



מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 תכנית מפורטת מס' 420/1/4/17/1  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/17  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/3

## פרק א':

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/4/17/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/17 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/4/3

### 2. מקום התכנית:

מעלה אדומים אתר 04, מגרש מס' 4א' ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/4, רח' הגיטית מס' 17, 15, 13, 11, 9, 7, 5, 3, 1. השטח בין קואורדינטות אורך 631950-632200 ובין קואורדינטות רוחב 228370-228500, בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה אל כרוחה באדמות הכפר אל עזרייה.

### 3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתרשים הסביבה 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:

אדרי' אהוד הלוי

### 6. מטרות התכנית:

א...הגדלת השטח המותר לבניה במגרש 4א'.  
 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' 420/1/4, תכנית מפורטת מס' 420/4/17, תכנית מפורטת מס' 420/1/4/3, תכנית מפורטת מס' 420/1/4/25.  
 ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/4/17/1 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  $\pm 0.00$  של הבנין באותה כניסה.
5. "מפלס  $\pm 0.00$ ": 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' הגיתית מס' 17, 15, 13, 7, 1, (טיפוס א') 11, 9, 5, 3 (טיפוס ב') יותרו תוספות בניה כמפורט להלן:
- א. בניית ממ"ד בשטח של 15 מ"ר עבור כל אחת מהדירות במפלסים  $\pm 0.00$  ו-2.70 +. מיקום התוספות וקווי הבנין יהיו ע"פ נספח הבינוי.

**2. טבלת זכויות ומגבלות בניה לבניינים מטיפוס א' (רח' הגיתית, מס' 17, 15, 13, 7, 1)**  
**מס' יח"ד דיוור מירבי בכל בנין: 4**

מפלס	מס' דירה	שטח ע"פ היתר במ"ר	ס"ה שטח מוצע		שטח מאושר ע"פ תכנית 420/1/4/17 ותכנית 420/1/4/3 במ"ר	שטח ע"פ היתר במ"ר	גובה בנין מירבי מעל מפלס $\pm 0.00$	מס' קומות
			שטח ממ"ד במ"ר	ס"ה ע"פ תכנית זו במ"ר				
+0.00	1,2	198.44	30.00	30.00	23.60	252.10	6.10 מ'	2
+2.70	3,4	178.64	30.00	30.00	----	208.70		
ס"ה		377.08	60.00	60.00	23.60	460.80		

הגדלת השטח המותר לבניה בבנין מ-400.68 מ"ר ל-460.80 מ"ר.

3. טבלת זכויות ומגבלות בניה לבנינים מטיפוס ב' (רח' הגיתית, מס' 3,5,9,11) מס' יחיד דירור מירבי בכל בנין: 8

מס' קומות	גובה בנין מירבי מעל מפלס $\pm 0.00$	ס"ה שטח במ"ר	ס"ה שטח מוצע		שטח מאושר ע"פ תכנית 420/1/4/17 ותכנית 420/1/4/3 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'	253.10	30.00	30.00	23.60	199.50	1,4	$\pm 0.00$
		226.00	30.00	30.00	23.60	172.39	2,3	
		205.60	30.00	30.00	---	175.58	5,8	+2.70
		206.50	30.00	30.00	21.60	154.91	6,7	
		891.20	120.00	120.00	68.80	702.38		ס"ה

הגדלת השטח המותר לבניה בבנין מ-771.20 מ"ר ל-891.20 מ"ר.

4. הערות לטבלת זכויות ומגבלות הבניה:

- במקום בו קיימות תוספות בניה המאושרות בהיתר תותנה הקמת הממ"ד על פי תכנית זו 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 הממ"דים בחזית המערבית יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- מספר יחידות דירור: לא תותר הגדלה של מספר יחידות הדירור 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

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש

הצהרה:

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

חתימה:

.....

תאריך:

16.7.14