

<u>התוכן:</u>	<u>עמ'</u>
פרק א' התכנית	3
פרק ב' הגדרות	6
פרק ג' חלוקת שטחים הכלולים בגוף התכנית	9
פרק ד' יעודי קרקע ושימושים	10
פרק ה' תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	20
פרק ו' פיתוח כללי	26
פרק ז' תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים	28
פרק ח' מרכיבי בטחון	30
פרק ט' חתימות	31

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מספר 420/1/24
שינוי לתכנית מתאר מס' 420
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/21
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/12/1

2. מקום התכנית:

מעלה אדומים, ככר קדם
השטח שבין קואורדינאטות אורך : 228410-228935
וקואורדינאטות רוחב : 631005-631410
בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה : מרג' אז זיבון
אל-מסכובה באדמות הכפר : אל עיזריה
בגוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקה : אם עבד
באדמות הכפר : אבו דיס

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את המסמכים הבאים :

- א. 32 דפי הוראות בכתב (להלן : "התקנון")
- ב. גיליון תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן : "תשריט")
- ג. גיליון נספח בנוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1250 ו-1:500 (להלן :
("נספח מס' 1.1 - נספח בנוי - תכנית"))
- ד. גיליון נספח בנוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:500
(להלן : ("נספח מס' 1.2 - נספח בנוי - חתכים"))
- ה. גיליון נספח בנוי מנחה הערוך בקנ"מ 1:1000
(להלן : ("נספח מס' 1.3 - נספח בנוי - חזיתות"))
- ו. גיליון נספח תנועה וחניה מנחה הערוך בקנ"מ 1:1000
(להלן : ("נספח מס' 2.1 - נספח תנועה - תנועה וחניה"))
- ז. גיליון נספח נוף מנחה הערוך בקנ"מ 1:500, 1:250
(להלן : ("נספח מס' 3 - נספח נוף"))

(*) נספחי הבנוי מחייבים לענין מספר הבנינים, מספר הקומות, מפלסי 0.00 וגובה

אבסולוטי מירבי. כל השאר מנחה בלבד.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית: כ-100.4 דונם.

6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

7. יוזם התכנית: רשות מקרקעי ישראל

8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.

9. עורך התכנית: קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ
קולקר קולקר אפשטיין, אדריכלים 1991 בע"מ
אדריכל אחראי - רנדי אפשטיין
רחוב המלך גיורג' 27 ירושלים 94261
טלפון: 02-6254603
admin@kke.co.il

10. מטרות התכנית:

א. שינוי ייעוד מאזור בינוי עירוני ושטח ייעור והפרדה עפ"י תכנית מתאר מס' 420 ומשטח למבני ציבור, שטח למלונאות, ושטח ציבורי פתוח וחניה עפ"י תכנית מס' 420/1/12/1 למגורים ג', מגורים ד', מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח, דרכים ו/או טיפול נופי.

ב. קביעת הוראות ומגבלות בנייה ל 459 יח"ד ומבני ציבור.

ג. קביעת תוואי דרכים חדשות, מיקומן ורוחבן.

ד. קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

ו. קביעת שלבי ביצוע.

11. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:

- א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מ' 420.
 - ב. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/12/1.
 - ג. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/21.
 - ד. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/24 זו.
- במקרה של סתירה הוראות תכנית זו הן הקובעות.

פרק ב' - הגדרות:

1. "התכנית":

תכנית מפורטת מס' 420/1/24 למעלה אדומים, ככר קדם כולל תשריט, נספחים והוראות בכתב. כל מסמכי המתכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה בניהם, יקבע ההוראות בכתב, אלא אם כן צוין אחרת.

2. "הוועדה":

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.

3. "המהנדס":

מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.

4. "חוק":

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

5. "מועצת התכנון העליונה":

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

6. "אזור":

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסדרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. "קו בניין":

קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. קו בינן תת קרקעי מירבי יהיה 0. קו בנין לבנייה גבוהה הינו קו בנין המתייחס לבנייה גבוהה מהבנייה המרקמית ועד לגובה המירבי המצוין במסמכי התכנית.

8. "מרתף":

קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה מעליו.

9. "שטח מותר לבנייה"

השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור, ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מדרגות ומבואות משותפים, מתקנים טכניים, חדר מכונות מעלית, מתקני אשפת, פרגולות, מסתורי כביסה, שטח למחסנים, חניה תת קרקעית ומעברים ומסעות בקומות חניון תת קרקעיות, וחצרות משק. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר אם לא רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית.

10. "גובה קומה"

גובה פנימי בתוך בניין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ- 2.5 מטר ואינו עולה על 3.5 מטר, אלא אם כן יאמר במפורש אחרת בקשר לאיזור זה או אחר בפרקים הבאים שבתכנית.

11. "גובה מירבי לבנייה"

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

12. "מפלס 0.00":

גובה מפלס הכניסה הקובע יהיה בהתאם לנספחי הבנוי. הועדה תהיה רשאית להתיר שינויים במפלס הכניסה הקובע בשיעור של עד 1.00 מ' $\pm$ מהמצוין בנספחים.

13. "קו הדרך":

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

14. "רוחב דרך":

המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית כנמדד בניצב לקו אמצע אותה הדרך.

15. "פרגולה (מצללה)":

מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה אופקי בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח המצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 60% ממנו.

16. "בנייה מרקמית":

בנייה נמוכה ורצופה, מקבילה לרחוב, בגובה מעקה גג אחיד, היוצרת מרקם עירוני לפי המסומן בנספח מס' 1.1.

