

מרחב תכנון מקומי

אזור יהודה ושומרון

מעלה אדומים

מועצת תכנון עליונה

מנהל האזורי איר"ש

17.05.2016

המומנה על הרכוש הנטוש והממשלתי

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/30

שינוי לתכנית מתאר מס' 420,

לתכנית מפורטת מס' 420/1/7

לתכנית מפורטת מס' 420/1/17

ולתכנית מפורטת מס' 420/1/7/5

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש

יזם : משרד הבינוי והשיכון – מחוז ירושלים
כתובת: קרית הממשלה, ירושלים
טל: 02-5847211

מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

המתכנן : א. וילנברג גלעדי – אדריכלים ומתכנני ערים
כתובת: המסגר 52 תל אביב
טל: 03-5612626

יולי 2013
נובמבר 2013
אפריל 2014
יולי 2014

תאריך עדכון:

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
משרד הבינוי והשיכון
מחוז ירושלים

יצו בדבר נזק תכנון ערים, כפרים ויישובים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1972
לפי כללי תכנון ערים, תכנון כפרים ותכנון יישובים
מרחב תכנון מקומי מס' 420/1/7/30

תאריך: 16.3.16

מנהל האזורי איר"ש

תוכן עניינים

עמוד			
3	התכנית	-	פרק א'
5	הגדרות	-	פרק ב'
8	טבלת שטחים	-	פרק ג'
9	תכליות שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
15	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
19	פיתוח כללי	-	פרק ו'
20	תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים	-	פרק ז'
21	מרכיבי בטחון	-	פרק ח'
22	חתימות	-	פרק ט'

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

פרק א' – התכנית:

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/30.
שינוי לתכנית מתאר מס' 420, לתכנית מפורטת מס' 420/1/7, לתכנית מפורטת מס' 420/1/17 ולתכנית מפורטת מס' 420/1/7/5.

2. מקום התכנית :

מעלה אדומים, מזרחית לשכונת 07 דרום השטח שבין:
קואורדינטות אורך: 229800-230350
קואורדינטות רוחב: 631375-631875
בגוש פיסקאלי מס' 1 חלק מחלקות מקטע רווס אל- גירמיה ואדי' – ד'הור באדמות הכפר אל ח'אן אל אחמר ובגוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה אל מסכובה באדמות הכפר אבו-דיס.
גוש פיסקאלי מס' 7 חלק מחלקה עזור באדמת הכפר אבו-דיס.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. 21 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון")
- ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן : "התשריטי")
- ג. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (להלן : נספח מס' 1)
- ד. גיליון אחד של תכנית תנועה וחניה בקני"מ 1:1250 (להלן : נספח מס' 2)
- ה. גיליון של חתכים וחזיתות עקרוניים בקני"מ 1:1000 (להלן : נספח מס' 3)
- ו. תוכנית שיקום נופי (להלן : נספח מס' 4)
- ז. תוכנית שיקום נופי – חתכים (להלן נספח מס' 5)

5. שטח התכנית :

כ – 89.855 דונם

6. יזם התוכנית :

משרד הבינוי והשיכון, מחוז י-ם
רחוב הלל 23, ירושלים
טל – 02-6291141

7. עורך התכנית :

אורית וילנברג גלעדי – אדריכלים ומתכנני ערים
רח' המסגר 52 תל אביב
טל- 03- 5612626 פקס- 03- 5624224 - 03

8. מטרת התכנית :

- א. שינוי ייעוד מאזור בינוי עירוני ואזור מיוחד עפ"י תוכנית מתאר 420 לשטח לטיפול נופי ודרך מוצעת.
- ב. שינוי ייעוד משטח להתארגנות לוגיסטית עפ"י תוכנית מפורטת מס' 420/1/7 לשטח נוף פתוח ודרך מוצעת.
- ג. שינוי ייעוד משטח לעבודות עפר עפ"י תוכנית מפורטת מס' 420/1/17 לאזור מגורים ג', דרך מוצעת, שטח נוף פתוח ושצ"פ.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין.
- ה. קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.
- ו. קביעת הוראות בנייה לגשר.
- ז. קביעת הוראות פיתוח השטחים הציבוריים.
- ח. קביעת הוראות פיתוח בשטח לשיקום נופי.
- ט. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- י. קביעת הוראות לניקוז ותשתיות.

