

# הפקדה-

## מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 420/11

שינוי לכל התכניות התקפות במרחב של מעלה אדומים

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
والسامرا

וצו בדבר תיק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لم يعلو  
تصميم  
القرى والبلدات  
نطاق  
1971-1972  
1971-1972

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים  
מס' 420/11

ועדת המשנה ל  
ביטחון  
012  
29/11/71

המנהל האזורי  
אזור יהודה ושומרון  
מס' 420/11

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأعلى للتخطيط  
مجلس التخطيط الأعلى  
والسامرا

וצו בדבר תיק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لم يعلو  
تصميم  
القرى والبلدات  
نطاق  
1971-1972  
1971-1972

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים  
מס' 420/11

ועדת המשנה ל  
ביטחון  
012  
29/11/71

המנהל האזורי  
אזור יהודה ושומרון  
מס' 420/11

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית : עיריית מעלה אדומים

מגישת התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

עורך התכנית : עיריית מעלה אדומים אדרי' יונתן לובל

תאריך : 01.08.16

- **שם התכנית :** תכנית זו תקרא : **תכנית מפורטת מס' 420/11**  
שינוי לתכניות מפורטות התקפות במרחב התכנון של מעלה אדומים
- **מסמכי התכנית :** התוכנית כוללת את המסמכים הבאים :  
א. 8 דפי הוראות בכתב הכוללים נספחים 1,2,3 – פרטים עקרוניים  
(להלן : "התקנון")
- **מקום התכנית :** התכנית חלה על כל אזורי המגורים הכלולים בתחום מרחב התכנון של מעלה אדומים פרט לבתים חד/דו משפחתיים בשכונת צמח השדה, בנה ביתך שלב א', ב', ג' ובנה ביתך בשכונת נופי הסלע.  
השטח שבין קורדינטות אורך 630000-634000  
רוחב 227400-230600
- **מטרות התכנית :** א. ביטול סעיף 7 ב' (3), 7 ג' (3) בתכנית מפורטת מס' 420/1/7/49 בנוגע לסגירות של פרגולות במרפסות וחצרות.  
ב. קביעת הוראות לסגירת מרפסות וסככות צל בחצרות פרטיות.
- **כפיפות לתכנית :**  
**על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:**  
א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.  
ב. הוראות תכנית מפורטות התקפות במרחב התכנון של מעלה אדומים.  
במקרה של סתירה, הוראות תכנית זו הן הקובעות.
- **הגדרות:**  
**מרפסת אקלימית :**  
מרפסת או סככת צל פתוחה בחצר, שתיסגר עפ"י הכללים בתכנית זו בחומרים קלים שקבעה הועדה, כדוגמת זכוכית ואלומיניום במטרה לאפשר שימוש נאות בתנאי אקלים (רוח, אבק וכו').  
שטח זה לא ייכלל במניין שטחי הבניה המותרים ובלבד שלא יעלה על 15 מ"ר ברוטו.

• ועדה: רשות הרישוי המקומית של הועדה המיוחדת של מעלה אדומים.

• הוראות התכנית:

עפ"י תכנית זו, יהיה בסמכות הועדה לאשר סגירות מרפסות וסככות צל בחצרות פרטיות עפ"י הוראות ומגבלות הבנייה ונספחים 1,2,3 שלהלן:

א. סגירת מרפסות:

1. תותר סגירת מרפסת הצמודה לחדר המגורים בדירה, שנבנתה בהיתר הבנייה המקורי של הבניין. שטחה שלא יעלה על 15 מ"ר ברוטו, תותר לשימוש כמרפסת אקלימית בלבד, ללא הרחבת הדירה הקיימת בחדר נוסף, ללא קבועות סניטריות וללא הריסת קירות בין הדירה למרפסת. הכל עפ"י הפרט המופיע בנספחים 2 ו-3 המצורפים.
2. כל בקשה לסגירת מרפסת פתוחה יש להגיש כחלק מתכנון כולל לסגירות בכל חזית הבניין. שלביות הביצוע תהיה בהתאם להחלטת הועדה.
3. מסגרת קורת בטון או אבן קיימת: כאשר היתר הבניה מקורי הגדיר קורה בנויה לתיחום מצללה, יינתן היתר לסגירה במסגרת הקורה הקיימת ללא אפשרות להרחבה נוספת.  
במקרה כזה יותר קירוי קל שיוסתר מאחורי הקורה הקיימת כדוגמת פנל מתכת מבודד או זכוכית ועפ"י המפורט בנספחים 2,3 המצורפים.

ב. סגירת סככות צל בחצרות:

1. תותר סגירת חלק מחצר פרטית קיימת בשטח של עד 15 מ"ר ברוטו בצמוד לחדר המגורים לשימוש כמרפסת אקלימית בלבד, ללא הרחבת הדירה הקיימת בחדר נוסף וללא קבועות סניטריות, וללא הריסת קירות בין הדירה למרפסת האקלימית.
2. המרחק מחזית מרפסת אקלימית לגדר החצר הפרטית הפונה לשטח ציבורי או משותף לא יקטן מ-2 מ' ברוטו.
3. מסגרת קורת בטון או אבן קיימת: כאשר היתר הבניה מקורי הגדיר קורה בנויה לתיחום מצללה, יינתן היתר לסגירה במסגרת הקורה הקיימת ללא אפשרות להרחבה נוספת.  
במקרה כזה יותר קירוי קל שיוסתר מאחורי הקורה הקיימת כדוגמת פנל מתכת מבודד או זכוכית ועפ"י המפורט בנספחים 2,3 המצורפים.
4. גג רעפים חד שיפועי:  
סגירות יותרו מפני הריצוף או על בסיס מסד אבן שגובהו לא יעלה על 40 ס"מ ומעליו חלונות אלומיניום.