17. "קומת מבואת כניסה":

קומה אחת מעל למפלס הכניסה הקובע, לשימוש מבואת כניסה לבנין בלבד, בבניה מרקמית, בשטח שלא יפחת מ 2 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על 40 מ"ר, ובבנינים גבוהים, בשטח 50 מ"ר מינימום.

18. "קומה עליונה"

במגרשים מס' 105-108, קומה אחת מעל לבנייה המרקמית לפי המסומן בנספח מס' 1.1.

19. "בנייה גבוהה"

במגרשים מס' 101-104, בנייה מעל לבנייה המרקמית לפי המסומן בנספח מס' 1.1.

20. "דירוג":

בניית חזית בנין בנסיגות כל קומה או שתי קומות, במרחק נסיגה בין קומות שלא יפחת מ 2 מ'.

21. "חזית קדמית":

חזית המגרש לדרך.

22. "חזית אחורית":

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. "חזית צדדית":

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

פרק ג' - חלוקת שטחים הכלולים בתחום התכנית

ב. להלן לוח המפרט את ייעודי הקרקע ושטחם בתחום התכנית:

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (בדונם)	סה"כ (באחוזים)
מגורים ג'	כתום	12.161	12.11%
מגורים ד'	כתום מותחם בקו אדום	10.523	10.48%
מתקנים הנדסיים	סגול	0.124	0.12%
מבנים ומוסדות ציבור	חום	4.283	4.27%
שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר	24.432	24.45%
שטחים פתוחים	ירוק	27.120	27.01%
דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר	8.279	8.24%
דרך מוצעת	אדום	8.924	8.79%
דרך ו/או טיפול נופי	בפסים ירוק אדום	4.554	4.54%
סה"כ		100.400	100%

פרק ד' – יעודי קרקע ושימושים

1. כללי:

- (1) תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- (2) לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים או משלימים באישור הוועדה.
- (3) קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- (4) בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. מגורים ג':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ג', וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- איזור זה מיועד לבניית 147 יח"ד לפי הפרוט הבא:
- בנייה מרקמית לאורך רחוב דרך קדם. מעל לבנייה המרקמית תבנה "קומה עליונה" (קומה אחת), לפי קו בנין לבנייה גבוהה בהתאם למספר קומות בנספח הבינוי ובהתאם לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ג', סעיף ד' 2. 4.
- (1) מספר הבניינים המירבי שיבנה בכל מגרש, מספר יח"ד ושטחי הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ג', סעיף ד' 2. 4.
 - הבניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי
 - (2) קו הבנין ל"קומה העליונה" יהיה מעל גובה הבנייה המרקמית, לפי המסומן בתשריט ובנספח בינוי.
 - (3) "הקומה העליונה" תהיה בנסיגה מחזית רחוב דרך קדם כמסומן בתשריט וברוחב שלא יעלה על 26 מ'.
 - (4) במגרשים מס' 105 ו 106, "לובי הכניסה" יהיה בגובה "הבנייה המרקמית" בהתאם לנספחים מס' 1.1, 1.2 ו 1.3.
 - במגרשים מס' 107 ו 108, "לובי הכניסה" יהיה בגובה "הקומה העליונה" בהתאם לנספחים מס' 1.1, 1.2 ו 1.3.

ראה עמוד הבא

(4) טבלת זכויות בניה לאזור מגורים ג':

מספר מגרש	שטח (בדונם)	מס' יח"ד	מס' בנינים	שטח מותר לבנייה במ"ר	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל לבנייה מרקמית	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	גובה מירבי לבנייה: גובה מעקה גג	קווי בניין	קו בנין לקומה תת קרקעית ע"פ סעיף ד' 4.1.
105	2.987	44	1	4,400	2	1	4	2*	**502.15	ע"פ המסומן בתשריט ***	0
106	3.105	41	1	4,100	1	1	5	2*	**496.00		
107	3.105	34	1	3,400	0	1	3	1*	**489.85		
108	2.964	28	1	2,800	0	1	3	1*	**486.35		
סה"כ	12.161	147		14,700							

* במידת הצורך, תותר תוספת קומות חניה.

** גובה מירבי לבנייה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

*** ראה סעיף ה' 1.2. לגמישות בקו בנין.

לשטח המותר לבנייה יתווספו השטחים ע"פ המופיע בסעיף ד' 4.9.

3. אזור מגורים ד':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אדום הוא אזור מגורים ד', וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

איזור זה מיועד לבניית 312 יח"ד לפי הפרוט הבא:

בשטח זה תהיה בנייה מרקמית לאורך רחוב דרך קדם. מעל לבנייה המרקמית תבנה "בנייה גבוהה" (קומות נוספות), לפי קו בנין לבנייה גבוהה עד לגובה של סה"כ 14 קומות מעל מפלס רחוב דרך קדם, הכל בהתאם למספר קומות המותר ובהתאם לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד', סעיף ד' 3.4.

(1) מספר הבניינים המירבי שיבנה בכל מגרש, מספר יח"ד ושטחי הבנייה יהיו בהתאם

לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד', סעיף ד' 3.4.

הבניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי.

(2) קו הבנין ל"בנייה הגבוהה" יהיה מעל גובה הבנייה המרקמית, עד לסה"כ 14 קומות

מעל מפלס רחוב דרך קדם, לפי המסומן בתשריט ובנספח בינוי.