9. כפיפות לתכנית :

- על תכנית זו חלות ההוראות הבאות :
- א. תוכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
 - ב. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7.
 - ג. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/17.
 - ד. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/5.
 - ה. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/7/30 זו במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו הן הקובעות.

פרק ב' – הגדרות**"התכנית":**

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/30 הנה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב בתשריט ובנספחים.
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב, אלא אם צוין אחרת.

נספח מס' 1 מבטא את כוונת התכנית לגבי: אופי הבינוי, סוג הבניינים, ארגון אזורי החנייה, המצב היחסי בין המגרשים השונים ובין הבניינים במגרשים. הנספח קובע את גבולות המבנים, גבולות המגרשים ומפלסי ± 0.00 , ביתר הנושאים הנספח מנחה בלבד.

"מרתף":

שטח בבסיס הבנין שגובהו אינו עולה על 2.5 מ', מדוד מרצפה לרצפה שמעליה, והבולט עד 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים, אינו נכלל במניין הקומות המותר, ולא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו, ואשר אין אליו גישה מחזית חיצונית, במרתף יותרו חלונות אורור.
המרתף לא ישמש למגורים.
השימוש במרתף יהיה למחסנים, חנייה ומתקנים הנדסיים.

"גובה מרבי לבניה":

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

"גובה קומה":

גובה קומה מרבי מדוד ממפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה. גובה קומה מרבי למגורים לא יעלה על 3.2 מ', למעט במקום בו יהיה פתח ברצפה בין אם למדרגות או אחר.

"מפלס +0.00":

מפלס רצפת קומה מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסה ראשית של הולכי הרגל מן הרחוב אל הבנין, על פי המסומן בנספח הבינוי. ניתן יהיה לשנות מפלס זה ב- ± 0.50 מטר.

"קו בנין" :

קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט, בנספח הבינוי ובטבלאות זכויות ומגבלות בניה בתכנית זו.

"דרך" :

שטח המיועד לתנועת רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, מעבר תשתיות, גינון ופיתוח במשולב.

"שטח מותר לבניה" :

השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י קירות מעטפת הבנין כולל השטח מתחת לקירות, והכולל את החלקים המקורים בבניין, אלא אם כן רשום אחרת בהוראות התכנית.

"חזיתות" :

- (א) חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
 (ב) חזית אחורית : חזית נגדית לחזית קדמית.
 (ג) במקרה של מגרש פינתי, יחשבו החזיתות הפונות לדרך כחזית קדמית, והאחרות כחזיתות צדדיות.

"דירוג" :

קומות מדורגות משמען נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה בעומק של 2.5 מ' לפחות ובאורך של 70% מחזית המבנה לפחות.

"רצף חזית אנכית" :

רצף חזית אנכית יימדד בקומות מפני קרקע סמוכים ועד המפלס העליון של אותה חזית.

"תכנית בינוי" :

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:250, מציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, מפלסים ומיקום הכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית, ותוגש לאישור הועדה. אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

"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.

"סככת צל" :

מבנה בלי קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה נטוי מקורה ברעפי חרס.

