

# -מתן תוקף-

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי: מעלה אדומים

המנהל הממונה על תכנון אזורי יישובים וייעוץ  
מועצת התכנון העליונה  
משרד האזורי  
משרד האזורי  
משרד האזורי  
משרד האזורי

יצא בדגש חוק חוקתן פרט, כפרים ובניינים  
(יהודים ומשפחה) למיטת סעיף 157א-157ג  
אשר עליו להחליט משרד האזורי

מס' 420/1/6  
מס' 420/1/6  
מס' 420/1/6

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
מס' 420/1/6/1  
מס' 420/1/6/1  
מס' 420/1/6/1

ועדת המשנה ל  
בישיבה מס' 16/13 בתאריך 16.11.16  
החליטה לדון תוקף לתוכנית הנפרדת לעיל  
מדת הרצף על תשתית קיימת

מנהל האזור  
מנהל האזור  
מנהל האזור  
מנהל האזור

5354061-02

תכנית מפורטת מס' 1/ד/6/420

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6

ושינוי לתכנית מפורטת מס' ד/6/420

מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מעלה אדומים.

זום התכנית: ה.מ. ראובני בע"מ (מיקי), מצפה נבו 43, מעלה אדומים, טל.: 02-5354061  
2097091-050, פקס: 02-5909936

בעלי הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

עורך התכנית: גדעון חרלפ, אדריכל, רח', הסודג 2, ירושלים, 94145 טל. 02-6233869,  
נייד: 050-5403088, פקס: 02-6233872, דואר אלקטרוני: charlap@inter.net.il

עדכון:	1	בדצמבר 2009
	24	בינואר 2012
	21	בפברואר 2012
	25	במרץ 2012
	24	במאי 2012
	29	במאי 2012
	11	באוגוסט 2013
	25	באוגוסט 2013
	1	ביוני 2014
	19	בינואר 2017

## תוכן העניינים

4	פרק א' – התכנית
6	פרק ב' – הגדרות
9	פרק ג' – טבלת שטחים
8 ..	פרק ד' – שימושים והגבלות בניה
8 ...	פרק ה' – תנאים למתן היתר בניה
9 ...	פרק ו' – חניה ודרך
9	פרק ז' – פינוי אשפה
9 ..	פרק ח' – חמרי גמר

## פרק א' – התכנית

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/6 /ד/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6 ותכנית מפורטת מס' 420/1/6 /ד/1.

### 2. מיקום התכנית:

מעלה אדומים, שכונת מצפה נבו (אתר 05), מגרש מס' 50 וחלק ממגרש 201, וחלק ממגרש 8, עפי' תכנית 420/1/6, רח' מצפה נבו 43, השטח שבין הקואורדינאטות אורך: 633250 – 633175 (ממערב למזרח) רוחב: 228700 – 228625 (מדרום לצפון) בגוש פיסקאלי מס' 6, חלק מחלקה דהר שמיס, באדמות כפר אל-עיזריה.

### 3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:

- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן ה"תקנון");
  - ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט");
  - ג. גליון נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:200. (להלן "נספח בינוי").
  - ד. גליון נספח חניה, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן נספח חניה ותנועה).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ושלמותה.

### 5. שטח התכנית:

שטח התכנית הוא 1,132 מ"ר.

### 7. מטרות התכנית:

שינויים במגרש מס' 50 וסביביו כמפורט להלן:

- א. שינוי יעוד של חלק ממגרש מס' 201 משטח ציבורי פתוח לשטח מסחר ושינוי יעוד של חלק ממגרש מס' 8 מאזור מגורים 3 לשטח מסחר, וצירופם למגרש מס' 50 הסמוך לו.
- ב. שינוי יעוד משטח למסחר לדרך מוצעת לצורך התאמה לקיים בפועל.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בניה למגרש חדש מס' 50/1.

### 8. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכניות הבאות:

א. תכנית מס' 420/1/6 ותכנית מס' 420/1/6 /ד/1.

ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/6 /ד/1 זו.

במקרה של סתירה בין ההוראות קובעות הוראותיה של תכנית זו.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בתקנון והן בתשריט ובנספחים . במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות ביותר.

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 1/ד/ 420/1/6 ליישוב מעלה אדומים כולל תשריט נספחי בינוי, חניה והוראות.
2. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה המיוחדת או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. קו בניין: קו לאורך חזיתות המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. הכול עפ"י המצוין בנספח הבינוי לכל קומה.
8. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד מפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
9. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל פירי מעליות, מרפסות בלתי מקורות, גגות, גשרים, קולונדה או כאלה המהווים חלק מפיתוח השטח או מתחת לבליטות וגגונים בפיתוח, אך כולל כל חלק אחר. הכול ע"פ הטבלה המצורפת להלן.
11. קולונדה - חלל מכוסה בתקרה הנמצאת בין שורת עמודים לבין הקיר הסמוך.
12. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
13. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
14. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
15. שטח עיקרי: שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כמו מסחר ומשרדים.
16. שטח שירות: שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שירות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שירות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, למסדרונות, חדרי מדרגות וכדומה.

פרק ג' – טבלת שטחים

סך הכל שטח מותר לבניה הוא 1224.56 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטח מותר לבניה	סה"כ שטח מגורש חדש	קומה שנייה מפלט +4.42	קומת קרקע מפלט +0.00	
212.39	20.34		212.39	עיקרי קיים
435.51	41.71	301.17	134.34	עיקרי מוצע
86.43	8.28		86.43	שרות קיים ששונה לעיקרי
734.33	70.34	301.17	433.16	סה"כ עיקרי:
61.22	5.86		61.22	שרות קיים
429.01	41.09	179.06	249.95	שרות מוצע
490.23	46.87	179.06	311.17	סה"כ שרות:
1224.56	117.30	480.23	744.33	סה"כ הקומה:

## פרק ד' – שימושים והגבלות בניה

### **(1) שטח למסחר**

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא שטח המיועד למסחר. יותרו בו תכליות הבאות : מסחר, משרדים, מרפאות וכו'.

- א. במבנה הקיים תותר בניית תוספת קומה ותוספות עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ב. תותר הריסת מקלט קיים בחזית צפונית ובניית מקלט חדש בחזית מערבית בשטח של 28.41 מ"ר עפ"י המסומן בנספח הבינוי וע"פ דרישות החוק.
- ג. גובה בניין מרבי – עפ"י המסומן בנספח הבינוי.  
הגדלת שטחי בנייה עפ"י המפורט בטבלה בפרק ג' שלהלן.
- ד. הגדלת סה"כ שטח מותר לבניה במגרש מ- 745 מ"ר ל- 1225 מ"ר, (מתוכם 71% שטח עיקרי ו-46% שטחי שרות) הכול על פי טבלת השטחים שבפרק ג'.
- ה. קווי בנין יהיו על פי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי לכל קומה. תותר בליטה של עד 80 ס"מ מהמסומן בנספח בינוי לצורך קונסטרוקציה, צנרת, או לצורך מילוי הוראות כל דין, כל חוק או תקנה של בטיחות, נגישות וכו'... באישור הוועדה המקומית.
- ו. בסמכות הוועדה להתיר גישה מהפיתוח הקיים במגרש מס' 201 (שצ"פ) לקומה שניה בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ובניית גשר בקו בניין 0 בתחום המגרש. שטח מתחת לגשר לא יכלל בזכויות הבניה.
- ז. כל המתקנים על הגגות כמו קולטי שמש, מעבים, וכד' יטופלו ארכיטקטונית על ידי עורך הבקשה עפ"י דרישות הוועדה המיוחדת.
- ח. בתחום קווי הבנין והמבנה המתוכנן בנספח הבינוי יותרו שינויים.
- ט. תותר בניית קולונדה עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

### **(2) דרך מוצעת**

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת וחלות עליו הוראות על פי תכנית מפורטת מספר 420/1/6. שטח זה בא להסדיר דרך הקיימת בפועל.