גמלון-גג הרעפים ייסגר בזיגוג בחלונות-קבועים כחלק מסגירת הדופן.  
הסגירה בין עמודי האבן / העץ יהיו זיגוג עם פרופילי אלומיניום בגוון אפור או  
ברונזה כהה ועפ"י המפורט בנספח 1 המצורף.

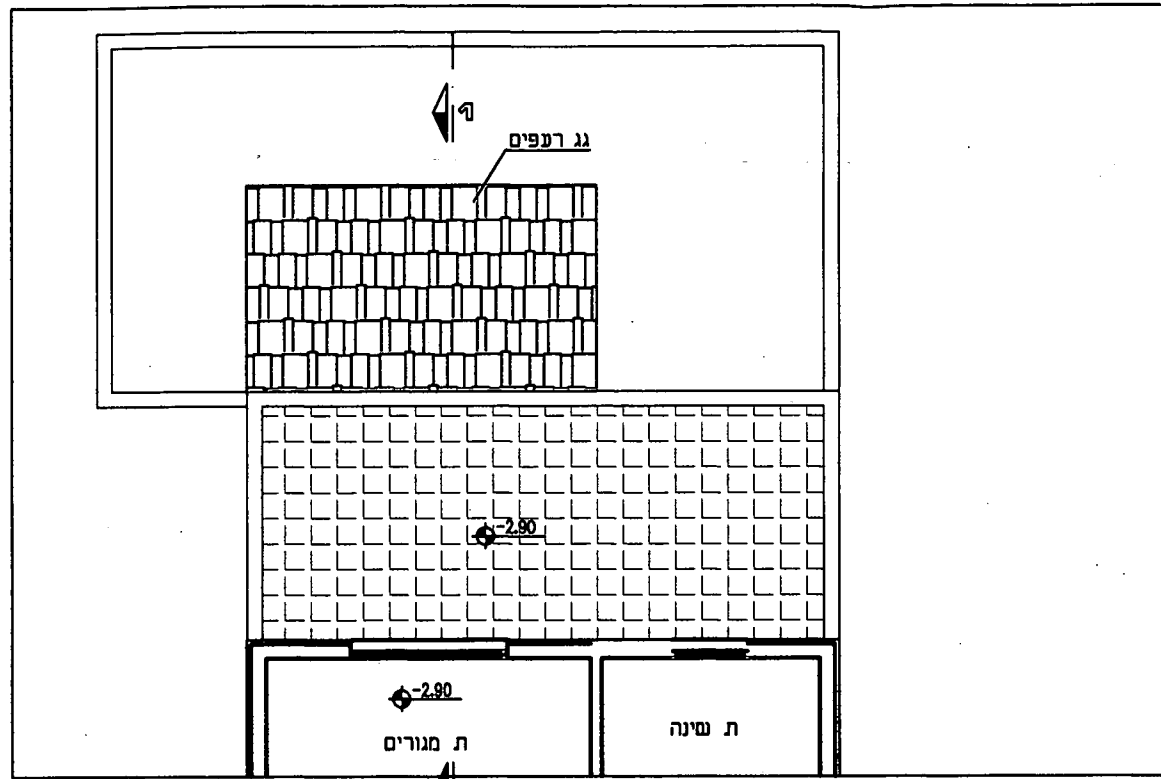
**ג. חומרים:**

דפנות הסגירה: בזכוכית ואלומיניום בגוון אפור או ברונזה כהה, ובהתאמה לרכיבי  
המבנה, לפי הנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ובין עמודים בנויים ומאושרים.  
בסגירת מרפסות תישמר החלוקה האפקית בגובה המעקות הקיימים.  
הסרת מעקות מקוריים תותר רק במסגרת פתרון שיאושר לביצוע בבניין שלם.  
קירוי: גג רעפים בחצרות בלבד, או פנל מתכת מבודד או זכוכית, מוסתר או משולב  
ברכיבי המבנה. לעניין זה לא יותר כקירוי למרפסת אקלימית לוח פלסטי משולב  
ברפפות.

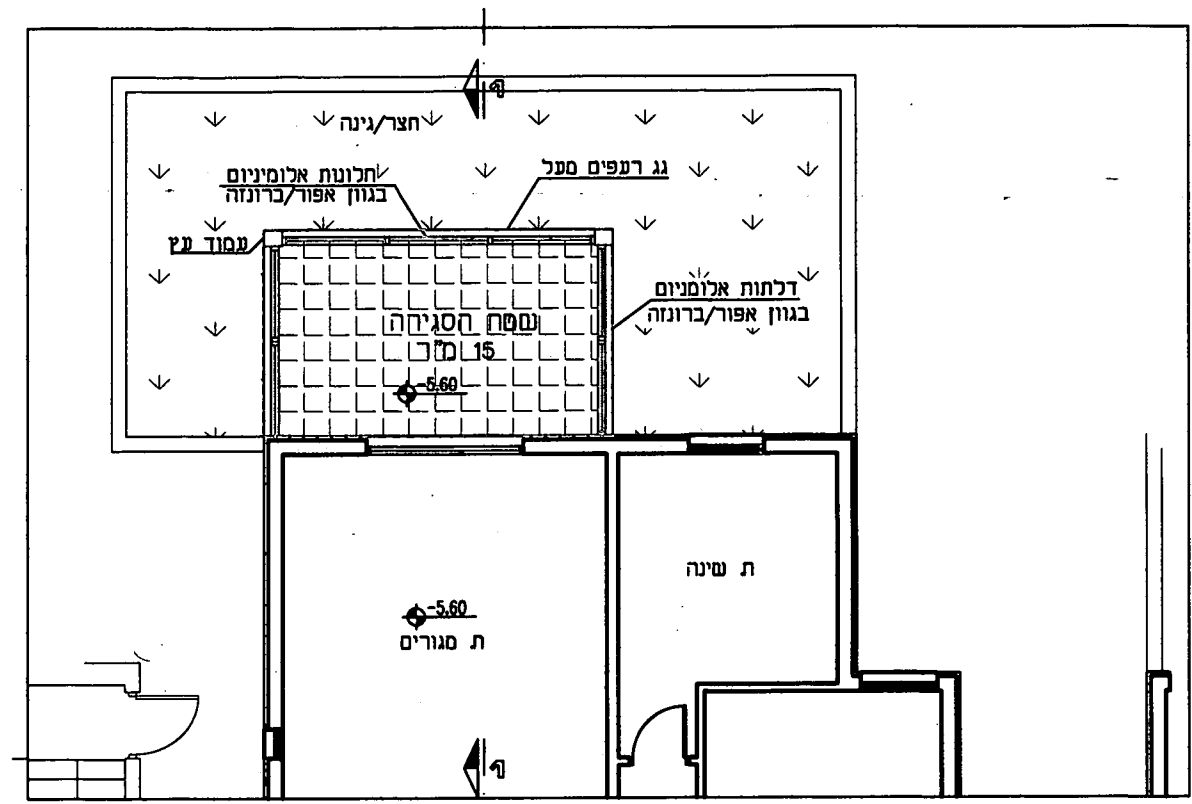
לא יותרו מסגרות אלומיניום בגוון לבן או שמנת, אלא בגוון לפי הנחיות הועדה ואישרה.  
לא תותר התקנת תריס חיצוני וארגז תריס חיצוני לחזיתות מרפסת אקלימית