פרק ג' – טבלת שטחים מצב מוצע :

שטח האזור (% בתכנית)	שטח האזור (בדונם)	צבע בתשריט	ייעוד
7.09	6.370	חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
9.24	8.299	אדום	דרך מוצעת
1.77	1.592	ירוק	שטח ציבורי פתוח
6.26	5.622	כתום כהה	אזור מגורים ג'
5.88	5.287	ירוק כהה	שטח נוף פתוח
60.17	54.068	פסים ירוק כהה	שטח לטיפול נופי
9.59	8.617	אפור עם רשת קוים שחורים	שטח התארגנות לוגיסטית
100	89.855		סה"כ

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה :

1. אזור מגורים ג' :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג' מגרשים 120-123.
- על מגרשים אלו חלות ההוראות הבאות :
- א. באזור זה תותר בנייה של בתי דירות.
 - ב. מסי יחידות הדיור, מספר קומות, שטחי בנייה המותרים וקווי בניין יהיו כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות בנייה בסעיף 2 ו'.
 - ג. מספר מקומות החנייה במגרשים יהיו עפ"י המצוין בסעיף 9 שלהלן וע"פ נספח מסי 2 תכנית תנועה וחניה. ניתן יהיה להוסיף קומת חניה תחתונה לבניינים במקום בו המבנה הטופוגרפי של המגרש יאפשר זאת.
 - ד. המרחק המינימאלי בין שני בניינים סמוכים יהיה לפחות 8.0 מ'.
 - ה. הבניינים יהיו מדורגים לכיוון המדרון.
 - ו. לדירות הקרקע יוצמדו חצרות.

2. הערות לטבלת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים לבניה באזורי מגורים :

- א. טבלת זכויות ומגבלות הבניה במגרשים מתייחסת לתשריט ונספח מסי 1.
 - במידה ותחול סתירה בין המצוין בטבלת הזכויות במגרשים לבין המסומן בתשריט, או בנספח מסי 1, תקבע טבלת זכויות הבניה במגרשים.
 - לשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה יתווספו השטחים הבאים :
- (1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפות המשרתים יותר מית"ד אחת.
 - (2) שטח לממ"ד על פי הגודל המינימאלי הנדרש בחוק.
 - (3) שטח לחניה מקורה, כנדרש עפ"י נספח החניה והתקן, בשטח 18 מ"ר לכל מקום חניה.
 - (4) שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות (מעלית), מתקני אשפה וכד'
 - (5) א. מסתורי כביסה - שטח של עד 5 מ"ר לדירה עבור מסתור כביסה מקורה כולל השטח בקומת קרקע מתחת למסתורי הכביסה.
ב. חצרות משק - שטח חצר משק מקורה עד 5 מ"ר בקומת קרקע בלבד.
- ב. שטח למחסנים - לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח בין 6-12 מ"ר, מחסנים יתוכננו בקומות התחתונות עפ"י המתקבל מדירוג הבניין (בקומת הכניסה, בקומת החניה, או במרתף).
 - ג. בכל גינה הצמודה לדירה תותר הקמת מחסן גינה בהתאם להוראות שבתוכנית 420/5 ו-420/5/1. מיקום המחסן יסומן בבקשה להיתר בניה.

ד. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה בשטח מינימלי של 2 מטר לכל יחידת דיור. הלובי יחופה שיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 2 מ' לפחות. חדר מדרגות יחופה עד גובה 1.2 מ' לפחות. במידה ולבניין יהיו שתי כניסות, הוראות אלו יחולו על 2 הכניסות.

ה. מספר קומות מרבי:

הוועדה רשאית להתיר תוספת של קומה בנוסף למספר הקומות המרבי המפורט בטבלה ללא תוספת בזכויות בניה.

ו. טבלת זכויות בניה:

קווי בניין				מ.ס. קומות מרבי		שטח	מ.ס.	שטח	מ.ס.
צידי שמאל	צידי ימין	אחורי	קדמי	מתחת לכניסה	מעל הכניסה*	מותר לבניה במגרש במ"ר	יח"ד	מגרש במ"ר	מגרש
עפ"י המסומן בתשריט				3	3	1200	12	1429	120
				3	3	1200	12	1453	121
				2	4	1200	12	1371	122
				1	4	1000	10	1369	123
						4600	46	5622	סה"כ

*כולל מפלס כניסה

3. הוראות כלליות לאזור מגורים ג':

א. תינתן תשומת לב מיוחדת לעיצוב חזיתות הבניין הקיצוני הפונה לצומת. חזית זו תהיה חזית ראשית ולא גמלוני צדדיים, ולא תכלול אלמנטי שירות כגון מסתור כניסה וכד'.

