

8-1322

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה  
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/3/51

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/11

מס' תכנית	420/1/3/51
שם התוכנית	מפרט - 420/1/3/51
תאריך	14.09.15
מס' תכנית	420/1/3/11
שם התוכנית	מפרט - 420/1/3/11
תאריך	08/15
מס' תכנית	420/1/3
שם התוכנית	מפרט - 420/1/3
תאריך	14.09.15

מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים

יזום התוכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז ירושלים

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

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי הנתוש יו"ש

תאריך: 27.7.14

## מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/1/3/51  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3  
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/11

### פרק א':

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/3/51  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3/11

#### 2. מקום התכנית:

מעלה אדומים, שכונת מגדים: אתר 03, מגרש מס' 139, רח' חגווי הסלע.  
שטח התחום בין קואורדינטות אורך 228050 ו- 227900 (ממזרח למערב) ובין קואורדינטות רוחב 630900 ו- 630800 (מצפון לדרום).  
גוש פיסקאלי מס' 6 בחלק מחלקה מרג' אז-זייבון באדמות הכפר אל עזרייה.

#### 3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
א. גיליון תשריט הערוך בקני"מ: 1:500 (להלן: "התשריט")  
ב. דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")  
ג. נספח בינוי וחניה הערוך בקני"מ: 1:200 (להלן: "נספח הבינוי")

#### 5. שטח התכנית:

שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא 2,090 מ"ר.

#### 6. עורך התכנית:

אדר' אהוד הלוי

#### 7. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד של חלק ממגרש 139 עפ"י תכנית 420/1/3/11 משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב'1.  
ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

#### 8. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:  
א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.  
ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/3.  
ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/3/11.  
ד. תכנית 420/1/3/51 זו.

#### 9. 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**

ההגדרות שבתוכנית מס' 420/1/3 הינן ההגדרות לתכנית מס' 420/1/3/51 זו וכן ההגדרות הבאות:

1. **"התכנית"**: תכנית מפורטת מס' 420/1/3/51 הינה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא ובתשריט).  
נספח הבינוי בקני"מ 1:200 הינו נספח מנחה בלבד שמטרתו להציג אפשרות לניצול תכנית הבניה במסגרת הוראות התכנית. למעט קוי הבנין, מס' יחידות הדיור ומס' הקומות.
2. **"ועדה"**: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים.
3. **"מהנדס"**: מהנדס הועדה או מי שיבוא מטעמו ובתנאי שהוסמך.
4. **"מפלס +/-"**: מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש ומתחתיו המשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין.
5. **"שטח הבניה"**: סך כל השטחים בכל המפלסים המכוסים ע"י תקרה או חלק בנין כלשהו, למעט חלקים מעלית הגג שגובהם נמוך מ-1.80 מ'.
6. **"קו בנין"**: קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא ס נאמר אחרת בהוראות התכנית. קווי הבנין יהיו כמצוין בטבלאת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים וכמסומן בנספח הבינוי. במקרה של סתירה, יקבע נספח הבינוי.
7. **"פרגולה"**: מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה אופקי ( לא שיפועי או נטוי). שטח החלקים האטומים של משטח הצללה לא יעלה על 50% משטחו הכולל.
8. **סככת צל**: מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי ומקורה ברעפי חרס.
9. **"גזוזטרה"**: מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבנין, ע"פ התיקון לתקנות התכנון והבניה כפי שפורסם בקי"ת 6670
10. **"גובה בנין מירבי"**: גובה החלק הגבוה ביותר של הבנין למעט ארובות או אנטנות, הנמדד מהנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה בכביש הצמוד לבנין.
11. **מרתף**: שטח בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 2.50 מ', מדוד מרצפה לרצפה שמעליה והבולט עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אינו נכלל במנין הקומות המותר, איננו חורג מקווי הבנין של הקומות שמעליו והגישה אליו היא אך ורק מתוך הדירה. במרתף יותרו חלונות אוורור.

**פרק ג' – הוראות ומגבלות בניה****1. שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח-מגרש 139/2 וחלות על שטח זה כל ההוראות והמגבלות הכלולות בתכניות מפורטות מס' 420/1/3 ו- 420/1/3/11.

