

-מתן תוקף-

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תקנון

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2

לתכנית מפורטת מס' 420/1/7,

לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10,

ולתכנית מפורטת מס' 420/1/7/24

ישראל אמיראט
קמ"ט תחבורה/מע"צ

30-11-2016

והמפקח על התעבורה
יהודה ושומרון

יזם ומגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

המתכנן : יובל קדמון אדריכלים ומתכנני ערים

רח' בן גוריון 4, נס ציונה

טל- 08-9401577 פקס- 08-9401245

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך עדכון : אוקטובר 2016

8-11-2016
מ.ע.א. אדומים
מ.ע.א. אדומים

התכנית
2016/10/15



תוכן עניינים

עמוד			
3	התכנית	-	פרק א'
5	הגדרות	-	פרק ב'
6	טבלת שטחים	-	פרק ג'
7	תכליות שימושים והגבלות בניה	-	פרק ד'
13	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
15	פיתוח כללי	-	פרק ו'
16	תשתית ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	פרק ז'
17	חתימות	-	פרק ח'

פרק א' – התכנית :**1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38 (להלן התכנית) שכונה 07 צפון.
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7, לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2, לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 ולתכנית מפורטת מס' 420/1/7/24.

2. מקום התכנית :

מעלה אדומים - שכונת נופי סלע צפון.
 קואורדינטות אורך : 229350-229750
 קואורדינטות רוחב : 632650-632850
 בגוש פיסקאלי מס' 1, חלק מחלקה : ד'הר עזור אל- גירבי, וחלק מחלקה מקטע ראוס אל גרמיה באדמות הכפר אל חץ אל אחמר.
 בגוש רשום מס' 32016 חלקה מס' 2 וחלק מחלקה מס' 43.

3. גבולות התכנית :

הקי הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת את המסמכים הבאים :
 א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
 ב. גיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1000 (להלן : התשריט)
 ג. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (להלן : נספח בינוי)
 ד. נספח תנועה וחנייה כנספח מנחה בלבד.

5. שטח התכנית :

כ – 7.5 דונם.

6. עורך התכנית :

יובל קדמון – אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' בן גוריון 4, נס ציונה
 טל- 08-9401577 פקס- 08-9401245

7. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד מגרשים מס' 201/1 ו- 327/1 ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/7/24 וחלק ממגרש מס' 500 ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 משטח למבנה ציבור, שטח ציבורי פתוח ושטח נוף פתוח לאזור מגורים ד' ושטח ציבורי פתוח.
- ב. שינוי ייעוד מגרשים מס' 336 ו- 656 ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 וחלק ממגרש מס' 644 ע"פ תכנית מס' 420/1/7 מאזור מגורים ד' מיוחד, שצ"פ ושטח נוף פתוח לשטח למבנה ציבור ודרך מוצעת.
- ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.

8. כפיפות לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הבאות :

- א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420 .
- ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7 .
- ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2 .
- ד. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 .
- ה. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/24 .
- ו. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38 זו.

בכל מקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עלולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

פרק ב' – הגדרות

1. "התכנית":

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/38 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 הבינוי הינו מנחה בלבד ומטרתו להציג אפשרות לניצול זכויות הבנייה במסגרת הוראות תכנית זו הקובעות את קווי הבניין, מסי יחידות הדיור ומסי הקומות. ייתכן בינוי שונה תוך עמידה במגבלות אלה.

2. "מרתף":

שטח בבסיס הבניין 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 הבנייה של הקומה שמעליו, ואשר אין אליו גישה מחזית חיצונית, במרתף יותרו חלונות אורור.