## פרק ה' – תנאים למתן היתר בניה

1. היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה עפ"י תכנית זו ובהתאם לבקשה למתן היתר ובשני שלבים:
  - א. שלב א': תוגש תכנית להסדרת שטחים הקיימים בפועל והריסת הקיים עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
  - ב. שלב ב': תוגש תכנית עבור שאר תוספות השטחים המוצעות בתכנית זו וכן סימון החניות הנדרשות ע"י מפע"ת ופיתוח כללי של המגרש עפ"י נספח הבינוי והחניה.
2. סימון מיקום מכולות אשפה ומתקן לדחיסת קרטונים.
3. מיקום ופרט לשילוט לאישור מהנדס העיר.
4. פרט הנדסי ואדריכלי של הקיר התומך בגב החניות המסומנות במגרש 108.

5. על המבנה למסחר ומשרדים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ח – 1965 על כל תיקוניהם.
6. תכנית של הקיר התומך את המדרון וגובל עם מגרש מס' 201 בציזו האחורי והצידי של מגרש 50/1 .
7. הקיר התומך בחזית האחורית יבלוט עד גובה 1 מ' מעל מפלס פני המעבר הציבורי.
8. אישור הגא / פיקוד העורף.



פרק ו' – חניה:

- א. החניה תהיה על פי תקן החניה, על פי נספח החניה ולפי שלבי הביצוע של הרחבת המבנה בהתאם לנספח החניה המאושר ע"י מפע"ת.
- ב. הפריקה והטעינה תהיה על פי נספח החניה.
- ג. החניות המופיעות בנספח התנועה יבוצעו על חשבון היזם, בתיאום ועל פי הנחיות עיריית מעלה אדומים.

פרק ז' - פינוי אשפה:

היתר הבניה יותנה בהסדר פינוי אשפה ופינוי קרטונים על פי המסומן בנספח הבינוי באחריותם של בעלי ההיתר ובכפוף לאישור אגף ההנדסה ואגף האחזקה ושיפור פני העיר.

פרק ח' - חומרי גמר:

חומרי הגמר בהם ישתמשו לבניית התוספת יהיו זהים לחומרים הקיימים, לרבות הגימור הסופי של האבן ופרטי הבניה ועפ"י דרישות הוועדה המיוחדת.

פרק ט' - תנאים למתן תעודת גמר:

- א. בניית הקיר התומך את המדרון והגובל עם מגרש 201 בצידו האחורי והצידי של מגרש 50/1. בניית הקיר תכלול מילוי השטח באדמה ושתילת צמחים עפ"י דרישת אגף שפ"ע ובאישור מהנדס העיר. בניית הקיר תעשה באחריות ובמימון יזם התכנית.
- ב. בניית תוספת החניות המוצגות בתכנית אשר תבוצע על חשבון יזמי התכנית ותהווה תנאי לאכלוס המבנה.



← חתימת מגיש התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה - מעלה אדומים.

← חתימת יחס התכנית:

ה.מ. ראובני בע"מ

5079533

ה.מ. ראובני בע"מ (מיקי), מצפה נחלת 41, מעלה אדומים, טל.: 5354461 - 02

הצהרת עורך התכנית:

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

← עורך התכנית:

אדריכל ומנהל ערים  
M.Sc. מ.ר. 34141

גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141

רח' הסורג 2, ירושלים 94145, טל. 6233869-02, נייד: 5403088-050, פקס: 6233872-02  
E-mail: charlapg@inter.net.il

← חתימת בעלי הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנפושי יהודה ושומרון

תאריך: \_\_\_\_\_

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966  
(צו 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' 263 מיום 29.2.72

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

את חוק

תכנית מס' 420/16/8/1

אדריכל יונתן לובל  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשיון מס' 87/50

מהנדס העיר