**2. אזור מגורים ב'1:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים לבנים הוא שטח לאזור מגורים ב'1 וחלות על שטח זה ההוראות ומגבלות הבניה המפורטות להלן.

**טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

מס' קומות	גובה בנין מירבי מעל מפלס המדרכה מ'	מרווחי בניה מינימליים				שטח מירבי מותר לבניה מ"ר	מס' יח"ד מירבי	מס' בניינים מירבי	שטח המגרש מ"ר	מס' מגרש חדש
		אחורי מ'	צדדי מערבי מ'	צדדי מזרחי מ'	קדמי מ'					
4+גג רעפים	10	2.8	8	3	3	1,025	8	1	1,060	139/1

בנוסף לאמור בטבלה לעיל תותר הקמת גוזזטרה לכל דירה בתנאי ששטח כל גוזזטרה לא יעלה על 14 מ"ר ושטח כל הגוזזטרות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר היחידות בבנין.

**הערות לטבלת זכויות ומגבלות הבניה:**

- א. טבלת הזכויות ומגבלות הבניה מתייחסת לתשריט ולנספח הבינוי. במידה ותחול סתירה בין המצוין בטבלת הזכויות במגרשים לבין המסומן בתשריט או בנספח הבינוי תקבע טבלת זכויות הבניה במגרשים.
- ב. לשטח המותר לבניה המפורט בטבלת זכויות הבניה יתוספו השטחים הבאים:
  1. שטח מינימלי לבניית ממ"ד לפי דרישות החוק.
  2. שטח למעברים ומבואות המשותפים למספר דירות.
  3. שטח למחסן עבור כל אחת מן הדירות התחתונות ובלבד ששטח כל מחסן לא יעלה על 10 מ"ר עבור כל דירה. המחסן יכול להיות במרתף.
  4. שטח לעליית גג עבור כל אחת מן הדירות שמתחת לגג הרעפים ובלבד ששטח כל עליית גג לא יעלה על 10 מ"ר עבור כל דירה.
  5. שטח בעליית הגג המשותף לכל הדירות ושישמש למתקני מיזוג אויר ולדוודי מים.
  6. שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות ומעלית, מתקני אשפה וכד'.
- ג. בכל גינה הצמודה לדירה תותר הקמת מחסן גינה בהתאם להוראות שבתכנית 420/5 ו- 420/5/1-1. מיקום המחסן יסומן בבקשה להיתר בניה.

**3. הוראות כלליות:**

- א. מטרת הבינוי המתואר בנספח, להראות האפשרות למיצוי זכויות הבנייה שבטבלה תוך מתן מענה לחנייה במעטפת המגבלות שבתכנית.
- ב. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה.
- ג. גג הבנין יהיה מחופה ברעפי חרס בצבע אדום.
- ד. בחלל שמתחת לגג הרעפים יהיה שטח משותף לכל הדיירים אשר בו ימוקמו דוודי חימום למים ומתקני מיזוג אוויר. תובטח גישה חופשית לכל הדיירים לשטח זה.

- ה. גובה קירות תמך בכל המגרש לא יעלה על 3 מ'. בכל מקום שבו תתחייב תמיכה גבוהה מ-3 מ' יבוצע קיר נוסף בנסיגה של 60 ס"מ לפחות.
- ו. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את כל התשתיות ואת המתקנים והאביזרים הקיימים למקום מתאים כפי שיקבע ע"י הרשות.
- ז. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה.
- ח. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי.

#### 4. חניה:

החניה תהיה בתחום הדרך הציבורית הצמודה למגרש.