פרק ג' - טבלת שטחים :

שטח האזור (% בתכנית)	שטח האזור (במ"ר)	צבע בתשריט	אזור
51.41	3,858	צהוב	אזור מגורים א'
20.96	1,573	חום תחום חום כהה	שטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
9.67	726	ירוק בהיר תחום במסגרת ירוקה	שטח פרטי פתוח
17.96	1,347	אדום	דרך מוצעת
100.00	7,504		סה"כ

פרק ד' – תכליות שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א', וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. מספר יחידות הדיור, מספר הקומות, שטחי הבניה הכוללים יהיו כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה בסעיף 2 להלן.
- ב. קווי הבניין יהיו על פי המפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
- ג. מספר מקומות החנייה במגרש יהיה עפ"י המצוין בסעיף 10 שלהלן, ובנספח תנועה וחנייה.
- ד. יחידות הדיור ייבנו כדירות במפלס אחד או כדירות דופלקס ב- 2 קומות.
- ה. הוראות בינוי:

- 1) הבנוי במגרש יתבצע בשתי שורות – כמתואר בנספח הבינוי.
 - 2) רצף חזית אנכית מרבית קדמית ואחורית לא יעלה על 3 קומות, הקומות מעליו יתוכננו בנסיגה של 2 מ' לפחות. הנסיגה תהיה באורך של 50% מחזית המבנה לפחות.
 - 3) המרווח המינימלי בין בנינים שונים במגרש יהיה 8 מ' לפחות.
 - 4) שטחי הגנות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות וירוצפו.
 - 5) סה"כ שטחי הגינון המשותפים והפרטיים, לא יפחתו מ- 20% משטח המגרש.
 - 6) תותר בניה חניות מקורות או תת-קרקעיות מתחת למפלס $0.00 \pm$ עד גבולות המגרש. תקרת החנייה תהווה חלק מהשטח המפותח של המגרש, יותר לרצפה, לגגנה וכד'.
- ו. שטחי הקרקע במגרש אשר אינם משמשים לחניה יוצמדו ליחידות הדיור, למעט רצועת קרקע בשטח 30 מ"ר לפחות לכל כניסה משותפת לבניין.
- ז. בכל בניין שבו מפלס הכניסה לדירה כלשהיא הוא בהפרש גובה של יותר מקומה אחת ממפלס הכניסה לבניין- תותקן מעלית.
- ח. 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 ליחיד. השטח נכלל כשטח המותר לבניה).
- ט. 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.

2. טבלת הזכויות והמגבלות במגרש למגורים א':

אזור מגורים ד'									
קווי בנין במטרים				מספר קומות מרבי		שטח מותר לבניה במגרש במ"ר ¹	מס' יח"ד מרבי במגרש	שטח המגרש במ"ר	מס. מגרש
חזית קדמית	חזית אחורית	צידי שמאל	צידי ימין	מתחת למפלס 0.0	מעל מפלס 0.0				
5	5	12	0	2	4/5	2,200	22	3,858	336/1
							22	3,858	סה"כ

1. לשטחים הנייל יתווספו השטחים המצוינים בסעיף 3 שלהלן.

2. בכפוף לסעיף 3. ד. להלן.

3. מספר הקומות במבנים יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי.

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

- א. טבלת זכויות ומגבלות הבניה במגרשים מתייחסת לתשריט ונספח 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 במגרשים באזורי מגורים ד' יתווספו השטחים הבאים :

- 1) שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפות המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- 2) שטח מינימלי לממ"ד - ע"פ הנדרש בהוראות פיקוד העורף.
- 3) שטח לחניה מקורה, כנדרש עפ"י נספח תנועה וחניה, בשטח 30 מ"ר לכל מקום חניה.
- 4) שטח למתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפה וכד'.
- 5) שטח למעברים משותפים (פסגיים) ולארקדות משותפות, ובתנאי שרוחבו יעלה על 3 מ'.
- 6) שטח למחסנים - לכל יחידת דיור יבנה מחסן בשטח בין 6-12 מ"ר, בקומת הכניסה או בקומת החניה או במרתף. המחסן יוצמד לדירה (ראה סעיף 6.ב.1. בפרק ה' להלן).

- ג. לכל מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה. 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.
- לובי הכניסה יהיה שטח רציף בפרופורציות רבועות וגודלו לא יפחת מ- 30 מ"ר. שטח זה יותאם לתכנון המבנה ולפרופורציות השטחים בו.