(3) "הבנייה הגבוהה" תהיה בנסיגה מחזית רחוב דרך קדם כמסומן בתשריט וברוחב

שלא יעלה על 26 מ'.

מספר מגרש	שטח (בדונם)	מס' יחיד	מס' בנינים	שטח מותר לבנייה במ"ר	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	גובה מירבי לבנייה גובה מעקה גג	קו בניין	קו בניין לקומה חת קרקעית ע"פ סעיף 1.4 ד'
105	2.987	48	1	4,800	2	1	4	2*	**502.15	ע"פ המסומן בתשריט ***	0
106	3.105	44	1	4,400	1	1	5	2*	**496.00		
107	3.105	32	1	3,200	0	1	3	1*	**489.85		
108	2.964	26	1	2,600	0	1	3	1*	**486.35		
סה"כ	12.161	150		15,000							

* במידת הצורך, תותר תוספת קומות חניה.

** גובה מירבי לבנייה אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

*** ראה סעיף ה' 1.2. לגמישות בקו בנין.

לשטח המותר לבנייה יתווספו השטחים ע"פ המופיע בסעיף ד' 4.9.

3. אזור מגורים ד':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אדום הוא אזור מגורים ד', וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

איזור זה מיועד לבניית 312 יחיד לפי הפרוט הבא:

בשטח זה תהיה בנייה מרקמית לאורך רחוב דרך קדם. מעל לבנייה המרקמית תבנה "בנייה גבוהה" (קומות נוספות), לפי קו בנין לבנייה גבוהה עד לגובה של סה"כ 14 קומות מעל מפלס רחוב דרך קדם, הכל בהתאם למספר קומות המותר ובהתאם לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד', סעיף ד' 3.4.

(1) מספר הבניינים המירבי שיבנה בכל מגרש, מספר יחיד ושטחי הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד', סעיף ד' 3.4.
 הבניה תהיה על פי המתואר בנספח הבינוי.

(2) קו הבנין "לבנייה הגבוהה" יהיה מעל גובה הבנייה המרקמית, עד לסה"כ 14 קומות מעל מפלס רחוב דרך קדם, לפי המסומן בתשריט ובנספח בינוי.
קו הבנין "לבנייה מרקמית" קו בנין לאורך רחוב דרך קדם הוא מחייב לבנייה מרקמית כך שלפחות 60% מחזית הבנין תעמוד על קו זה.

(3) "הבנייה הגבוהה" תהיה בנסיגה מחזית רחוב דרך קדם כמסומן בתשריט וברוחב שלא יעלה על 26 מ'.

(4) "לובי הכניסה" יהיה בגובה "הבנייה המרקמית" בהתאם למסומן בנספח מס' 1.1.

ראה עמוד הבא

(4) "לובי הכניסה" יהיה בגובה "הבנייה המרקמית" בהתאם למסומן בנספח מס' 1.1.

(5) טבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד':

מספר מגרש	שטח (בדונם)	מס' יח"ד	מס' בנינים	שטח מותר לבנייה במ"ר	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מעל למפלס 0.00	מס' קומות מירבי לבנייה מרקמית מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי תת קרקעי לחניה	גובה מירבי לבנייה: גובה מעקה גג	קווי בניין	קו בנין לקומה תת קרקעית ע"פ סעיף ד' 4.1
101	1.927	64	1	6,400	4	10	4*	546.30**	ע"פ המסומן בתשריט ***	0
102	2.637	77	1	7,700	4	10	4*	543.80**		
103	2.977	85	1	8,500	4	10	3*	540.80**		
104	2.982	86	1	8,600	3	11	3*	539.80**		
סה"כ	10.523	312		31,200						

* במידת הצורך, תותר תוספת קומות חניה.

** גובה מירבי אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

*** ראה סעיף ה' 1.2. לגמישות בקו בנין.

לשטח המותר לבנייה יתווספו השטחים ע"פ המופיע בסעיף ד' 4.9.

4. הוראות לאזור מגורים ג' ו ד':

(1) קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

תותר בנייה תת קרקעית בקו בנין 0 עבור חניה, שטח טכני ומחסנים.

בבנייה המרקמית תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עבור לובי הכניסה עד 3 מ' מגבול

המגרש, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, בהתאם לנספחים מס' 1.1, 1.2 ו 1.3.

קו בנין לאורך רחוב דרך קדם הוא מחייב לבנייה מרקמית כך שלפחות 60% מחזית

הבנין תעמוד על קו זה.

(2) החזיתות הדרומיות של הבנייה המרקמית באיזורי המגורים ג' ו ד' יתוכננו בדירוג עם

מרפסות לכיוון המדרון.

(3) מספר קומות וגובה בניה:

(1) לא תותר בניית קומות מגורים במפלס נמוך מהכביש התחתון (כביש מס' 2

כמסומן בתשריט).

(5) **טבלת זכויות בניה לאזור מגורים ד':**

מספר מגשר	שטח (בדונם)	מס' יחיד	מס' בנינים	שטח מותר לבנייה במ"ר	מס' קומות מרבית מקומית למפלס 0.00	מס' קומות מרבית גבוהה מעל לבנייה מקומית	מס' קומות מרבית לבנייה מקומית למפלס 0.00	מס' קומות מרבית לגובה הת קרקע לחנייה	גובה מירבי לבנייה גובה מעקה	קווי בניין	קווי בניין לקומה תת קרקעית ע"פ סעיף 9
101	1.927	64	1	6,400	4	10	0	4*	546.30**	ע"פ המסומן בתשריט ***	0
102	2.637	76	1	7,600	4	10	1	4*	543.80**		
103	2.977	84	1	8,400	4	10	2	3*	540.80**		
104	2.982	85	1	8,500	3	11	3	3*	539.80**		
סה"כ	10.523	309		30,900							

* במידת הצורך, תותר תוספת קומות חניה.