**ד. כללי:**

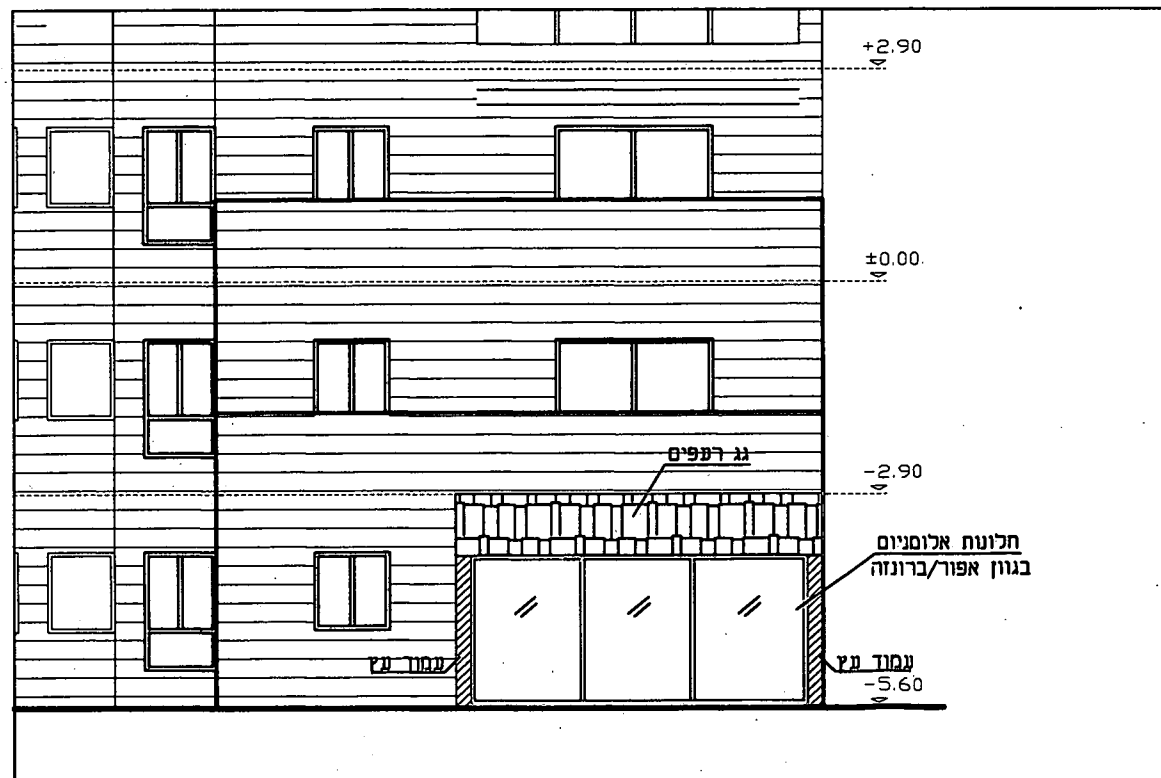
- לא תותר הרחבה של חדרי מגורים במסגרת הסגירות המפורטות לעיל.
  - ככל שבמסגרת תכנית זו ו/או תכנית 420/10 תיסגר כל המרפסת הקיימת או חלקה, לא  
תותר בניית מרפסת נוספת במקומה.
  - לא תותר סגירת פרגולה להצללה שאיננה מקורה במלואה כמפורט לעיל.
  - לא יותר שילוב של תריסים, ארגזי תריס, פנלית ויריעות בחזיתות מרפסת אקלימית.
  - יש לעמוד בכל ההנחיות והפרטים לעיצוב מרפסות אקלימיות, כפי שיפורסמו במסגרת  
מדיניות הועדה מעת לעת.
- תוספות או שינויים לפרטים המנחים עפ"י הנספחים יאושרו בסמכות הועדה בהתאם לשיקול  
דעתו של מהנדס העיר ולא יחייבו שינוי תכנית זו.