ד. מספר קומות מרבי :

- (1) מס' קומות מרבי מעל מפלס כביש החנייה הפנימי - בשורת הבניינים התחתונה, ע"פ נספח הבינוי - 2 קומות.
- (2) מס' קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת - בבניין הצפוני בשורת הבניינים העליונה, ע"פ נספח הבינוי - 4 קומות.
- (3) חניה תת-קרקעית לא תיכלל במניין הקומות.
- (4) הוועדה רשאית להתיר תוספת של קומה בנוסף למספר הקומות המרבי המפורט בטבלה ללא תוספת בזכויות בניה וללא הגדלת מספר הדירות, לצורך שיפור אדריכלי.
- (5) תותר הוספת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליחיד בקומות העליונות, ובתנאי שיתוכנן בצמוד לגרעין המבנה בנסיגה של 2 מ' ממעקה הבניין. הגישה לחדר היציאה לגג תהיה אך ורק מתוך הדירה, והחדר יוצמד לדירה שמתחתיו. השטח נכלל בשטח המותר לבנייה. חדר יציאה לגג אינו נכלל במניין הקומות.

ה. חדר מכוונות למעלית אינו נכלל במניין הקומות.

- ו. בכל גינה הצמודה לדירה תותר הקמת מחסן גינה בהתאם להוראות שבתכניות 420/5 ו- 420/5/1. מיקום המחסן יסומן בבקשה להיתר בניה.

4. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה הינו שטח למבני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :
- א. השימוש המצוין בטבלת הזכויות ומגבלות הבניה שבסעיף 5 להלן, תואם את הפרוגרמה השכונתית למבני ציבור.
 - (1) הוועדה רשאית לקבוע ולשנות את השימוש במגרש כתוצאה מצרכים עירוניים משתנים.
 - (2) היתר הבניה יותנה בתאום מוקדם עם חברת החשמל.
 - ב. בשטח לא יותרו שימושים מסחריים.
 - ג. מספר הקומות וזכויות הבניה יהיו על פי המצוין בטבלת הזכויות והמגבלות במגרשים לבניה ציבורית שבסעיף 5 להלן.
 - (1) תותר הוספת קומת מרתף בגובה 2.5 מ'.
 - (2) יותרו גגות משופעים ובתנאי ששיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות מעל האופק וחיפוי הגג יהיה מרעפי חרס.

5. טבלת הזכויות והמגבלות במגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך:

מס. מגרש	שימושים	שטח המגרש במ"ר	שטח מותר לבניה במגרש ב %	מספר קומות מרבי	קווי בניין			
					צידי ימין	צידי שמאל	חזית אחורית	חזית קדמית
201/2	מעון יום 3 כיתות	1,573	100	2 + מרתף	4	4	4	3
סה"כ		1,573						

6. הערות לטבלת הזכויות במגרש למבנים ומוסדות ציבור לחינוך:

- א. לשטח הבניה המרבי יתווספו השטחים הבאים:
- (1) שטח למבואות וחדרי מדרגות.
 - (2) שטח למיגון כנדרש עפ"י התקנות.
 - (3) שטח למעברים ציבוריים (פסגיים), ארקדות ו/או קולונדות ובתנאי שרוחבן יעלה על 3 מ'.

7. שטח פרטי פתוח:

- השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק בהיר תחום בירוק כהה מיועד לשטח פרטי פתוח.
- א. בשטח זה יותרו פעולות שתכליתן שיקום קרקע טבעית שנפגעה כתוצאה מעבודות פיתוח שנעשו בסמוך. בשטח זה תותר הקמת קירות תומכים לצורך הסדרת מפלסי הקרקע, וכן שתילה של עצים, טיפול בחורש קיים וכו'.
 - ב. לא תותר כל בניה בשטח, למעט מבנים הנדסיים כגון טרפו', בוק, מתקני מים, ביוב, חשמל וכיו"ב.
 - ג. יותר ביצוע עבודות תשתית ודרך שרות לביוב בתחום השטח.
 - ד. יותר ביצוע דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.
 - ה. תותר בנית גדר ותאורת גדר לפי הנחיות מרכיבי הביטחון.