** גובה מירבי אינו כולל מתקנים טכניים על הגג.

*** ראה סעיף ה' 1.2. לגמישות בקו בנין.

לשטח המותר לבנייה יתווספו השטחים ע"פ המופיע בסעיף ד' 4. 9.

4. **הוראות לאזור מגורים ג' ו ד':**

(1) **קווי הבנין** יהיו כמסומן בתשריט התכנית.

תותר בנייה תת קרקעית בקו בניין 0 עבור חניה, שטח טכני ומחסנים.

בבנייה המרקמית תותר חריגה מקו הבנין הקדמי עבור לובי הכניסה עד 3 מ' מגבול

המגרש, בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר, בהתאם לנספחים מס' 1.1, 1.2 ו 1.3.

תותר הבלטת מרפסות עד 2 מטר מעבר לקו הבניין.

(2) **החזיתות הדרומיות** של הבנייה המרקמית באיזורי המגורים ג' ו ד' יתוכננו בדירוג עם

מרפסות לכיוון המדרון.

(3) **מספר קומות וגובה בניה:**

(1) לא תותר בניית קומות מגורים במפלס נמוך מהכביש התחתון (כביש מס' 2 כמסומן בתשריט).

(2) גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם לנספח הבינוי. הועדה תהיה רשאית

להתיר שינויים במפלס הכניסה הקובע בשיעור של עד 1.00 מ' ± מהמצוין בנספחים.

(2) גובה מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאם לנספח הבינוי. הועדה תהיה רשאית להתיר שינויים במפלס הכניסה הקובע בשיעור של עד 1.00 מ' ± מהמצוין בנספחים.

(3) לא תותר בניית קומת עמודים.

(5) עיצוב אדריכלי:

(1) חומרי בנייה:

(1) חומרי הבנייה בכל הקירות החיצוניים יהיו מאבן טבעית מרובעת ומסותת בעובי 5 ס"מ. לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אבן שכבות ואבן פראית.

(2) יותרו שילובים של חומרים כמו: בטון חשוף חלק או מעובד תלטיש, אלומיניום, נחושת וכיוצ"ב במשטחים קטנים ואלמנטים אדריכליים באישור המהנדס.

פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בנייה בקני"מ 1:20 לפחות.

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

(4) גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן חמי ו/או אבן ירושלמית מסותתת בעיבוד אחיד לכל הפרויקט. לא יותר שימוש באבן מלוטשת.

(2) גגות:

(1) לכל הבניינים יהיו גגות שטוחים. בקומת מבואת כניסה הגגות יבנו כחזית חמישית. פתרון תכנון הגגות יצורף כחלק מהבקשה להיתר בנייה.

(2) במרפסת גג (לא מקורה) מותר לבנות פרגולה.

פרטי הפרגולה יוגשו בקנה מידה 1:5 יהיו חלק מהבקשה להיתר בנייה, ועמודיה יהיו בנויים אבן.

(6) 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 בנייה.

2. 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).

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

4. לכל אגף מבנה מגורים עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה בשטח מינימאלי של 2 מ"ר ליחיד (ולא יעלה על 40 מ"ר) כחלל רציף שצורתו מרובע / מלבן ללא קטעי פרוזדורים.

לכל אגף מבנה מגורים שיש בו בנייה גבוהה מעל לבנייה המרקמית עם חדר מדרגות סגור יבנה לובי כניסה בשטח מינימאלי של 50 מ"ר כחלל רציף שצורתו מרובע / מלבן ללא קטעי פרוזדורים.

הלובי יחופה שיש, קרמיקה או חומר דומה, עד לגובה 2 מ' לפחות. חדר מדרגות יחופה עד גובה 1.2 מ' לפחות. במידה ולבניין יהיו מספר כניסות, הוראות אלה יחולו על כל הכניסות.

5. למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, הוא איזור למתקנים הנדסיים וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(1) יותרו השימושים כדלהלן:

(1) תחנת שנאים של חברת החשמל.

(2) על פי דרישת חברת החשמל, תנאי למיקום חדרי השנאים אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי החברת החשמל.

(2) טבלת זכויות בניה לאזור מתקנים הנדסיים:

שטח (במ"ר)	מספר מגרש
62	501
62	502
124	סה"כ

(3) שטח הבנייה, קווי הבנין וגובה הבנייה יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל.

6. שטח למבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (1) יותרו השימושים כדלהלן:
- (1) מבנים ומוסדות חינוך לרבות גני ילדים.
- (2) מבנים לצרכי דת.
- (3) מתקני ספורט ומתקני משחקים.
- תשתיות תת-קרקעיות.
- או כל שימוש ציבורי אחר לפי החלטת הועדה.
- (4) הועדה רשאית לקבוע בעת מתן היתר בנייה את השימוש במגרש בהתאם לצרכים.
- (5) הועדה רשאית לצרף מספר שימושים במגרש אחד.

- (2) זכויות הבנייה יהיו בהתאם לטבלת זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור בסעיף ד' 6.4.