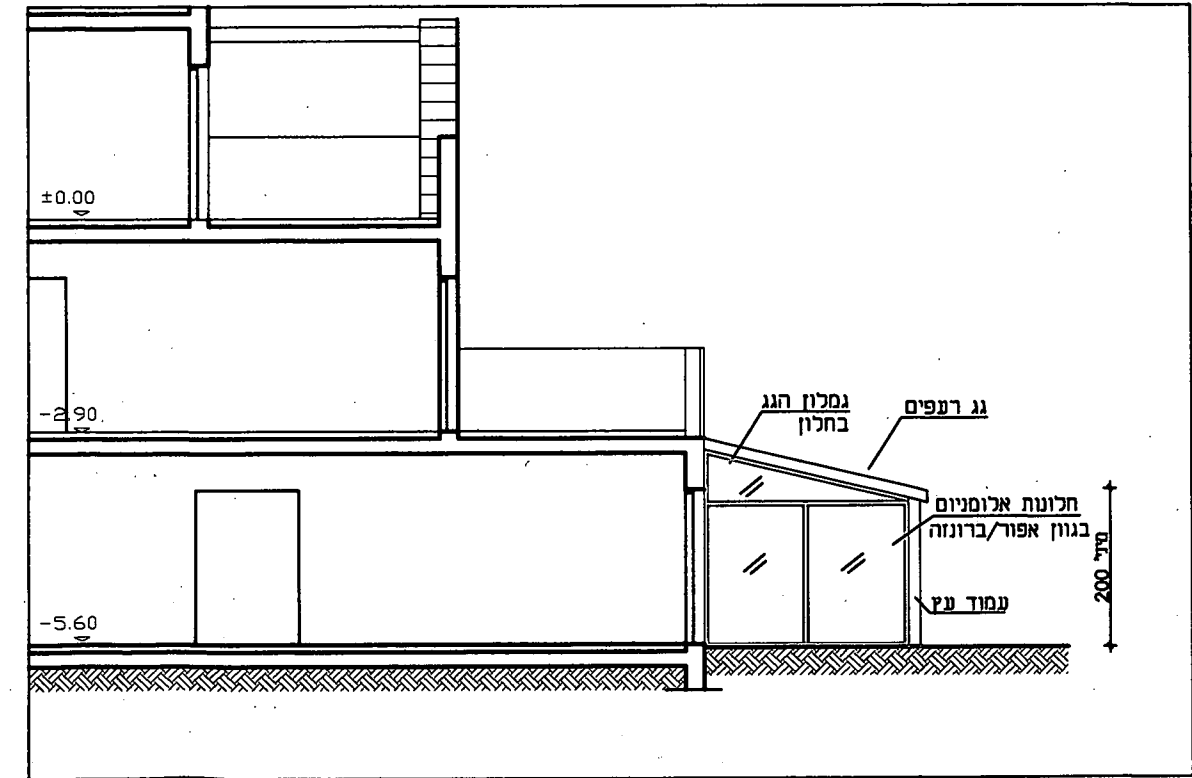
תכנית מפלס -2.90 קנ"מ 1:100



תכנית מפלס -5.60 קנ"מ 1:100



חזית קנ"מ 1:100



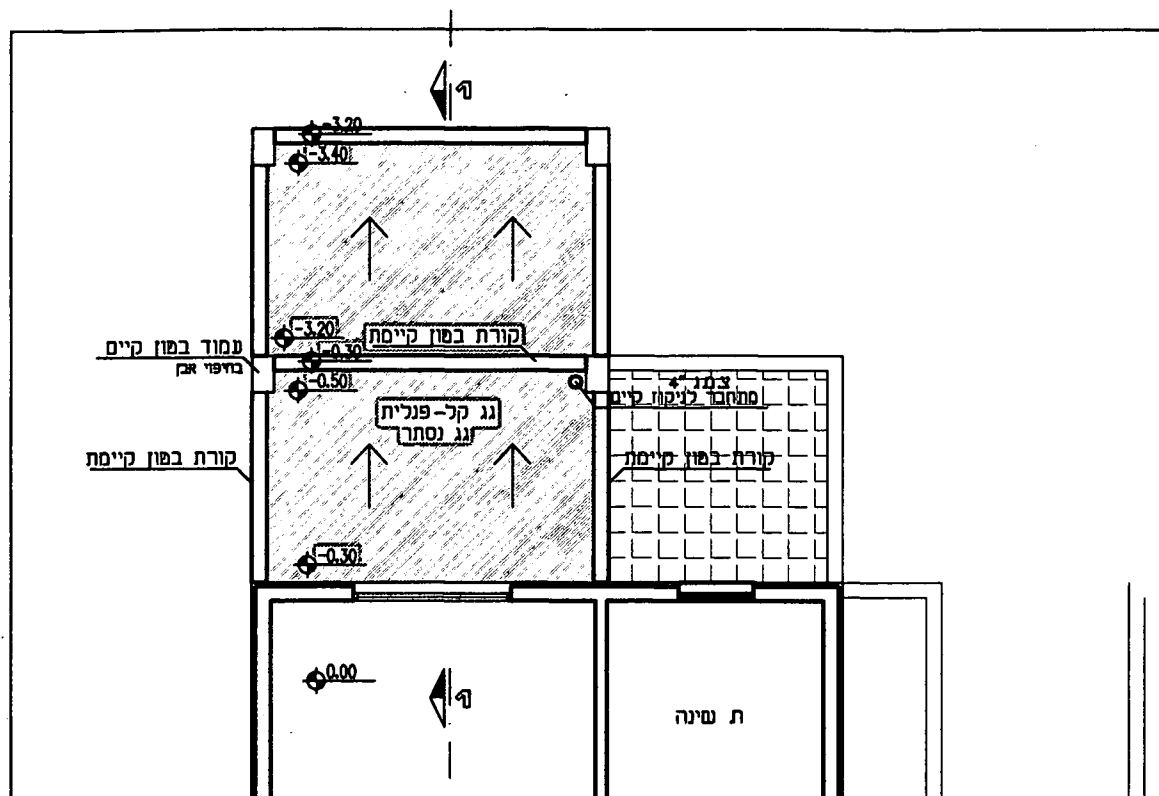
חתך 1-1 קנ"מ 1:100