ב. גגות הבניינים יטופלו כחזית חמישית.

ג. בבקשה להיתר בניה חובה להציג תכנון של לפחות 95% משטח הבניה המותר (יובהר בזאת כי לצורך חישוב זה תכללנה גם אופציות של הרחבת דיור עתידיות בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד. השטח נכלל כשטח המותר לבניה).

ד. פתרון להרחבת הדירה לא יפגע בהוראות התכנית ובאיכות הדיור בשלב הבניה הראשון והשני. פתרון להרחבת הדיור יותנה בתוספת אגפים שיבנו מהקרקע, או בניה על גבי מרפסות וגגות, בדרוג כנדרש. כל שלב בניה יכלול מעקות וחומרי גמר לפי המוגדר בתקנון זה, גם לגבי אותם חלקי בנין המיועדים לשינוי בעקבות בנית התוספת.

4. שטח ציבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח ציבורי פתוח (מגרש 401) וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 1) שטח ציבורי פתוח מיועד לגינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל. בשטחים אלה יותר שילוב של פרטי פיתוח כגון: ריהוט גן, מתקני משחק, אזורי ריצוף, אזורי גינון, תאורה וכו'.
- ב. בשטחים ציבוריים פתוחים מותר להקים:
 - 1) מרכזים לחלוקת דואר.
 - 2) מבנים הנדסיים לצורכי השכונה כגון: תחנת שנאים, מתקנים למקטין לחץ.
 - 3) העברת צנרת לצרכי ביוב, מים חשמל וכו'.
 - 4) דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

הכל באישור הועדה המקומית.

5. שטח נוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה מיועד לשטח נוף פתוח. מגרשים מספר 801, 802, 805, 804.

- א. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, בניית גדר ותאורת גדר לפי הנחיות מרכיבי הבטחון, שתילה של עצים, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה, מתקני הצללה, ביצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב.
- ב. תותר כל בניה בשטח, למעט מתקנים הנדסיים עבור תשתיות בזק, מים, ביוב, חשמל וכו"ב.

6. שטח לטיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע ירוק כהה הוא שטח לטיפול נופי – מגרש מספר 900.

- א. הטיפול הנופי עפ"י הנספח הנופי יבוצע רק אם יבנו המבנים על פי תוכנית זו.
- ב. שטח זה ישמש כאתר לשפיכת עודפי עפר טבעי בלבד, שמקורם בעבודות הפיתוח והבנייה בשכונת 07 ו/או בפרויקט אחר באישור המהנדס. העבודות יבוצעו על פי ההנחיות שבנספח מס' 4, אחרי שיוגש חישוב כמויות העפר לאישור קמ"ט איכות הסביבה ואחרי שיתקבל אישור קמ"ט איכות הסביבה להכנסת עודפי העפר לשטח המיועד לטיפול נופי. לאחר שתושלם שפיכת עודפי העפר בשטח ומפלסי הקרקע יהיו בהתאם למצוין בנספח מס' 4, אך לא יאוחר ממועד אכלוסה הסופי של כל השכונה, ישוקם האתר ע"י יזם הוונגיון נשטוו נון' אקסטנסיובי על פי תכנית השיקום שבנספח מס' 1. בשטח תינטע חורשה ויוצבו מתקני נופש פעיל.
- ג. שיקום נופי יבוצע בתיאום עם המהנדס ויכלול:
 1. הסדרת הקרקע וייצובה.
 2. השלמת בניית קירות פיתוח על פי צורך.
 3. השלמת אדמת גן לנטיעות והתחדשות.
 4. נטיעת עצים ושיחים בהתאם לנספח מס' 4 נספח לשיקום נופי.

5. יינתן פתרון לניקוז השטח.

6. יינתן פתרון ייצוב המדרונות אשר ייווצרו לאחר שפיכת העפר למניעת התפשטות שפני הסלע.