(3) חומר בנייה:

- (1) הבניינים יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. לא תותר בנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות.
- (2) גדרות המגרשים וקירות התמך יהיו מאבן חמי ו/או אבן ירושלמית מסותת בעיבוד אחיד לכל הפרויקט. לא יותר שימוש באבן מלוטשת. מעל התקרה העליונה חובה לבנות מעקה בנוי מאבן ע"פ תקן.
- (3) א. הגגות יבנו כחזית חמישית.
- ב. פתרון תכנון הגגות יצורף כחלק מבקשה להיתר בנייה.

(4) טבלת זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור:

מספר מגרש	שטח (בדונם)	שטח מותר לבנייה במ"ר	מס' קומות מירבי	גובה מירבה (9 מ')	קווי בנין
201	2.123	100%	2	489.00	עפ"י המסומן בתשריט
202	2.160	100%	2	483.55	

(5) הערות לטבלת זכויות הבנייה למבנים ומוסדות ציבור:

לשטחי הבנייה יתווספו השטחים הבאים:

- (1) שטח למבואה ולחדר מדרגות.
- (2) שטח למיגון כנדרש ע"פ התקנות.
- (3) יותרו מרתפים בנוסף למספר הקומות המירבי. שטחם נכלל בשטח המותר לבנייה.

7. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

- (1) יותרו השימושים כדלהלן:
 - (1) מתקנים לחלוקת דואר.
 - (2) דרכי גישה לרכב חירום.
 - (3) העברת תשתיות תת קרקעיות.
 - (4) מבנים הנדסיים: תחנת שנאים, מתקנים למקטין לחץ וכד'.
 - (5) ביצוע דרכי גישה לאחזקה של קווי מים וביוב.
 - (6) חניה ציבורית בכפוף להגשת תכנית פיתוח ע"פ סעיף ה' 1. 2. 5.
- (2) סה"כ שטח הבניה של כל המתקנים בכל מגרש לא יעלה על 10% משטח המגרש.
- (3) ביצוע פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהא בד בבד עם בניית איזורי המגורים על ידי ועל חשבון יזם התכנית.
- (4) בשטחים הציבוריים הפתוחים יבוצעו אזורי גינון ונטיעות, מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל וכדומה. עבודות הפיתוח יכללו נטיעת עצי צל בוגרים, הצללות וכל הנדרש בהתאמה לאקלים המקומי לרבות מערכות השקיה. לא תותר נטיעה או שתילה של מיני צמחים פולשניים לרבות סוגים הנחשבים פולשניים בסביבה מדברית.
- (5) לא תותר כניסת כלי רכב פרט למעבר כלי רכב חירום והצלה ורכב שרות.

(6) התווית שבילים וכיכרות וריצופם:

- (1) בשטח הפתוח הציבורי תותר התוויית שבילים ורחבות מרוצפים באבן משולבת ו/או טבעית בעיבודים שונים.
- (2) השבילים, השיפועים, מעקות בטיחות וכד' יתוכננו על פי דרישות החוק.
- (3) יש להתקין אביזרים להגנת השבילים מפני הסחפות הקרקע הצמודה אליהם.

(7) טבלת שטחים לשטח ציבורי פתוח:

שטח (בדונם)	מספר מגרש
1.263	301
22.456	302
0.713	303
24.432	סה"כ

8. שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא איזור לשטחים פתוחים וחלות עליו ההוראות המפורטות להלן:

- (1) יותרו השימושים כדלהלן:
- (1) נטיעות, גינון.
- (2) עבודות הכרוכות בייצוב קרקע.
- (2) תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
- (3) יותר ניווד שטחים מיעוד שטחים פתוחים ליעוד שטח ציבורי פתוח.

(4) טבלת שטחים לאיזור שטחים פתוחים:

שטח (בדונם)	מספר מגרש
27.120	304
27.120	סה"כ

9. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת/מאושרת.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת.
- (1) השטחים המיועדים לדרכים יכללו:
- תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חנייה, גינון ופיתוח, מעבר תשתיות תת קרקעיות.
- (2) הדרך תפותח בכפוף להנחיות מהנדס העיר, על ידי ועל חשבון יוזם התכנית כתנאי להתחלת בנייה.
- (3) ביצוע הדרך בכפוף לנספחי הבינוי ונספח התנועה והתחבורה המצורפים לתכנית זו.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים כללים למתן היתר:

1. כללי:

תאום התכנון והעיצוב עם מהנדס העיר על מנת להבטיח מצוינות אדריכלית. המתכנן יידרש להציג הדמיות של הבנינים מזוויות שונות על רקע הסביבה ובמבטים על קו הרקע של העיר, במידת הצורך יידרשו מספר אלטרנטיבות לעיצוב הבנינים. האיכות האדריכלית של הבנינים תבחן בין היתר בפרמטרים הבאים: פתחים: מקצב וחזרתיות, מגוון, גודל ופרטי ביצוע. חומרי בניין איכותיים. מסת הבניין ואופן חלוקתו לגובה, טיפול במסד ובסיומת הבניין. פרטים: עיצוב הכניסה לבנינים, עיצוב חללי הכניסה, מרפסות, אלמנטי שרות וממ"דים, עיצוב פרגולות ואלמנטי הצללה והגנות רוח. הסתרת מערכות וטיפול בגג הבניין.