#### 5. תנאים כלליים למתן היתר:

- א. תנאי למתן בקשה להיתר בניה ו/או חפירה הוא תאום עם מגישי התכנית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל עבודות התשתית עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בתחום המגרש ובסמוך למגרש.
- ד. הבקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
- 1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילה והשקיה של כל המגרש בקנה מידה 1:100.
  - 2) תכנית קומת הקרקע והפיתוח הצמוד אליה בקנה מידה 1:100 כולל חתכים לאורך ולרוחב עד לגבול התכנית ופירוט קירות תומכים.
  - 3) ציון מקום יחידות מיזוג אוויר ודרך הסרתן.
  - 4) פרטים מחייבים לביצוע פרגולות בכל הבנין.
  - 5) תכנית מחסנים עם סימון התצמדה של מחסנים לדירות.
  - 6) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע עבודות הבניה ולשלביות הביצוע.
  - 7) פרטים מחייבים לביצוע מפגש בין סוגי אבן ובין אבן לחומרים אחרים.
  - 8) פרטים מחייבים לביצוע מסתורי כביסה.
  - 9) פרישת חזיתות לאורך הרחובות.
  - 10) מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
  - 11) הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור.
  - 12) ציון סוג וסיתות האבן בבנין ובכל הגדרות.
  - 13) פרטים מחייבים להסתרת דוודי וקולטי שמש.
- ה. בהיתר בניה יינתנו פתרונות למניעת חדירת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלולים בין הבנין לבין הקרקע שמתחתיו או מסביבו.
- ו. על מגיש התכנית לתאם את הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא התחייבות בעלי ההיתר לסילוק עודפי אדמה ופסולת בנין לאתר סילוק פסולת מאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת מהנדס המועצה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
- ח. תנאי למתן היתר ראשון לעבודות יהא הגשת תכנית לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית, כנדרש בחוק פקודת היערות, תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. הנספח יערך ע"י אדריכל, אדריכל נוף מורשה או ע"י אגרונום.

הנספח יכלול תכנית על רקע מפת מדידה עדכנית חתומה ע"י מודד וכן נספח מילולי כדלהלן:

- סימון עץ/עצים לשימור - סימון בתכנית ופירוט האמצעים המתוכננים שינקטו על מנת לשמר את העצים המיועדים באתרם [ כגון: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתחליכי פיתות ועוד...].
  - סימון עץ/עצים להעתקה - בתכנית יוגדרו עצים מזנים הניתנים להעתקה, כגון כליל החורש, זיתים, אלונים, חרובים וכד' אשר יועתקו לשטחים הפתוחים בתוך גבולות התכנית. הנספח יכלול סימון ע"ג מדידה של העצים המיועדים להעתקה כולל סוג העץ, גודלו וכ"ו ואת טכניקת ההעתקה, כן תיזרש חוות דעת ופיקוח של אגרונום מומחה ( לפי סעיף 15א (ב) לפקודת היערות ..
  - סימון עץ/עצים לכריתה. כולל סימון בתכנית מדידה וכן מפרט של העצים המיועדים לכריתה, הכולל את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה.
  - תכנית המפרטת את העצים שיינטעו במקום העצים המיועדים לעקירה: מספרם, סוגם, מיקומם וכ"ו הכל בכפוף לתכנית פיתוח מאושרת ע"י המחלקה לשפ"ע בעיריית מעלה אדומים.
  - ביצוע עבודות העקירה והעתקת העצים יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח פקיד היערות והמחלקה לשפ"ע בעיריית מעלה אדומים.
- ט. קודם תחילת הבניה יבנה קיר התמך לכיוון צפון-מזרח.  
הוראה זאת תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה. בהיתר הבניה יקבע שתוקף ההיתר יהיה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות המגרש. ביצוע הבנין עצמו יתאפשר רק לאחר שתיערך ביקורת שקירות התמך בגבול המגרש בוצעו ע"פ התכנית. הביקורת תבוצע תוך 14 יום מיום הודעה בכתב של בעל ההיתר למהנדס הוועדה.

#### **6. פרגולות וסככות צל בחצרות הפרטיות:**

תותר הקמת פרגולות וסככות בחצרות הפרטיות בתנאים הבאים:

- א. יישמר קו בניין מינימלי של 2.0 מ' בין לבין גבול המגרש הפונה לדרך הציבורית. באישור הוועדה ניתן להקל ממידה זו לצורך התאמה אדריכלית או בשל צורה או מיקום מיוחדים של החצר.
- ב. יותר קו בנין 0 לפרגולה בחזית המגרש הפונה לשצ"פ או למגרש צמוד.
- ג. יישמר קו בניין מינימלי של 1.0 מ' בין סככת צל ובין גבול מגרש הפונה לשצ"פ או למגרש צמוד.
- ד. מימד הרוחב (הניצב לחזית הבנין) של סככת צל לא יעלה על 3.0 מ'.
- ה. בבניין בו קיימות פרגולות שנבנו ע"פ היתר הבניה המקורי שניתן לבניין, תותר הרחבתן, או בניית פרגולות נוספות בעיצוב זהה או דומה לקיים בכפוף לאישור המהנדס.
- ו. פרגולות וסככות צל ייסמכו על עמודי עץ, מתכת או אבן, על פי אישור המהנדס.
- ז. סככות צל יהיו חד שיפועיות מקורות ברעפי חרס. זווית השיפוע והגובה המירבי של הסככה יתוכננו כך שלא יפריעו למבט מדירות שכנות ולא יהוו מטרד לדירות שכנות.
- ח. בקשה להיתר לבניית סככת צל או פרגולה תהיה מפורטת ותכלול מידות, גבהים, ציון חומרים, פרטי ניקוז וכל הנדרש ע"י המהנדס.
- ט. בכל מרפסת גג ששטחה 10 מ"ר ומעלה ובכל גינה פרטית ששטחה 12 מ"ר ומעלה תתוכנן פרגולה בשטח של 6 מ"ר לפחות. פרטי הפרגולה כולל חומרים יהיו חלק מן הבקשה להיתר הבניה והקמתה בפועל תהיה תנאי למתן תעודת גמר.

#### **7. מתקנים הנדסיים ומיגון:**

- א. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג על חזיתות הבנינים למעט צינורות מי גשם ממתכת. כל המתקנים הטכניים כגון מצננים, מזגנים, מעבים, מסתורי כביסה וכד' יתוכננו כך שיהיו מוסתרים ויהיו חלק אינטגרלי ממעטפת הבנין. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- ב. בכל בנין יבוצעו תשתיות למתקני תקשורת ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה.
- ג. חלון ממ"ד הפונה לכיוון הרחוב או לשטח ציבורי יהיה עם חלון הדף נגרר בלבד.

**8. תנאים למתן תעודת גמר:**

- א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר הבניה, לרבות פרגולות ומסתורי כביסה.
- ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, ביצוע מערכת החשקיה וניקוז המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו.
- ג. שיקום השטח, כיסוי בורות סילוק פסולת בניה ועודפי עפר, שיקום גינון ותיקון כל נזק מחוץ למגרש שנגרם כתוצאה מעבודות הבניה, הכל ע"פ שיקול דעתו הבלעדי של מהנדס הוועדה, ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו.
- ד. ביצוע בדיקות ועבודות למניעת חדירת גז ראדון.
- ה. חיבור המבנה לרשת המים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה.

**9. אגרת תכנון מיוחדת:**

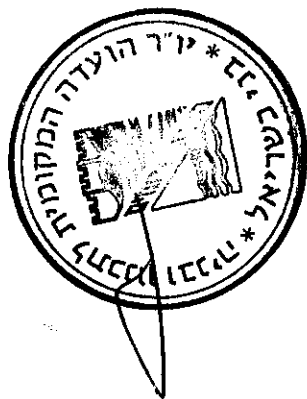
- א. הוועדה המקומית תיגבה אגרת תכנון מיוחדת בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולמה האגרה המגיעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**10. הפקעה:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו על שם עיריית מעלה אדומים ללא תמורה ועל חשבון מגיש התכנית.

**11. הוצאות:**

בעלי הזכויות במגרש נשוא תכנית זאת יישאו בהוצאת התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, כולל תכנית מדידה לצרכי רישום.



מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים

יזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון – מחוז ירושלים

רח' הלל 23, ירושלים  
טל. 02-6291141

אדריכל מחוז ירושלים  
**אילון בונהרד**  
משרד הבינוי והשיכון

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 יו"ש

הצהרה :

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון תכנית זו והתאמתו לתשריט ולנספח.

אדריכל :

אהוד הלוי  
רבינא וייס הלוי אדריכלים  
רח' קרן היסוד 19ב', ירושלים 94188, טל' 02-6234471

חתימה :

רבינא וייס הלוי  
אדריכלים ומתכנני ערים  
אהוד הלוי אדריכל  
משרד הבינוי והשיכון

תאריך : 27.7.14



חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)  
מס' 418, תשלי"ב 1971

מרחב ותכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

בישיבתה מס' 274 מיום 2.1.14

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

מתח תק"ל

תכנית מס' 420/1/3/51

אדריכל גדי בהנדס

מהנדס הועדה לתכנון ובניה

מעלה אדומים  
רשיון מס' 1005  
מהנדס העיר