ד. מתקני גריסה / עבודות עפר :

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

כל חומר שאינו מוגדר כעפר טבעי יפונה לאתר שפיכה מוסדר קיים.

7. שטח להתארגנות לוגיסטית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם רשת קווים שחורים הוא שטח להתארגנות לוגיסטית. ההוראות לגביו יהיו עלפי תכנית מס' 420/1/7.

מצב מוצע				מצב קיים			
% משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	ייעוד	מס' מגרש	% משטח התכנית	סה"כ שטח (דונם)	ייעוד	מס' מגרש
9.59	8.617	שטח לוגיסטי להתארגנות	527/1	11.45	10.286	שטח להתארגנות לוגיסטית	527

8. דרכים:

השטחים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם שטחי דרך מוצעת. השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחי דרך קיימת/ מאושרת. השטחים המיועדים לדרכים יכללו: תנועת רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון ופיתוח במשולב.

גשר:

א. מטרת הגשר הכלול בתוכנית היא לאפשר תנועת רכב והולכי רגל מהשטחים שממזרח לכביש מס' 1 (המחבר את העיר לאזור התעשייה) לכיוון שכונת נופי סלע ללא חצייתו. הגשר כולל את דרכי הגישה והרמפות המשרתים אותו על פי התוכנית. תנאי לבניית הגשר הוא תכנון תנועתי חדש לצומת כביש מס' 1 וכביש מס' 35 (להלן "הצומת") באישור המפע"ת.

ב. בניית הגשר אינה מהווה תנאי לבניית יחידות הדיור הכלולות בתכנית.

ג. הגשר ייבנה על יד ועל חשבון יזם התכנית.

ד. הוראות עיצוב כלליות:

1. הגשר ייבנה בבטון ומעקות פלדה ו/או בטון.

2. תכנון הגשר ייעשה ע"י צוות מתכננים הכולל אדריכל, קונסטרוקטור, אדריכל נוף ויועצים נוספים כנדרש.

3. קירות הפיתוח יחופו באבן.

ה. שיקום נופי יבוצע בתיאום עם המהנדס ויכלול:

1. הסדרת הקרקע וייצובה.
2. השלמת בניית קירות פיתוח על פי צורך.
3. השלמת אדמת גן לנטיעות והתחדשות.
4. נטיעת עצים ושיחים בהתאם לנספח מס' 4 נספח לשיקום נופי.

9. הוראות בענייני חניה ותנועה:

"נספח תנועה וחניה" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכולל שלב א' של הצומת לפני בניית הגשר (סעיף 8 לעיל), שינויים בהסדרי התנועה המופיעים בנספח התנועה שאושרו על ידי מפע"ת לא יהוו שינוי לתכנית ולא יחייבו הפקדה חדשה של התכנית.

א. החניה הנדרשת למבני מגורים תהיה בתוך המגרשים וחניית האורחים תהיה בדרכים הציבוריות.

ב. תקן החניה יהיה 1.8 מקומות חניה לכל יח"ד ו - 0.3 מקומות חניה ליח"ד בכביש הציבורי לחניית אורחים.

תווי הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתכנית "נספח תנועה וחניה".

ג. מגבלות בניה בתחום מגרשים באזור צמתים ("משולשי ראות"): מוגדר בנספח תנועה וחניה שטח מחוץ לרצועת זכות הדרך השמור ליימשולש ראות" בו ניתן להקים גדרות או לבנות עד מפלס 0.7 מ' מעל פני המסעות הקיימות בסמוך למגרש.

10. הוראות עיצוב כלליות:

א. חומר הבניה:

חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בעובי 5 ס"מ לפחות. לא יותר שימוש באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית.

(1) יותרו שלובים של סוגי אבנים, ובכל מקרה יהיה הסיתות הגס יותר - תחתון.
(2) יותרו שילובים של חומרים כמו: בטון חשוף חלק או מעובד תלתיש, אלומיניום, נחושת וכיוצ"ב, במשטחים קטנים מפוזרים ולא רצופים באישור מהנדס העיר.

פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בקנ"מ 1:20 לפחות.

(3) כרכובי (קופינג) המרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.

ב. פרגולות במרפסות, פרגולות וסככות צל בחצרות:

עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/7/49.

ג. אזורים טכניים:

- 1) גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
 - אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין.
- 2) האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים, ושולב אינטגרלית במבנה.
- 3) האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה.
- 4) המתקנים ישולבו במבנה. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אוויר גלויים.
- 5) חומרי המתקנים ופרטיהם, שילובם במבנים, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
- 6) לא תותר התקנת צנרת כל שהיא על גבי חזיתות למעט צינורות מי גשם ממתכת. מתקנים כגון: מצננים, מזגנים למיניהם, מתקני כביסה וכו' יתוכננו עם מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון מעטפת הבניין ובכפוף לאישור הועדה המקומית. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- 7) בכל בנין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות.

ד. מיגון:

- אסורה הפניית חלון ממ"ד לכיוון הרחוב, או שטח ציבורי אחר, אם חלון זה הינו בעל מגן הדף הנפתח על ציר כנף חיצונית אחת או יותר.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תנאים כלליים למתן היתר:

- א. תנאי לשיווק המגרשים ולמתן היתר בניה הוא אישור משרד הביטחון.
- ב. מתן היתרי בניה למגרשים המיועדים למגורים בתחום התוכנית, מותנה באישור המפקח על התעבורה לשלב א' של הצומת. תנאי לאכלוס הבניינים הכלולים בתוכנית זו הוא ביצוע הצומת על ידי יזם התכנית על פי התכנון המאושר ע"י המפקח על התעבורה.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, היינו תאום עם מגישי התכנית.
- ד. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במגרשים לבניה הוא הגשת מפרט פיתוח כולל למבנים.
- ה. הבקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
 - 1) תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המגרש בקני"מ 1:100.
 - 2) תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100.
 - 3) ציון מיקום יחידות מזוג אוויר, לכל דירה חובה לציין מקום מדחס למזגן. המוסתר מהחזית שבה הוא מותקן.
 - 4) פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
 - 5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחיד.
 - 6) תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליחיד.
 - 7) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלביות ביצוע.
 - 8) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופינגים.
 - 9) פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבנין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו. על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
 - 10) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - 11) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
 - 12) פרטי עיצוב בקני"מ 1:20 לפחות של מסתור לדודי שמש + קולטים.
 - 13) סימון מחסום בכניסה לחניה.
 - 14) סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
 - 15) הגשת תוכנית פיתוח לשטח המוגדר כשטח נוף פתוח ולדרכים הכלולות בתוכנית.
 - 16) לא יינתן היתר בניה לבצוע עבודות חפירה ו/או בניה אלא בכפוף לכך שבעלי ההיתר יהיו אחראים לסילוק עודפי האדמה ופסולת הבניה לאתר סילוק פסולת שאושר על ידי הועדה המקומית.

1. קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח נוף פתוח לרבות הדרכים המשיקות לו, בשטח ציבורי פתוח ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף.

הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לבצוע חפירה או בניה. בכל היתר בניה ייקבע תנאי, שתוקפו של ההיתר יפה רק לשלב הראשון של בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש, אלא אם כן תאשר הביקורת שתיעשה תוך 14 יום מיום ההודעה בכתב של הבונה למהנדס, כי בוצעו קירות התמך. בניית קירות התמך תביא לאישור חלקו השני של היתר הבניה. בניית קיר התמך תיעשה בתאום עם הנחיות הפתוח הניקוז החלות על שטח התכנית.

