

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תקנון

- תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1
- שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/6
- ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9
- ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/6/11

מעלה אדומים

מצפה נבו

המונחל הנזכרתי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
משרד המבנה והתכנון
משרד המשפטים

ועד ביהמ"ד תוכנון ערים, כפרים ומועצות
(יהודה והשומרון) (מס' 425) תשלום-1971
לפי סעיף 12א(ב) לחוק התכנון והבנייה
מס' 5713-1957 (מס' 425) תשלום-1971

מס' 420/1/6/9/1
לשם אבוליון

תאריך: 18.12.18
מס' 3/18

החליטה לתת תוקף לתוכנית הנזכרת לעיל
כמות: 1000 יחידות דיור

מנהל השטחים
המרכזית לתכנון ובנייה

על-אנדרט
משרד המבנה והתכנון

- מגיש התוכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
- יוזם התוכנית : יהודע קלרמן - נציג הדיירים
רח' מצפה נבו 46/8 מעלה אדומים
- עורך התוכנית : דניאל שרון - אדריכל
רח' הניקרה 9/2 מעלה אדומים
- בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

תאריך עדכון : 08.04.2018

1. שם התכנית: תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/6 ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9 ולתוכנית מפורטת מס' 420/1/6/11.
2. מקום התוכנית: מעלה אדומים, שכונת מצפה נבו (05), מגרשים מס' 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10 עפ"י תוכנית מס' 420/1/6/11. רחוב מצפה נבו מס' 42, 44, 46, 48, 50, 52. השטח שבין קואורדינטות רוחב 228.310 228.430 וקואורדינטות אורך 632.780 632.995 בגוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה: דהר שמייס באדמות הכפר אל עזרייה.
3. מסמכי התוכנית: התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. חמישה דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון").
ב. גיליון נספח בינוי בקנ"מ 200:1 (להלן "נספח בינוי").
4. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
5. מגיש התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים.
6. עורך התוכנית: דניאל שרון – אדריכל
7. מטרות התוכנית: א. קביעת הוראות לבניית תוספת בנייה ותוספת קומה בבניינים הקיימים ברחוב מצפה נבו מס' 42, 44, 46, 48, 50, 52.
ב. בניית קומה חלקית נוספת כשטח שירות משותף לכל הבניין.
ג. הגדלת מס' קומות מ' 5 ל-6 קומות.
8. כפיפות לתוכנית: על תוכנית זו חלות מס' ההוראות הבאות.
א. תוכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
ב. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/6.
ג. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9.
ד. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/11.
ה. הוראות תוכנית מפורטת מס' 420/1/6/9/1 זו.
במקרה של סתירה, הוראות תוכנית זו הן הקובעות.
- הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

- בבניינים הקיימים ברחוב מצפה נבו מס' 42,44,46,48,50,52 יותרו :
- א. בניית תוספת להרחבת הסלון עבור דירות מס' 8 ו-9 במפלס +5.94 ומרפסת מעל במפלס +8.92 בשטח של 2.22 מ"ר עבור כל דירה, עפ"י נספח הבינוי.
- ב. בניית תוספת קומה (מפלס +8.92) כהרחבת דירות מס' 8 ו-9 בשטח של 54.72 מ"ר עבור דירה מס' 8 ובשטח של 60.86 מ"ר עבור דירה מס' 9.
- שטח הגג הקיים הנותר מעל דירה מס' 9 (במפלס +8.92) הצמוד לקומה החדשה המוצעת לדירה זו, ישמש כמרפסת עבור הקומה החדשה. עפ"י נספח הבינוי.
- ג. הגדלת שטח דירה מס' 8 מ-83.52 מ"ר ל-138.24 מ"ר.
הגדלת שטח דירה מס' 9 מ-104.48 מ"ר ל-165.34 מ"ר
- ד. הגדלת סה"כ שטח מותר לבנייה לכל בניין מ-1260 מ"ר המותרים בתוכניות מס' 420/1/6/9, 420/1/6 ל-1380 מ"ר עפ"י תוכנית זו.
- ה. במפלס +11.76 : תוספת קומת שירות למערכות טכניות/דוודים/אחסנה וכד' בשטח של 57.9 מ"ר. שטח זה יהיה משותף לכלל דיירי הבניין. במידת הצורך ניתן לייעד שטח זה, במלואו או בחלקו למחסנים עבור חלק מדיירי הבניין בכפוף להסכמה מלאה של כל דיירי בבניין.
- ו. אין שינוי בקווי הבניין.
- ז. כל המערכות הטכניות והסולאריות הקיימות על הגג הקיים יועתקו לגג הקומה החדשה במפלס +11.76. פתרון העתקת מערכות אלו יופיע כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה בהתאם לדרישות הוועדה המיוחדת ועפ"י המתואר בנספח הבינוי.
- ח. פתרונות ניקוז הגגות והעתקת המערכות הסולאריות יבוצעו עפ"י תכנון של מהנדס אינסטלציה מוסמך בלבד. באישור הוועדה המיוחדת.
- ט. לא תותר תוספת יחידת דיור בגין תוכנית זו.