נספח 1

תב"ע 420\01

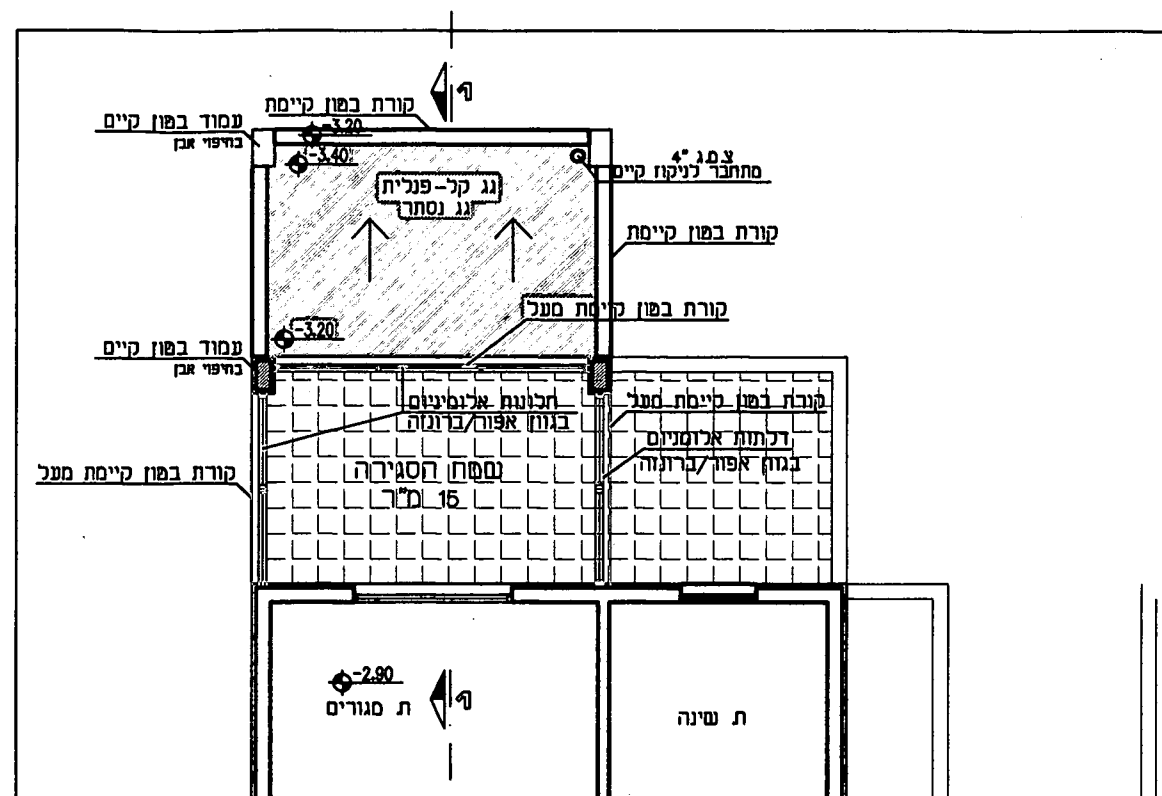
עיריית מעלה אדומים

פרט עקרוני לסגירת חצר בקירווי גג רעפים



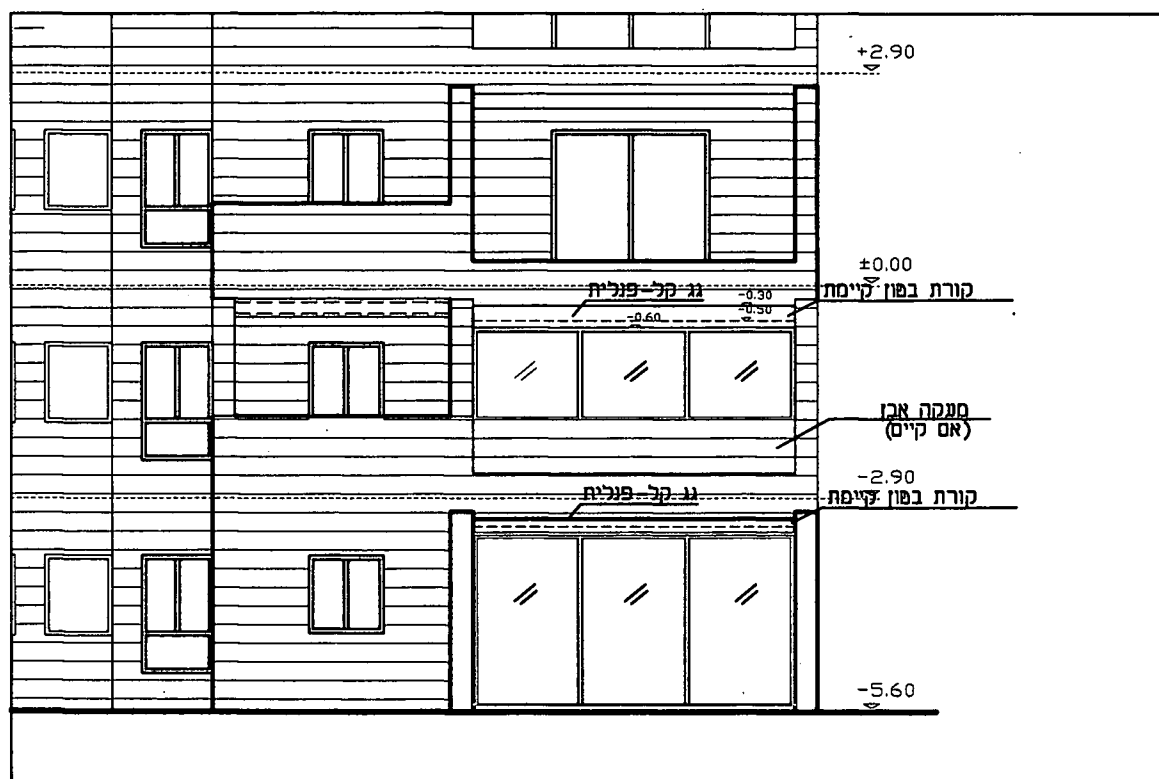
קנ"מ 1:100

תכנית מפלס 0.00