2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר למבקש ההיתר תכנית בינוי הכוללת שינויים מהבינוי שבנספח מס' 1, במידה והשתכנעה כי השינויים משפרים את איכות המגורים, והבינוי המוצע אינו עומד בסתירה לעקרונות התכנית או פוגע בפיתוח המתוכנן בסמוך. ובתנאי כי השינויים יתבצעו על פי ההוראות שלהלן:

(1) תכנית הבינוי שתוגש לאישור הוועדה תיערך בק.מ. 1:100 על רקע של מפת מדידה מעודכנת. התכנית תציין את שטחי וגבולות המגרשים החדשים. התכנית תכלול את כל הפרטים הנוגעים לבניינים המוצעים ופיתוח השטח: סימון מפלסים, מרווחים, מדרגות, שבילי גישה, מקומות חנייה, קירות תמך, גדרות, מעקות, שתילה, מתקני אשפה וגז, מיקום מתקנים טכניים וכל פרט אחר שיידרש ע"י הוועדה.

(2) מספר מקומות החנייה הנדרש בסך כל המגרשים שבמבנן יישמר על פי נספח מס' 2. תותר העברת שטחי חנייה ממגרש למגרש בהתאמה לחלוקת יחידות הדיור.

(3) במידה ושינוי הבינוי כולל שינוי גבולות המגרשים במבנן, יגיש בעל ההיתר לאישור הוועדה תכנית איחוד וחלוקה למגרשים החדשים עפ"י תכנית בינוי המאושרת, וזאת כחלק מהתנאים למתן היתר בנייה.

רישום החלוקה בספרי המקרקעין יבוצע כמפורט להלן:

4.1 ע"י מגיש התכנית (ראה פרק ה' סעיף 5 להלן) במידה ולמועד מתן ההיתר תכנית לצרכי רישום טרם אושרה.

4.2 על ידי ועל חשבון בעל ההיתר – במידה ולמועד מתן ההיתר אושרה תכנית לצרכי רישום.

4) במידה ושינוי הבינוי יחייב ביצוע שינויים בתשתיות, קירות תמך וכ"ו אשר בוצעו ו/או תוכננו באתר, האחריות על ביצוע התיקונים תהיה על בעל ההיתר ועל חשבונו לפי הנחיות מגיש התכנית.

ח. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית ואתר הפסולת כאמור מאושר בתכנית.

2. תנאים למתן תעודת גמר:

- א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.
- ב. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ג. שיקום נופי ופיתוח שטח המגרש וסביבתו, כיסוי בורות, סילוק פסולת בנין וערמות עפר, כיסוי שטחים המיועדים לכך באדמת גן, גינון וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.
- ד. ביצוע בדיקות על פי הנחיות מהנדס העיר ע"מ לוודא שאין קרינת ראדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך, ינקטו אמצעים נוספים. לפני מתן תעודת גמר.
- ה. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.
- ו. ביצוע הצומת (עפ"י המפורט בפרק ה' 1.ב.).
- ז. השלמת הפיתוח בשטחים המיועדים לשטח נוף פתוח, שטח לטיפול נופי ודרכים.

3. אגרת תכנון מיוחדת:

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

4. הפקעה:

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

5. הוצאות התכנית:

- א. בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו יישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה.
- ב. אישור תוכנית החלוקה לצרכי רישום ייעשו על ידי ועל חשבון יזם התוכנית.

פרק ו' – פיתוח כללי:**1. קירות תמך וגדרות:**

- א. לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 2.5 מ', בתוך מגרשי הבניה למגורים ובגבול המגרשים עם מדרכות, דרכים ושציפיים. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 2.5 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית לגנון ברוחב מזערי של 1 מ', זאת עד לבסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל הגבלות זהות.
- ב. אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפיים ומגרשים שייעודם ציבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2.5 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.
- ג. גומחות עבור מתקני התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר.
- ד. חומרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפיים יהיה אבן טבעית מרובעת או מלבנית, מסותתת בסיתות תלטיש והבניה בנדבכים אופקיים, או סבכת מתכת ע"ג גדר מאבן בגובה מינימלי של 40 ס"מ. זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים ושצפיים בהם תותר גם בנית קירות מאבן פראית, או מאבן בסדור חאמי. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ- 25 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ- 5 ס"מ גובה.
- ה. על גבי הקירות התומכים תבנה גדר סבכה מפרופיל מתכת על פי פרט מחייב בשכונה. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים ובגבול מגרש קדמי.
- ו. לצורך הפחתת החשיפה לשפן הסלעים, אין להשתמש באבני לקט או דבש לצורך בניה או ציפוי של קירות התמך. מירווחים בין האבנים יש למלא באמצעות בטון או כל חומר יציב אחר.