2. בסמכות הועדה, בשלב היתר הבנייה והתכנון המפורט לאפשר:

- (1) גמישות בהעמדת המבנים "לבנייה גבוהה" ו"לקומה עליונה" וצורתם בשיעור של מטרים ספורים, כל עוד נשמר העיקרון של קצב ומיקום המבנים ברחוב דרך קדם.
- (2) שינוי מהבנין שבנספח, במידה והועדה השתכנעה כי השינויים משפרים את איכות המגורים, והבנין המוצע אינו עומד בסתירה לעקרונות התכנית או פוגע בפיתוח המתוכנן בסמוך, ובתנאי כי השינויים יתבצעו על פי ההוראות שלהלן:
 - א. הגשת תכנית בינוי ערוכה בקני"מ 1:100 על רקעי מפת מדידה עדכנית. 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 הועדה.
 - ב. מס' מקומות החנייה הנדרש בסך כל המגרשים יישמר ע"פ נספח מס' 2.
 - ג. במידה ושינוי הבינוי יחייב ביצוע שינויים בתשתיות, קירות תמך וכו' אשר בוצעו ו/או תוכננו באתר, האחריות על ביצוע התיקונים תהיה על בעל ההיתר ועל חשבונו.
- (3) תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ו/או חפירה הינו תאום עם מגישי התכנית.
- (4) תנאי מוקדם להגשת היתר בניה ראשון הגשת תוכנית פיתוח לשטח המוגדר כשטח פתוח ולדרכים הכלולות בתוכנית.
- (5) תנאי מוקדם להגשת היתר בניה ראשון הינו הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 של השטחים הציבוריים הפתוחים.

(6) הבקשה להיתר תכלול גם את התנאים הבאים :

- א. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה של כל המגרש בקני"מ 1:100.
 - ב. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100.
 - ג. ציון מיקום יחידות מזוג האויר, לכל דירה חובה לציין מקום מדחס למזגן. המוסתר מהחזית שבה הוא מותקן.
 - ד. פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל הבנין.
 - ה. תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליח"ד.
 - ו. תכנית שיוך מחסנים הכוללת סימון ההצמדה בין המחסן ליח"ד.
 - ז. תכנית התארגנות הקבלן לביצוע הבניה ולשלכיות ביצוע.
 - ח. פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי עיבוד האבן, ובין אבן לחומרים אחרים ולקופינגים.
 - ט. מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.
 - י. סוג וסיתות האבן בבניין ובגדרות.
 - יא. פרטי עיצוב בקני"מ 1:20 לפחות של מסתור לדודי שמש + קולטים. המסתור יקיף את הקולטים משלושה עברים ויהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה. הקולטים יהיו מקבילים לחזיתות הבניין.
 - יב. סימון מחסום בכניסה לחניה.
 - יג. סימון צובר גז על פי הכללים והמגבלות המחייבים.
- (7) בכל היתר בניה יינתנו פתרונות למניעת גז ראדון ולסילוק הגז מחללים כלואים בין הבנין לבין הקרקע שמתחתיו ובהיקפו.
- על מגיש ההיתר לתאם הפתרונות עם הרשות המייעצת המוסמכת לכך.
- (8) 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.
- (9) קודם התחלת עבודות הבניה והחפירה במגרשים הגובלים בשטח פתוח, לרבות הדרכים המשיקות לו, בשטח ציבורי פתוח ובגבול התכנית, ייבנה קיר תמך בחלקם תחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון ולמניעת פגיעה בנוף.
- (10) 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 תיעשה בתאום עם הנחיות הפיתוח והניקוז החלות על שטח התכנית.
- (11) תנאי למתן היתר בניה לכל בנין – אישור והתייחסות מפורשת של חברת החשמל מחוז ירושלים.
- (12) בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו את תחזוקת המבנה לאורך זמן.

(13) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הכנת חוות דעת סביבתית לעניין ההשפעות רוחות והצללה כתוצאה מהבניה הגבוהה וקביעת הפתרונות הדרושים למיזעור השפעת הרוחות וההצללה ואישורה ע"י איגוד ערים דרום יהודה

(14) תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת נספח תנועה לאישור המפע"ת (גם גרמושקה).

(15) תנאי למתן טופס איכלוס יהא סלילת הכבישים והתשתיות הנדרשות.

2. תנאים למתן תעודת גמר:

א. גמר ביצוע המבנה כולו כפי שהוצג בבקשה להיתר בניה, לרבות ביצוע פרגולות ומסתורי כביסה.

ב. התחייבות היזם למסירת הניהול והאחזקה של כל אחד מהמבנים לידי חברת אחזקה להנחת דעתו של המהנדס ולתקופה של 5 שנים לפחות ממועד האיכלוס.

ג. לא יינתן טופס אכלוס אלא לאחר שניהול המבנה נמסר לחברת האחזקה כאמור לעיל, לצורך הבטחת תחזוקה שוטפת של הבניין והשטחים המשותפים.

ד. במבנה החדש שיוקם בכל מגרש תתחזק חברת האחזקה באופן שוטף את המבנה, השטחים המשותפים את המעברים המשותפים והחניונים. הסכם הניהול יהווה חלק ממסמכי רישום הבית המשותף ויחייב כל דייר וכל רוכש עתידי.

ה. יזם התכנית יחייב את רוכשי הדירות במבנה החדש בכל מגרש, לחתום על הרשאה בלתי חוזרת לפיה באם תחדל חברת הניהול להתקיים, או לא יימסר ניהול הבית המשותף לחברת הניהול, או בכל מקרה אחר בו לא תבצע חברת הניהול את תפקידה, או מקום בו מצא מהנדס מטעם הועדה כי המבנה לא מתוחזק כראוי לרבות חצריות, יהיו עיריית מעלה אדומים או הועדה או הגוף המנהל או מי מטעמם, רשאים לחייב את הדיירים למנות חברת אחזקה חלופית ולשאת בהוצאות הניהול והאחזקה כאמור.