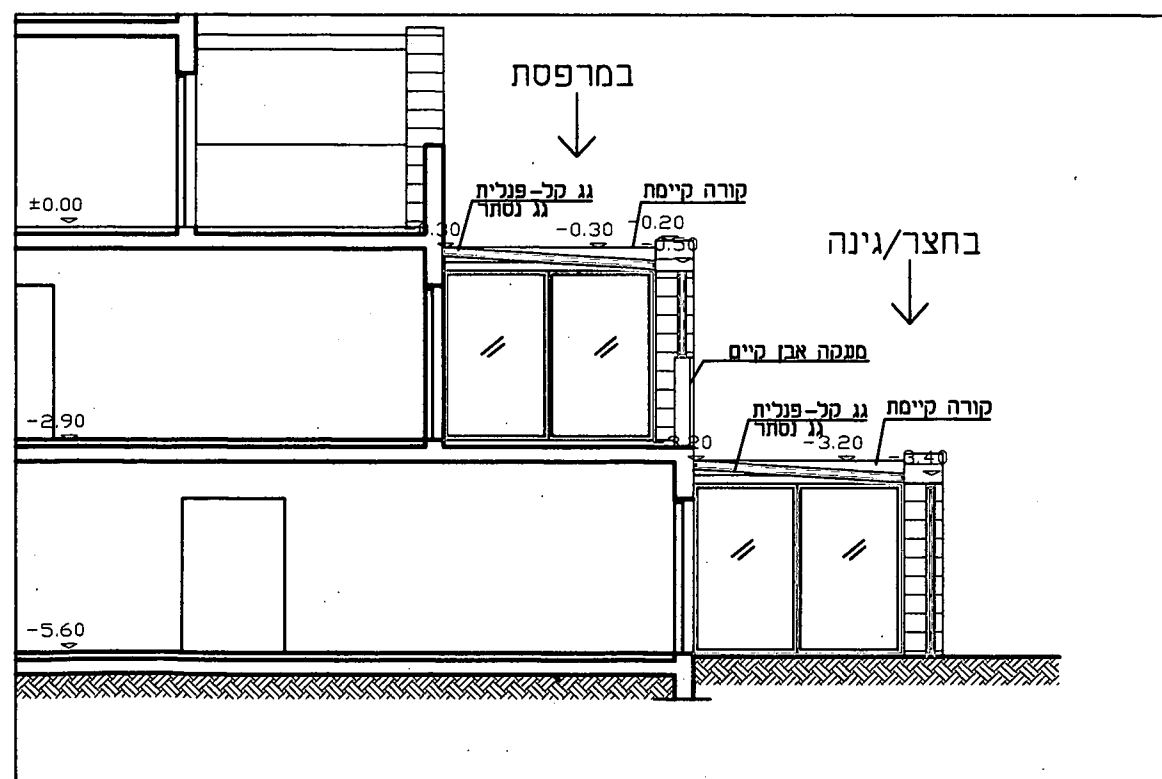
קנ"מ 1:100

תכנית מפלס -2.90



קנ"מ 1:100

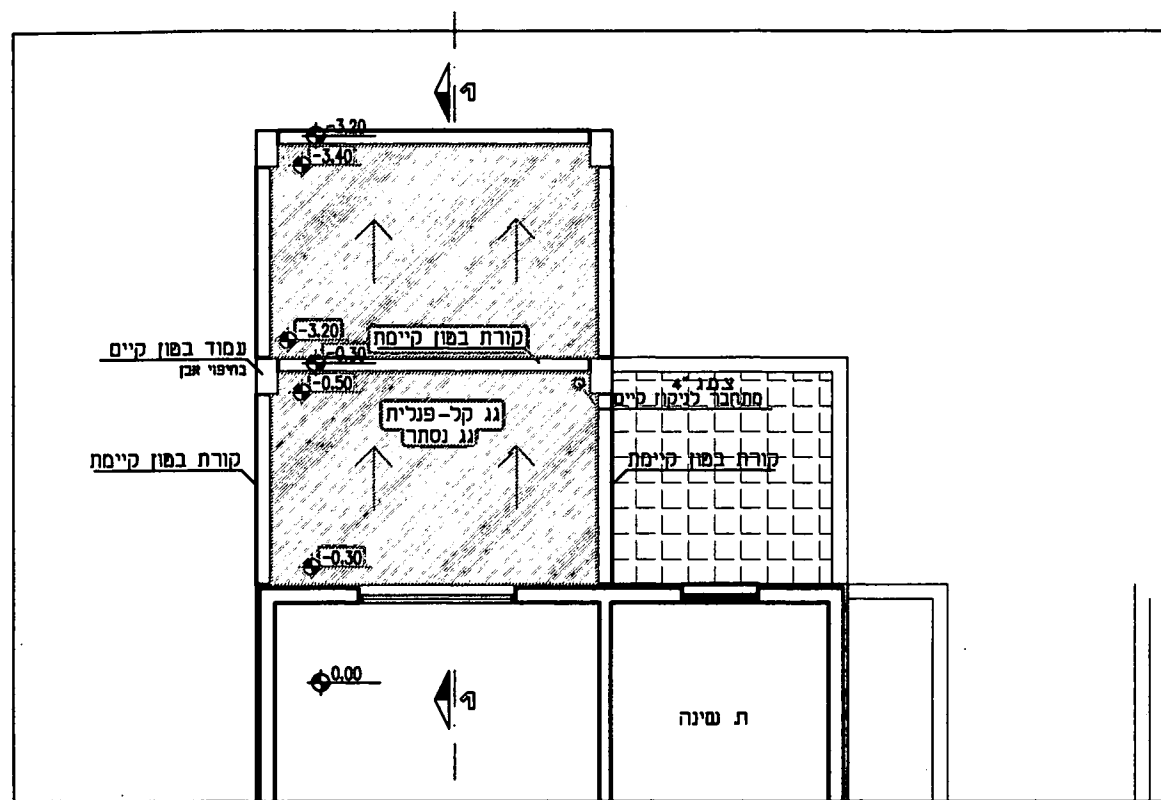
חזית



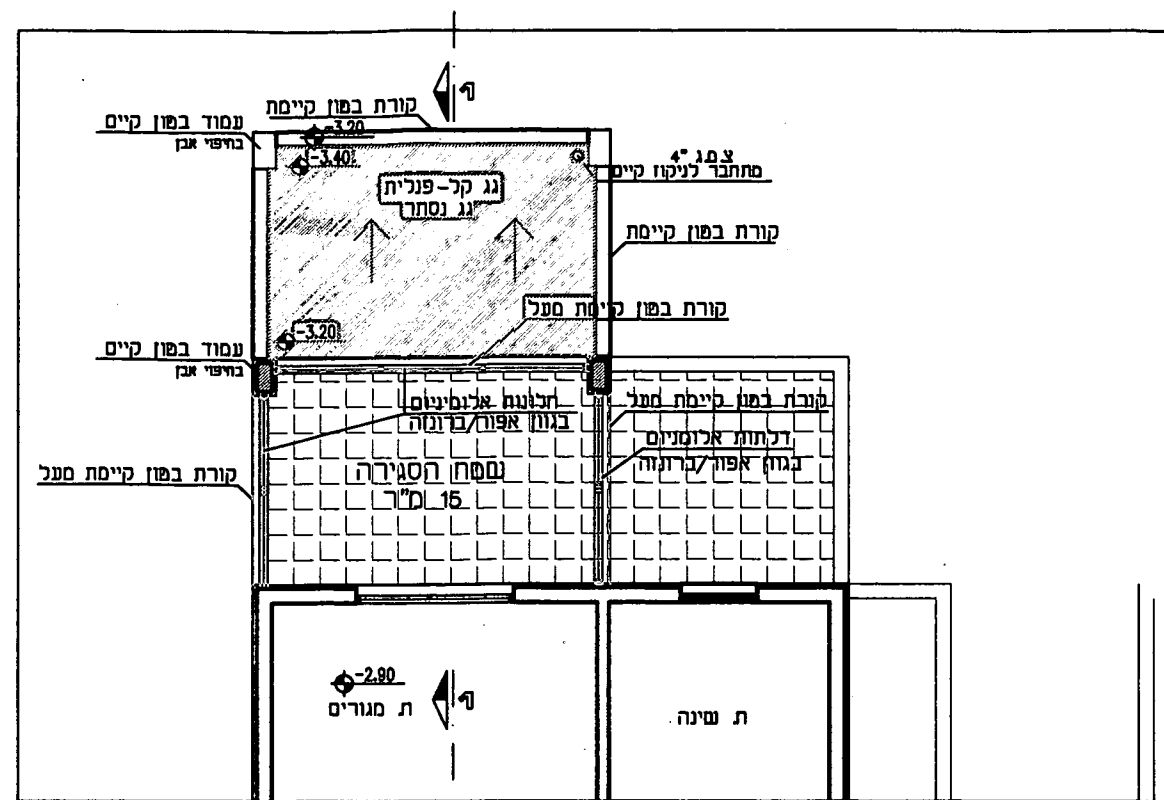