2. פיתוח מגרשים:

- א. באזורי המגורים יינטעו לפחות עץ לכל 2 יחיד כמצוין לעיל באזורים המשותפים.
- ב. לא יינטעו עצים שאינם נשירים בחורף ברצועה ברוחב 6 מ' בגבול צפוני הגובל במגרש שכן.
- ג. ניקוז המגרשים הפרטיים יהא בצנרת שתואם עם תכנית הניקוז השכונתית כאמור בפרק ז' -פסקה 2.
- ד. במגרשי חניה פרטיים או ציבוריים יינטעו עצים כל חניה שלישית עד חמישית על פי נספח בינוי ופיתוח מס' 1.

3. ארכיאולוגיה:

במקרה של גלוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמטי ארכיאולוגיה.

פרק ז' – תשתית ניקוז תיעול ואספקת מים:

1. תשתית:

א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או מערכת השבת מים, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה ותשתיות חיבור חשמל, בזק וטל"כ וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מעלה אדומים. כמו כן, אחראי בעל הזכויות המקרקעין לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

ב. כל הצנרת והכבלים בשטח התכנית, הן בשטחים הציבוריים והן באלו הפרטיים, תהיה תת-קרקעית (חשמל, טלפון, טל"כ, גז, ניקוז, ביוב, מים וכד').

ג. תותר זכות כניסה ומעבר למגיש התכנית או מי מטעמו בחזית המגרשים זאת ברוחב של עד 2.5 מ' לצורך ביצוע עבודות תשתית כגון: כבישים, קירות תמך, צינורות, פילרים, חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, אסוף אשפה וכיוצ"ב.

2. הוראת ניקוז:

ניקוז המגרשים, השטחים הציבוריים והדרכים, ייעשה על פי תכנית ניקוז שכוונתית כוללת שתובא לאישור העירייה. התכנית תיערך באופן המבטיח שמוצאי הניקוז מן השכונה לשטחים הפתוחים שבהיקפה ימוקמו בהתאמה לתווי השטח, לפיתוח ולנטיעות המתוכננים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות. מוצאי הניקוז יתוכננו כך שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית הצמחים בשטח הנוף הפתוח ובוואדיות, וזרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית. החניות במגרשים ינקזו באמצעות מערכת ניקוז תת-קרקעית. לא יותר נגר עילי, אלא באם תואם ואושר על ידי המהנדס, בהתייחסות לגודל החניה.

פרק ח' – מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה / מושב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
3. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקוד העורף / קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.



פרק ט' - חתימות:

חתימות:

מגישת התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

חתימת יזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז י-ם
רחוב הלל 23, ירושלים
טל -- 02-6291141

~~אדריכל אהרון לרנשלים
אילון ברנהרד
משרד הבינוי והשיכון~~

חתימת המתכננים:

א. וילנברג גלעדי אדריכלים ומתכנני ערים
המסגר 52 תל אביב
טל- 03 - 5612626 פקס- 03 - 5624224

חתימת בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה

אורית וילנברג גלעדי, אדריכלית

5.6.14

שם ותפקיד

תאריך

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966
ועדכון חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)
מס' 418, תש"ל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
תכנית מס' 420/47/30

סיימה תקופת הפקדה
בתאריך 15.9.14

לא הוגשו התנגדויות.
מובאת למועצת תכנון עליונה

למותן תוקף

אדריכל יונתן לובל
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רשיון מס' 57750
מהנדס העיר