

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
תכנית מפורטת מס' 420/1/7/44
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/44 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
 ב. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן נספח בינוי)
3. **מיקום התכנית:** מעלה אדומים, שכונת נופי הסלע דרום, מגרשים מס' 103, 104 ע"פ תכנית 420/1/7/1. רחוב החרסית מס' 6,8,10 רח' הרכס מס' 3,5,7,9,11,13,15 השטח שבין קואורדינטות רוחב 631600-631450 וקואורדינטות אורך 230025-229750. גוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה אל מסכובה באדמות הכפר אבו דיס.
4. **מטרת התכנית:** קביעת הוראות לבניית תוספות בבניין קיים ברח' הרכס מס' 3,5,7,9,11,13,15 ורח' החרסית מס' 6,8,10 לדירות מס' 11,12
5. **כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:
 א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
 ב. הוראות תכניות מפורטת מס' 420/1/7/1.
 ג. הוראות תכנית מס' 420/1/7/44 זו.
6. **הוראות בניה:** בבנינים קיימים ברח' הרכס מס' 3,5,7,9,11,13,15 וברח' החרסית מס' 6,8,10 תותר בניית תוספות כמפורט להלן:
 א. תוספת חדר במרפסת קיימת במפלס +5.78, בשטח של כ- 20 מ"ר ליח"ד עבור דירות מס' 11,12.
 ב. קביעת הוראות לשימוש בחלל גג רעפים קיים במפלס +8.70 כמגורים בשטח של כ- 31 מ"ר ליח"ד וצורפו לדירות מס' 11,12. הגישה לתוספת תהיה באמצעות מדרגות פנימיות. תותר פתיחת פתח יציאה למרפסת מעל תוספת במפלס +5.78 עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
 ג. הגדלת שטח דירות מס' 11,12 מכ-90 מ"ר הקיימים לכ-140 מ"ר.
 ד. הגדלת שטח מותר לבניה במגרש 103 מ-4929 מ"ר ל-5336.32 מ"ר.
 ה. הגדלת שטח מותר לבניה במגרש 104 מ-6324 מ"ר ל-6934.98 מ"ר.

ו. טבלת ריכוז שטחים - לדירה

מס' דירה	שטח קיים ע"פ היתר (מ"ר)	שטח תוספת מוצעת ע"פ תכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח לדירה (מ"ר)
11	89.79	50.91	140.70
12	89.79	50.91	140.70

- ז. תותר פתיחת פתחים בגמלוני אבן קיימים ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
 ח. דודי השמש יהיו בחלל הגג במפלס +8.58, והגישה אליהם תהיה ע"י סולם מחדר המדרגות, כמסומן בנספח הבינוי.
 ט. העתקת דודי השמש והקולטים המסומנים בנספח הבינוי להעתקה יהווה תנאי הכרחי להגדלת דירות 11,12 ויעשה ע"ח בעלי הדירות הנ"ל.
 י. תותר פתיחת פתח יציאה לגג ציבורי במפלס +8.58 עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

יא. טבלת שטחים – לרחוב הרכס מס' 3,5,7,9,11,13,15 ולרחוב החרסית מס' 6,8,10.

מפלס	שטח קיים עפ"י היתר (מ"ר)	שטח תוספת מוצעת עפי תכנית זו (מ"ר)	סה"כ שטח כולל תוספת (מ"ר)
-8.70	184.56	-----	184.56
-5.80	152.16	-----	152.16
-2.90	188.72	-----	188.72
+/-0.00	185.90	-----	185.90
+2.90	234.14	-----	234.14
+5.80	179.58	40.15	219.73
+8.70	-----	61.68	61.68
סה"כ	1125.06	101.83	1226.89

יב. טבלת ריכוז שטחים למגרש

מגרש	כתובות	שטח מותר ע"פ תכנית מס' 420/1/7/1 במ"ר	שטח מוצע ע"פ תכנית זו במ"ר	סה"כ במ"ר
103	רח' החרסית 6,8,10 רח' הרכס 15	4929	407.32	5336.32
104	רח' הרכס 3,5,7,9,11,13	6324	610.98	6934.98

יג. אין שינוי בקו בניין.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עלולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

7. **חומרי גמר:** חומרי הגמר בהם ישתמשו לבניית התוספת יהיו זהים על כל פרטיהם לאלו הקיימים בבניין לרבות העיבוד הסופי של האבן, מעקות, חלונות אלומיניום ותריסי גלילה.

8. היתר בניה: היתר הבניה יינתן ב-2 שלבים:

שלב א': פתיחת פתח גישה לשטח המשותף בקומת עליית הגג (+8.70) לטיפול בקולטי השמש, דודי המים ומעבי המזגנים. והגבהת המעקה הקיים בהתאם לנספח הבינוי.

שלב ב': היתר בניה למימוש התוספות – עפי' המפורט בנספח הבינוי.

היתר לשלב ב' לא יינתן ללא ביצוע שלב א'.

תנאי למתן היתר בניה הנו חו"ד של יועץ אינסטלציה למיקום הקולטים והדוודים בהתאם למיקומם המוצע בנספח הבינוי ואישורו, לכך שלא ייגרם נזק, לתפקוד המערכת במיקום המוצע.



חתימות:

מגישת התכנית

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

חתימת נציג הדיירים:

yakoov22@gmail.com

050-6889977	5/11	הרכס	יעקב אהרון
טל'	כתובת	שם	חתימה

עורך התכנית:

mail@g-a-s.co.il

געש אדריכלים ויועצים בע"מ
 גיא חן-אדריכל מ.ר. 106406
 טל. 02-6481123 פקס 02-6481125

02-6481123	פייר קניג 38	ירושלים	גיא חן
טל'	כתובת	שם	חתימה

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

הצהרה:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בנספח זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו ויועצים בע"מ

געש אדריכלים ויועצים בע"מ
 גיא חן-אדריכל מ.ר. 106406
 טל. 02-6481123 פקס 02-6481125

אדריכל
תפקיד

31/5/16

תאריך

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

חבר תכנון מקומי מעלה אדומים
התאחדות המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

כשיבתה מס' 280 מיום 28.10.74

הרשימה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה
א. א. א. א.

תכנית מס' 44/71/20

אדריכל יונתן לובל
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רשיון מס' 27750

מהנדס העיר