



**מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
תכנית מפורטת מס' 420/1/3/50  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3**

**פרק א':**

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/3/50  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/3

**2. מקום התכנית:**

מעלה אדומים, שכונת מגדים: אתר 03, מגרש מס' 37, רח' חוט השני 42.  
שטח התחום בין קואורדינטות אורך 227700 ו-227650 (ממזרח למערב) ובין קואורדינטות רוחב 631000 ו-631075 (מצפון לדרום).  
גוש פייסקאלי מס' 6 חלק מחלקה ערקוב וגיה אל דיב, באדמות הכפר אל עזריה.

**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 הערוך בקני"מ: 1:200 (להלן: "נספח הבינוי")

**5. שטח התכנית:**

שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא 630 מ"ר.

**6. עורך התכנית:**

אדר' אהוד הלוי

**7. מטרת התכנית:**

א. שינוי יעוד מגרש 37 ע"פ תכנית 420/1/3 משטח למבנה ציבור לאזור מגורים ב' ושביל להולכי רגל וקביעת הוראות בנייה לגבי אזור מגורים ב'.  
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב' על פי הקיים בשטח.  
ג. התאמת גבולות המגרש על פי הקיים בשטח.

**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' 420/1/3/50 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' 420/1/3/50 זו וכן ההגדרות הבאות:

1. **"התכנית"**: תכנית מפורטת מס' 420/1/3/50 הינה צרוף כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספח (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 הבנין.
5. **"שטח המותר לבניה"**: סך כל השטחים בכל המפלסים המכוסים ע"י תקרה או חלק בנין כלשהו, למעט חלקים מעלית הגג שגובהם נמוך מ-1.80 מ', כמפורט בסעיף ג' פרק ג'.
6. **"קו בנין"**: קו לאורך חזית קדמית, אחורית או צידית, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות התכנית. קווי הבנין יהיו כמצוין בטבלאת הזכויות ומגבלות הבניה במגרשים וכמסומן בנספח הבינוי. במקרה של סתירה, יקבע נספח הבינוי.
7. **"גובה בנין מירבי"**: גובה החלק הגבוה ביותר של הבנין למעט ארובות או אנטנות, הנמדד מהנקודה הגבוהה ביותר של המדרכה בכביש הצמוד לבנין.
8. **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, אינו חורג מקווי הבנין של הקומות שמעליו והגישה אליו היא אך ורק מתוך הדירה. במרתף יותרו חלונות אורור.

**פרק ג' – הוראות ומגבלות בניה****1. שביל להולכי רגל:**

השטח הצבוע בצבע ירוק כהה עם פסים בצבע אדום הוא שביל להולכי רגל - מגרש 37/2. השטח הזה יותר למעבר הולכי רגל.

**2. אזור מגורים ב':**

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות ומגבלות הבניה המפורטות בטבלה שלהלן.

**3. 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	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש
		אחורי מ'	צדדי-דרום מ'	צדדי-צפון מ'	קדמי מ'					
5+גג רעפים	9.15	3.00	3.00	2.00	3	940	8	1	590.9	37/1

**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. השטח המירבי המותר לבניה כולל את כל שטחי המחסנים, המרתפים ועליות הגג הפרטיות.
- ג. לשטח המותר לבניה המפורט בטבלת זכויות הבניה יתוספו השטחים הבאים:
  1. שטח מינימלי לבניית ממ"ד לפי הדרישות המינימליות של פקע"ר.
  2. שטח למעברים ומבואות המשותפים למספר דירות.
  3. שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות ומעלית, מתקני אשפה וכד'.
  4. שטח למבואת כניסה במפלסי הכניסות לדירות. שטח זה לא יהיה קטן מ-10 מ"ר עבור כל מבואה.
  5. שטח בעלית הגג המשותף לכל הדירות המיועד לדוודי שמש ולמעבי מיזוג אוויר. שטח זה לא יהיה קטן מ-15 מ"ר.
- ד. בכל גינה הצמודה לדירה תותר הקמת מחסן גינה בהתאם להוראות שבתכנית 420/5 ו-420/5/1. מיקום המחסן יסומן בבקשה להיתר בניה.