8. דרך מוצעת:

- השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח המיועד לדרך מוצעת.
- שטח זה יכלול: תנועת רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון ופיתוח במשולב.
- דרך זו תשמש גם כחנייה למגרש 201/2 - מבנה הציבור הסמוך

9. הוראות עיצוב כלליות:

א. חומר הבניה:

חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתות טובה, תלתיש או מוטבה.

- 1) יותרו שלובים של סוגי אבנים, ובכל מקרה הסתות הגס יהיה בחלק התחתון.
- 2) לא יותר שימוש באבן נסורה וחלקה, אבן שכבות ואבן פראית.
- 3) יותרו שילובים של חומרים כמו: אבן נסורה, 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 בקני"מ 20:1 לפחות.
- 4) כרכובי (קופינג) המרפסות, גגות ומעקות בנויים אבן יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות.
- 5) יותרו גגות משופעים מחופים ברעפי חרס בגוון אדום.

ב. עיצוב חזיתות:

תינתן תשומת לב מיוחדת לעיצוב חזיתות הבניינים הקיצוניים הפונים לצמתים או לפינות רחוב או לשצפיים, שבילים להולכי רגל ומבני ציבור. חזיתות אלה יהיו חזיתות ראשיות ולא גמלוניים צדדיים, לא יכללו אלמנטי שירות כגון מסתור כביסה או חלונות ממ"ד במידה והם בעלי מגן הדף הנפתח בכנף חיצונית.

בתכנון הבניינים תינתן התייחסות מיוחדת לארגון החלונות על גבי החזיתות. במידה וחזית הבניין כוללת מספר רב של חלונות, הם יאורגנו באופן היוצר גוון בקצב, גודל, פרטים וכו'.

ג. הדגשת כניסה לבניין:

כניסת הולכי רגל לבניין תקבל ביטוי אדריכלי מודגש בחזית, תובדל עיצובית מפתחי חניות וכיוצא בזה, ותשתלב בעיצוב הלווי. (ראה סעיף 3 ג' – עמ' 8).

ד. פרגולות וסככות צל:

הוראות לפרגולות וסככות צל, תהיינה ע"פ תכנית מס' 420/1/7/49

ה. מתקנים הנדסיים:

- 1) גגות מבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה:
 - אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שכוחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.
- 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 הבניין. 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. לא תותר התקנת מזגני חלון.
- 7) בבניינים עם גגות רעפים, יותקנו קולטי השמש על גבי גג הרעפים וצמוד אליו, לא תותר התקנת מכלי מים של המערכת הסולארית על גבי הגג. הדודים יותקנו בחלל גג הרעפים, והתכנון יבטיח את הגובה והמרחב הדרושים לפעילות התקינה והיעילה של המערכת ולטיפול השוטף. תתוכן דרך גישה נאותה מחדר המדרגות לאזורים הטכניים/ חללי הגג.
- 8) בכל בנין תבוצענה תשתיות למתקני תקשורת, ומתקני קליטת רדיו וטלוויזיה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה העדכניות.

10. חנייה ותנועה :

א. מגרש המנורים :

החנייה תהיה בתחום המגרש

תקן החניה הוא 2 חניות ליח"ד ו - 0.3 מקומות ליח"ד לחניות אורחים בכביש הציבורי.

ב. מגרש למבנה ציבור :

תקן החנייה יהיה ע"פ התקנים והנהלים הקיימים ובאישור המפקח על התעבורה ומהנדס העירייה.

כל החנייה תהיה בתחום הדרך הציבורית הסמוכה לו.

א. הוראות כלליות :

במגרש המנורים החניות יוצמדו לדירות והדבר יסומן בתכנית שיוך חניות

(ראה סעיף 5.ב.1. בפרק ה' להלן).

מיקום הכניסות לחניה יהיה בתאום עם התשתיות המבוצעות בסמוך למגרש ובאישור הועדה.