ו. ביצוע פיתוח המגרש במלואו, כפי שהוצג בתכנית הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים, מערכות השקיה, ניקוז תת-קרקעי, וכד', על ידי מגיש הבקשה להיתר ובאחריותו.

ז. 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.

ח. ביצוע בדיקות על פי הנחיות המהנדס על מנת לוודא שאין קרינת ראדון בשיעור העולה על המותר. במידת הצורך, ינקטו אמצעים נוספים לפני מתן תעודת הגמר.

ט. חיבור המבנה לתשתית מים, חשמל ותקשורת יעשה רק לאחר שניתן אישור בכתב ממהנדס המאשר שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התכנית ועפ"י תנאי ההיתר.

י. השלמת הפיתוח בשטחים המיועדים לשטח נוף פתוח, שטח לטיפול נופי והדרכים.

יא. הכנת תכנית חלוקה לצורכי רישום.

יב. הגשת תכנית עדות סופית לאישור עיריית מעלה אדומים.

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:

- א. 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.

6. סידורים לנכים:

- באזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בענין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 – על כל תיקונייהם.

7. יועץ נגישות:

- בעת תכנון המבנים ומוסדות ציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי החצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למרדכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע עפ"י סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

8. איכות הסביבה:

- ייתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לאמור להלן:
- א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור חוות דעת סביבתית ע"י איגוד ערים דרום יהודה.
- ראה סעיף ה' 2. 13.

ב. תוגש לאישור מהנדס העיר תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.

ג. חיבור הבניין לרשת המים ולתשתית המים בהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ד. שפכים:

1. תעשה הפרדה בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
2. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
3. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנ"ס וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
4. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילות יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
5. הוועדה המקומית תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ה. פסולת:

1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שיימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
2. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות סביבתית מוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
3. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
4. היתר בניה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הוועדה. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

ו. רעש:

1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כפי שייקבעו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.
2. מפלס הרעש יוגבל למותר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
3. אישור היתר בניה ידרוש הגשת סקר תחזית למפלסי הרעש הצפויים.

ז. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מחוץ לגבולות התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להקצאת היתרים.
2. בשלב ההקמה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו ויהודקו הדרכים למניעת הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה המצריכה מילוי על מנת לצמצם תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגר את אתרי ההתארגנות של העובדים ואת החניונים. מיקומם יהיה בתחום התכנית בלבד.
6. יש להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר המאושר ע"י קמ"ט איכה"ס בלבד.

ח. גז ראדון:

1. באזורים המוגדרים כרגישים ע"פ המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ט. שיקום נופי:

1. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימאלי המתחייב.
2. את השטחים הירוקים בתחומי התכנית יש לפתח ע"י שתילה צמחיית האזור הטבעית.
3. את קו המגע בין השטח הפתוח לשטח הבנוי יש לטשטש ע"י נטיעת עצים ושיחים אופייניים למקום.
4. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.
5. כל תכנית פיתוח (דרכים, תשתיות, מגרשים לבניה וכו') אשר תוגש בשטח התכנית, תכלול נספח נופי אשר יוכן ע"י אדריכל/מתכנן נוף ויכלול הנחיות לפיתוח ועיצוב גנני לשילוב בנוף הקיים ולמניעת מפגעים נופיים.
6. כל תכנית בינוי בתחום התכנית תייעד 10% משטח המגרש לגינון ונטיעות.
7. התכנית תוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

9. חברת אחזקה:

2. ב"ה'.

פרק ו' – פיתוח כללי :

1. קירות תמך וגדרות:

- א. מגרשי בניה-מגורים, לא יבנו קירות תמך בגובה העולה על 4 מ', זאת במגרשי הבניה למגורים. בגבול המגרשים הגובל במדרכות בחזית דרכים ושצ"פים קירות תמך יבנו בגובה של עד 180. במקום בו יהיה צורך בקיר תמך העולה על 4 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. למראות האמור לעיל, בגבול מגרש הגובל עם דרך ביוב, יותר לבנות קירות תמך עד גובה 4.5 מ'.
- ב. גומחות עבור מתקני התשתיות, הפילרים, מוני מים ופחי האשפה הבולטים מעל מפלס הדרכים, ישולבו בגדרות וקירות התמך ויצופו באבן כדוגמת הגדר וייסגרו בחזית מתכת ע"י פרט מחייב שיצורף להיתר בניה.
- ג. חומרי הבניה של גדרות וקירות התמך הפונים לדרכים, לשבילים ולשצ"פים יהיה אבן טבעים מרובעת או מלבנית, מסותתת בסיתות תלטיש והבניה בנדבכים אופקיים, או סבכת מתכת ע"י גדר מאבן בגובה מינימלי של 40 ס"מ. זאת למעט קירות התמך שנועדו לתמיכת הכבישים, השבילים ושצ"פים בהסתות 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.
- ד. על גבי הקירות התומכים תבנה גדר סבכה מפרופיל מתכת על פי פרט מחייב בשכונה. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג.

