 15 מ"ר עבור כל אחת מהדירות במפלסים ± 0.00 ו-2.70. מיקום התוספת וקווי הבנין יהיו ע"פ נספח הבינוי.

2. טבלת זכויות ומגבלות בניה לבניינים מטיפוס א' (רח' הנחלים, מס' 142, 170) מס' יח"ד דיור מירבי בכל בנין: 4

מפלס	מס' דירה	שטח ע"פ היתר במ"ר	ס"ה שטח מוצע		שטח מאושר ע"פ תכנית מס' 420/1/1/23 במ"ר	גובה בנין מירבי מעל מפלס ± 0.00	מס' קומות
			שטח ממ"ד במ"ר	ס"ה ע"פ תכנית זו במ"ר			
+0.00	1,2	171.72	30.00	30.00	25.64	6.10 מ'	2
+2.70	3,4	143.65	30.00	30.00	28.08		
ס"ה		315.37	60.00	60.00	53.72		

הגדלת השטח המותר לבניה בבנין מ-369.10 מ"ר ל-429.10 מ"ר.

3. טבלת זכויות ומגבלות בניה לבנינים מטיפוס ב' (רח' הנחלים, מס' 150, 162, 152):
מס' יח"ד דיור מירבי בכל בנין: 8

מס' קומות	גובה בנין מירבי מעל מפלס ± 0.00	ס"ה שטח במ"ר	ס"ה שטח מוצע		שטח מאושר ע"פ תכנית 420/1/1/23 במ"ר	שטח ע"פ היתר במ"ר	מס' דירה	מפלס
			ס"ה ע"פ תכנית זו במ"ר	שטח ממ"ד במ"ר				
2	6.10 מ'	254.30	30.00	30.00	25.64	198.66	1,4	+0.00
		254.30	30.00	30.00	53.18	171.12	2,3	
		228.70	30.00	30.00	28.08	170.58	5,8	+2.70
		207.10	30.00	30.00	27.54	149.52	6,7	
		944.40	120.00	120.00	134.44	689.88		ס"ה

הגדלת השטח המותר לבניה בבנין מ-824.32 מ"ר ל-944.40 מ"ר

4. הערות לטבלת זכויות ומגבלות הבניה:

- במקום בו קיימות תוספות בניה המאושרות בהיתר תותנה הקמת הממ"ד בהתאמה למצב הקיים והבטחת תכנון הולם לדירה הקיימת.
- במידה ותחול סתירה בין המצוין בטבלת הזכויות במגרשים לבין המסומן בנספח הבינוי תקבע טבלת זכויות הבניה.
- קווי בנין לתוספות: קוי הבנין עבור תוספת הבניה להרחבה עבור הממ"דים בחזית המזרחית יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- מספר יחידות דיור: לא תותר הגדלה של מספר יחידות הדיור מעבר למאושר.
- תותר סטיה של עד 50 ס"מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי.

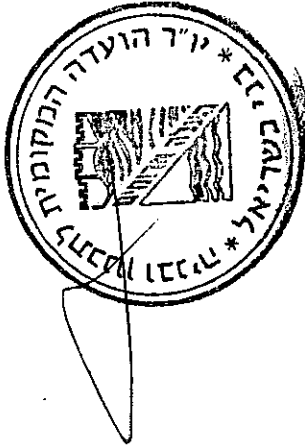
5. הוראות כלליות:

- חומרי גמר: הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת המתאימה לבנין הקיים.
- בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את כל התשתיות ואת המתקנים והאביזרים הקיימים למקום מתאים כפי שיקבע ע"י הרשות.
- המנה המינימלית לביצוע עבור תוספת הבניה לממ"דים תהיה של יחידה של 2 קומות.

6. אגרת תכנון מיוחדת:

- הוועדה המקומית תיגבה אגרת תכנון מיוחדת בהתאם להוראות החוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולמה האגרה המגיעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

יוזמת ומגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים



עורך הבקשה : אדר' אהוד הלוי

רח' קרן היסוד 19ב', ירושלים 94188
טל. 02-6234471 פקס 02-6244063
e-mail: rwharch@zahav.net.il

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש

בעל הקרקע :

הצהרת :

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון תכנית זו והתאמתו לנספח.

אדריכל :

אהוד הלוי

רבינא וייס הלוי אדריכלים

רח' קרן היסוד 19ב', ירושלים 94188, טל' 02-6234471

רבינא וייס הלוי

אדריכלים ומתכננים

אהוד הלוי אדריכל

מ.ר. 23051

חתימה :

16.7.14

תאריך :