הגישה לחניון תבצע כדרך דו סטרית ברוחב של מינימום 6 מ' ובנוסף, מדרכות ברוחב של מינימום 0.5 מ'.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן בצוע התכנית:

1. תנאים כלליים למתן היתר:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה, היינו תאום עם מגישי התכנית.
- ב. 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 הבניין.
 - 5) תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
 - 6) תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.
 - 7) תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלביות ביצוע.
 - 8) פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופינגים.
 - 9) מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - 10) סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
 - 11) פרטי עיצוב בקני"מ 1:20 לפחות של מסתור לדודי שמש + קולטים.
 - 12) סימון מחסום בכניסה לחניה.
 - 13) סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
- ג. בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבניין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו.

על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
- ד. 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.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית עפ"י קביעתו של המהנדס, שתוחזר לאחר סילוק עודפי עפר ופסולת הבניה בהתאם להנחיות הועדה.
- ו. 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.

ז. היתרי בניה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

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 של השטח, 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.

3. אגרת תכנון מיוחדת :

- א. הועדה 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 :

בעלי הזכויות במגרשים נשוא תכנית זו יישאו בהוצאות התכנית לרבות הוצאות עריכתה וביצועה (כולל תכנית מדידה לצרכי רישום).

פרק ו' – פיתוח כללי :

1. קירות תמך וגדרות :

- א. לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 2.5 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים בגבול המגרשים הגובל במדרכות ודרכים ושצפ"ים. 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. בגבולות האחרים של מגרשי הבניה למגורים לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ' ברצף אחד. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4 מ', יבנה קיר תמך נוסף עם מדרגה אופקית ברוחב מזערי של 1.2 מ', זאת עד בסיס קיר התמך הנוסף. גובה קיר התמך הנוסף יהיה בעל הגבלות זהות.
- ג. אין ההוראות לעיל חלות על קירות תמך שנועדו לתמיכת כבישים, שבילים, שצפ"ים ומגרשים שיעודם ציבורי בהן תותר חדירת קיר התמך עד 2 מ' לתחום כל המגרשים לשם בצוע התמיכה.
- ד. גומחות עבור מתקני התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר.
- ה. חומרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים לשבילים ולשצפ"ים 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 ושצפ"ים בהם תותר גם בנית קירות מאבן פראית, או מאבן בסדור תאמי. מידות נדבכי האבן לא יקטנו מ- 25 ס"מ אורך או גובה, ומידת הקופינג לא תקטן מ- 5 ס"מ גובה.
- ו. 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.

2. פיתוח מגרשים:

- א. במגרש מס' 336/1 המיועד לאזור מגורים א' יינטעו לפחות עץ אחד לכל 2 יח"ד כמצוין לעיל באזורים המשותפים.
- ב. לא יינטעו עצים שאינם נשירים בחורף ברצועה ברוחב 6 מ' בגבול צפוני הגובל במגרש שכן.
- ג. במגרשי חניה יינטעו עצים כל חניה שלישית עד חמישית על פי נספח הבינוי.

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 לבניה בין אם למגורים, למסחר ציבורי ואחרת זאת ברוחב של עד 2 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 טכונתית 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 ינוקזו באמצעות מערכת ניקוז תת-קרקעית. לא יותר נגר עילי, אלא באם תואם ואושר על ידי המהנדס, בהתייחסות לגודל החניה.

פרק ח' – חתימות:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:



הממונה על הרכוש הממשלתי הנטו

חתימת יזמה ומגישת התכנית:

עיריית מעלה אדומים

ת.ד. 20, מעלה אדומים

טל - 02-5418888

חתימת המתכננים:

יובל קדמון – אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב בן גוריון 4, נס ציונה

טל- 08-9401577 פקס- 08-9401579

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

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' 275 מיום 8.4.14

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

[Handwritten signature]

תכנית מס' 420/1/7/38

אדריכל יונתן לובל
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רש"מ 37750

מהנדס העיר