2.1 פיתוח מגרשים:

- א. לא יינטעו עצים שאינם נשירים בחורף ברצועה ברוחב 6 מ' בגבול צפוני הגובל במגרש שכן.
- ב. ניקוז המגרשים הפרטיים יהא בצנרת שתתואם עם תכנית הניקוז השכונתית כאמור בפרק ז' – פסקה 2.
- ג. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר :
לא תותר שפיכת עפר במדרון פתוח מעבר לגבולות נמגרש.
לפני תחילת כל עבודה בשטח, ייבנה קיר תמך או גדר להבטחת האמור לעיל. בניית הקיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח לבנייני ציבור ישוקם. שיקומו ייעשה על פי תוכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ד. מבני עזר : אשפה, גז, מתקני חשמל, תקשורת וכו'
1) מתקני הגז, הדלק, שעוני המים, החשמל וכו' ישולבו ויוסתרו בפיתוח השטח, או בגדר המגרש או במבנה. מכלים, צנרת גלויה, וכו' לא יראו מהכביש.

- (2) המתקנים ימוקמו בנישה סגורה המשולבת בקירות. סגירת הנישה תעשה ע"י דלת רפפה, או דלת פח משולבת עם פח מחורר. כל האלמנטים ממתכת יהיו מגולוונים וצבועים בתנור. הגוונים יהיו על פי בחירת אדריכל / רשות מקומית.
- (3) הפרטים יהיו אחידים בכל רחוב או השכונה בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע אשר תוגש ע"י אדריכל הנוף באישור הועדה המקומית.

ה. חיבור מערכות תשתית

- (1) בכל מקרה לא תראה צנרת מן הכביש.
- (2) בריכות ביוב לא תבלוטנה מעל פני קרקע מתוכננים סופיים.

ו. פיתוח וגינון המגרש

- (1) בזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח על כל הגורמים להשתדל לשמור על העצים הקיימים בשטחים שאינם מיועדים להקמת מבנים תוך שילובם בעבודות הפיתוח.
- (2) באזורי הכניסה לבנינים יהיה פיתוח המשכי לפיתוח הרחוב, תוך הדגשת הכניסה מן הרחוב לחצר. הפיתוח יעשה תוך שימוש בחומרי ריצוף ונטיעת עצים דומים לקיים ברחוב, ובהתאם לתוכניות אדריכל נוף.
- (3) בשטחים הפרטיים המשותפים במגרשים תותקן מערכת השקיה ממוחשבת כולל טפטפות והטרה. הביצוע לאחר אישור התוכניות ע"י מהנדס המים של מחלקת הגנים באגף לשיפור פני העיר.

ז. מדרכות ושדרות עיצוב נופי

- (1) לאורך כל המדרכות, השדרות ואיי התנועה יינטעו עצים התואמים את הנחיות הנטיעה במדרכות, מיקום של העצים יתבסס על פי תוכנית בינוי פיתוח, תוכנית התנועה ותאום התשתיות.
- (2) במדרכות ישולבו ריהוט גן, ספסלים, פחי אשפה, לוחות מודעות, מיצללות וכדומה, המיקום ייקבע בהתאמה לדרישות הנגישות.
- (3) פרט מעקה בגבול כביש ומדרכה יהיה בהתאם לדרישות העירייה.

3.1 ארכיטקטורה:

במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודות ולהודיע לקמ"ט ארכיטקטורה.

פרק ז' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1.1 תשתית:

- א. בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו של 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 המגרשים ובסמוך להם כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. בעלי הזכויות במגרשים יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי הועדה 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.
- ד. בתחום התכנית ישנה תשתית חשמל של חח"י. יוזם התכנית מחויב להעתיק על חשבונו את התשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, התקרבות למתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. ההעתיקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה מראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז ירושלים.

2.1 הוראות ניקוז:

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

- ה. שימור נגר מכל סוג שהוא יתבצע אך ורק בהתאם לסקר קרקע שיבוצע במקום ועפ"י הנחיות יועץ ביסוס הקרקע.
- ו. רום 0.00 של הבתים יהיה מינימום 0.3 מטר מעל רום המדרכות.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון

- א. 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 מקחלי"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחלי"ר.
- ג. 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 התריי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. הנחיות מיוחדות:

- 1) הגובה המקסימלי יהיה 80 מ' מעל פני השטח/558 מ' מעל פני הים.
 - 2) מכשול זה אינו דורש סימון יום/לילה.
 - 3) גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.
 - 4) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 אין ודאות כי בקשה זו תאושר.
 - 5) שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי התקשרות למשלוח הודעות:
1. בפקס למספר : 03-6065954, או במייל : air21@idf.gov.il.
 2. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון : 03-6063866.
- 6) תוקף אישור זה הינו לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתו. בתום תקופה זו יפקע תוקפו ויש לפנות מחדש לקבלת עמדתנו, אלא אם כן הוחל בביצוע העבודות במהלך תקופה זו.

פרק ט' - חתימות

1. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

2. יוזם התכנית:

רשות מקרקעי ישראל

3. מגיש התכנית:



הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

4. עורך התכנית:

קולקר, קולקר אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ת.פ. 51-157025-1

קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ
קולקר קולקר אפשטיין, אדריכלים 1991 בע"מ
אדריכל אחראי - רנדי אפשטיין
רחוב המלך גיורג' 27 ירושלים 94261
טלפון: 02-6254603
admin@kke.co.il

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון ובהתאמתו לנספחים ולתשריט תכנית זו.

קולקור, קולקור אפשטיין
אדריכלים (1991) בע"מ
ח.פ. 51-157025-1

אדריכל רנדי אפשטיין

תאריך

חתימה

שם

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

תכנית מס' 420/1/24

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 8.8.2017

לא הוגשו התנגדויות.
מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל יונתן לובל
מהנדס הועדה לתכנון ולבניה
מעלה אדומים
רשיון מס' 30750

מהנדס העיר