קנ"מ 1:100

חתך 1-1

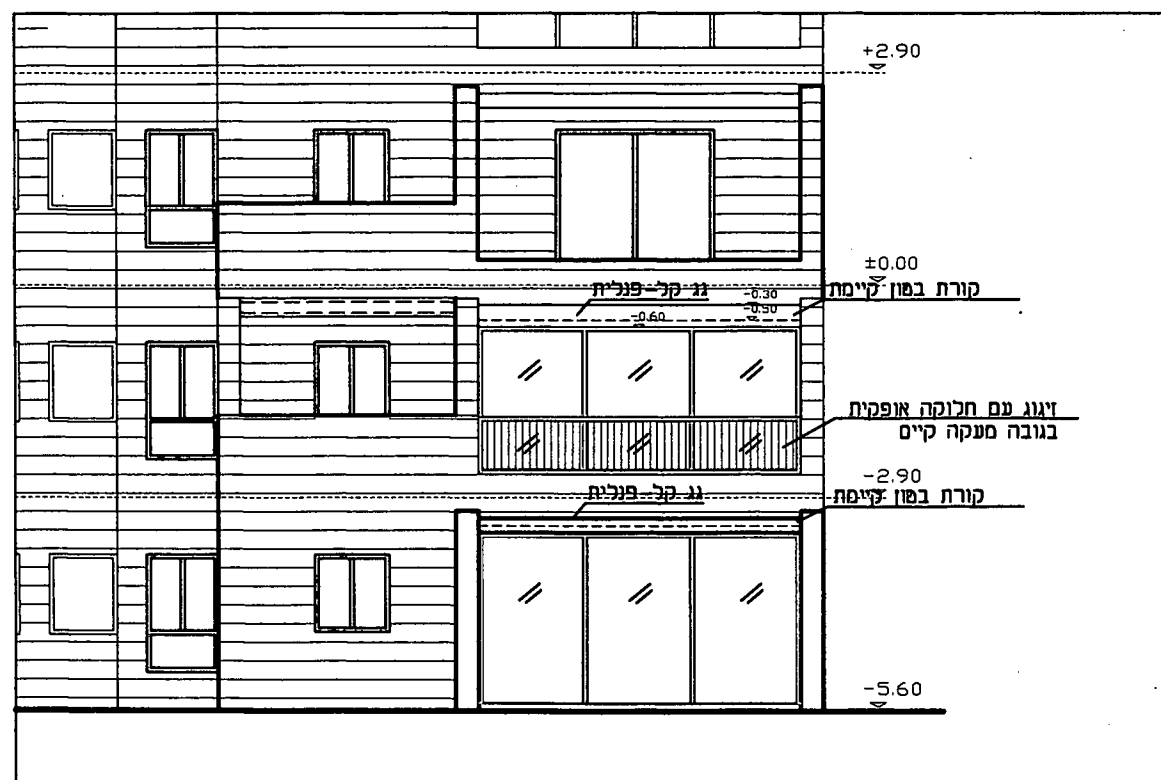
עיריית מעלה אדומים תב"ע 420\01 נספח 2 אופציה אי פרט עקרוני לסגירת מרפסת אקלימית בחצר\במרפסת במקום שקיימים עמוד אבן וקורת בטון