**4. הוראות כלליות:**

- א. מטרת נספח הבינוי להראות אפשרות למיצוי זכויות הבנייה שבטבלה.
- ב. המבנה יהיה מדורג ויכלול 2 דרוגים של 2 מ' לפחות בכיוון המדרון החל ממפלס 3.00-. הנסיגה תשמש כמרפסת לקומה שמתחתיה.
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר בניית בנין שונה בתנאי שיעמוד בכל מגבלות התכנית והוראותיה.
- ד. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה.
- ה. גג הבנין יהיה מחופה ברעפי חרס בצבע אדום.

- ו. החלונות בגג הרעפים יהיו צמודים לגג. לא תותר הבלטה של "קוקיות" מעבר למישור הגג.
- ז. קיר התמך המערבי המפריד בין המגרש לשביל הציבורי יבנה לכל גובהו ללא נסיגות.
- ח. בכל פתרון אדריכלי שבו מפלס כניסה לדירות יהיה מעל או מתחת למפלס הרחוב בשיעור הגדול מ-6 מ' תידרש התקנת מעלית.
- ט. בעל היתר יעתיק במידת הצורך את כל התשתיות ואת המתקנים והאביזרים הקיימים למקום מתאים כפי שיקבע ע"י הרשות.
- י. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מגובה הבנין המצוין בנספח הבינוי.
- יא. המדרגות בחלק הצפוני מיועדות לשימוש הבנין הקיים במגרש 12.

## 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.
  - 5) תכנית מחסנים עם סימון ההצמדה 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) מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
  - 10) הגדרת החצרות הפרטיות שתוצמדה ליחידות הדוור.
  - 11) ציון סוג וסיתות האבן בבנין ובכל הגדרות.
  - 12) סימון קולטי שמש על הגג ודוודים בחלל הגג, כולל גישה אליהם.
- 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 למניעת חדירת גז ראדון 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.
  - ח. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"פ קביעת מהנדס המועצה שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הוועדה.
  - ט. 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 באתרם [ כגון: מרחק בנייה מקצה צמרת העץ, מניעת קירבה לגזע, חיתוך מבוקר של שורשים, הגנה על הגזע בתהליכי פיתוח 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 וכו' ואת טכניקת ההעתקה, כן תידרש 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 וכו' הכל בכפוף לתכנית פיתוח מאושרת ע"י המחלקה לשפ"ע בעיריית מעלה אדומים.
  - ט. ביצוע עבודות העקירה והעתקת העצים יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח פקיד היערות והמחלקה לשפ"ע בעיריית מעלה אדומים ולאחר אישור קמ"ט חקלאות.
  - י. קודם תחילת הבניה יבנה קיר התמך בגבול המגרש האחורי (מערבי).  
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. דוודי שמש וקולטים:**

דוודי השמש יהיו מוסתרים בעלית הגג. תובטח גישה חופשית לדוודי השמש עבור כל אחת מן הדירות. קולטי השמש יהיו צמודים לגג הרעפים.

#### **7. מתקנים הנדסיים ומיגון:**

- א. לא תותר התקנת צנרת מכל סוג על חזית הבנין 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. יבוצעו עבודות תשתית 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 ההשקיה וניקוז המגרש ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם.
- ג. שיקום השטח, כיסוי בורות סילוק פסולת בניה ועודפי עפר, שיקום גינות 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 חשבונם.
- ד. ביצוע בדיקות ועבודות למניעת חדירת גז ראדון.
- ה. חיבור המבנה לרשת המים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה.

#### **9. הקצאת שטחי ציבור:**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוחלו הנהוגים לעת ההקצאה.



**מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מעלה אדומים**

**יזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון – מחוז ירושלים**

רח' הלל 23, ירושלים  
טל. 02-6291141

אדרכל מחוז ירושלים  
איגון בניה  
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**

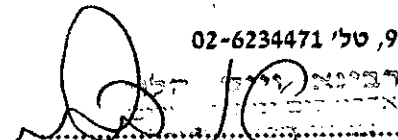
**הצהרה:**

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:**

  
מ.ה. 23051

**תאריך:**

10.1.16

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

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים  
בישיבתה מס' 274 מיום 2.1.14

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

אשר עסקה

תכנית מס' 420/1/3/50

אדריכל יונתן לובל  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 37750

מהנדס העיר