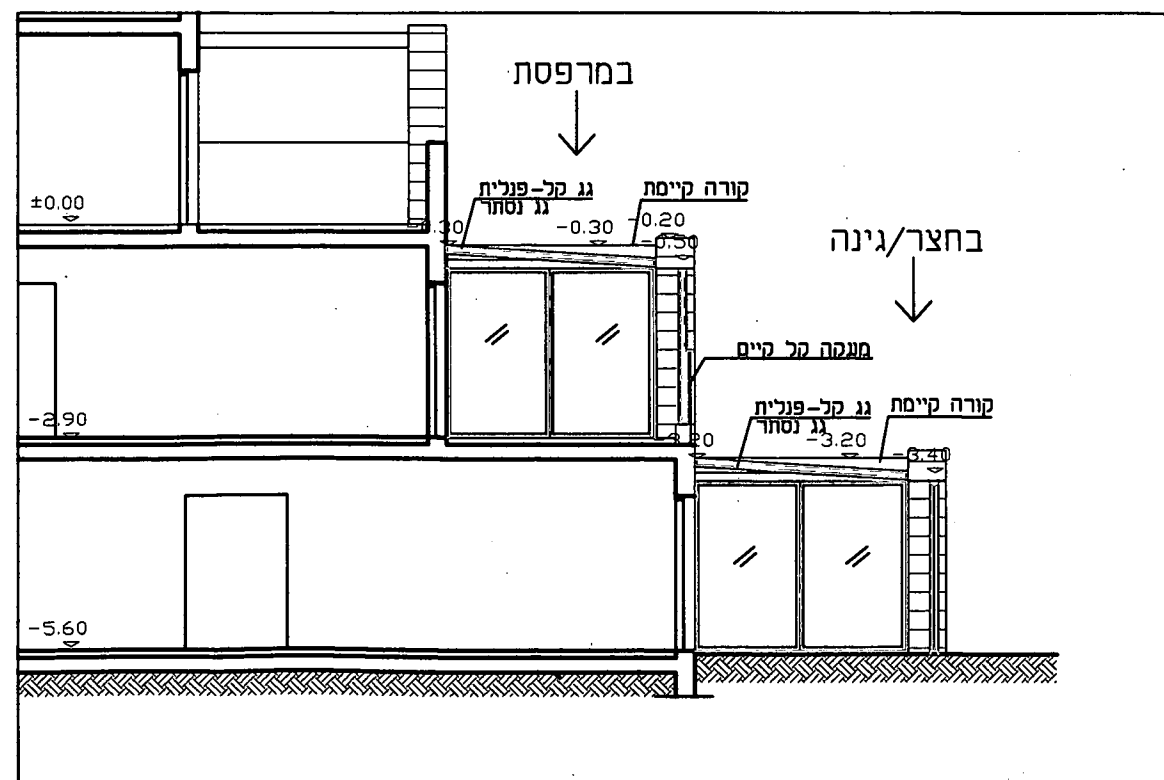
תכנית מפלס 0.00 קנ"מ 1:100



תכנית מפלס -2.90 קנ"מ 1:100



חזית קנ"מ 1:100



חתך 1-1 קנ"מ 1:100

עיריית מעלה אדומים תב"ע 420\03 נספח 3 אופציה ב' פרט עקרוני לסגירת מרפסת אקלימית בחצר\מרפסת במקום שקיימים עמוד אבן וקורת בטון



**חתימות**

<p>המנהל הכללי של רשות המים, משרד המים, תל אביב</p> <p>מגישת התוכנית :</p>
<p>הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים</p> <p>חוקקת המוקדש חוקקת</p> <p>מחנכס הועדה לתכנון ובניה מעלה אדומים רשיון מס' 37750</p> <p>עיריית מעלה אדומים אדרי' יונתן לובל</p>
<p>מגישת התוכנית :</p> <p>עורך התוכנית :</p>
<p>בעל הקרקע :</p>

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

**הצהרה**

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון תכנית זו.

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

יולי 2016

אדרי' יונתן לובל

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' 420/11

סיימה תקופת הפקדה  
בתאריך 14.4.2018

לא הוגשו התנגדויות.  
מובאנו למועצת תכנון עליונה  
למתן תוקף

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

מהנדס העיר

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' 285 מיום 10.7.16  
והחליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

להפקיד

תכנית מס' 420/11

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

מהנדס העיר