י. טבלת ריכוז שטחים לבניין:

סה"כ לבניין מ"ר	שטח תוספת מחסנים (מ"ר)	שטח תוספת למגורים מ"ר	שטח נותר לניצול עפ"י תוכניות מס' 420/1/6 420/1/6/9 מ"ר	שטח ממ"דים קיימים (מ"ר)	שטח קיים/מאושר מ"ר	מפלס
194.30	---	---	---	(39.4)	194.30	-5.94
297.50	---	---	---	---	297.50	-2.97
251.80	---	---	---	(13.6)	251.80	0.00±
222.00	---	---	---	(13.6)	222.00	+2.97
192.44	---	4.44	---	(16.6)	188.00	+5.94
115.58	---	115.58	---	---	(57.50)	+8.92
---	(57.84)	---	---	---	---	+11.76
106.40	---	---	106.40	---	---	לכל הבניין
1380.02	(57.84)	120.02	106.40	(78.2)	1153.60	סה"כ

10. חומרי גמר:

א. חומרי הגמר בהם ישתמשו לביצוע התוספת יהיו זהים לחומרים הקיימים בבניין לרבות העיבוד הסופי של האבן וגוון הרעפים של גג המחסנים.

ב. 2 שורות האבן העליונות במעקה גג תוספות הקומה יבוצעו מאבן נסורה לבנה בעיבוד טובזה הבולטות כ-10 ס"מ ממישור קיר הבניין.

11. היתר בנייה

בקשה להיתר בניה ניתן לאשר בשני אופנים:

א. בקשה בו-זמנית לבניית התוספות עבור 2 הדירות והשטחים המשותפים כפי שמתואר בנספח הבינוי.

ב. בקשה לתוספת לדירה אחת בלבד. בקשה זו תכלול גם את השינויים באזור המשותף, בניית קומת השירות המשותפת במלואה והשלמת גג הרעפים כמופיע בנספח הבינוי. השלמת אזור זה מהווה תנאי לאיכלוס התוספת לדירה.

ג. בקשה הכוללת שימוש בקומת השירות (במפלס +11.76) כמחסנים עבור חלק מדיירי הבניין תכלול:

1. שיוך המחסנים לדירות בסימון ע"ג התוכניות.
2. בעלי הדירות המבקשים את המחסנים יירשמו כחלק ממבקשי הבקשה בתוכנית ההגשה ובהליך ההיתר.
3. הסכמת שכנים מלאה בחתימתם ע"ג תוכנית ההגשה.

12. תנאי להיתר בניה:

תנאי למתן היתר בניה הנו חו"ד של יועץ אינסטלציה למיקום הדוודים והקולטים בהתאם למיקומם המוצע בנספח הבינוי, לכך שלא יגרם נזק או ירידה בתפקוד המערכת הסולארית.

13. חניה:

תקן חניה עפ"י תוכנית מפורטת מס' 420/1/6.



חתימות:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

מגיש התוכנית

יהודע קלרמן - נציג הדיירים
רח' מצפה נבו 46/8 מעלה אדומים
טל' 077-3210598
דוא"ל: yehoyadak@gmail.com

[Handwritten signature]

יוזם התוכנית

דניאל שרון - אדריכל
רח' הניקרה 9/2 מעלה אדומים
נייד: 052-8689601 (דניאל)
054-4539495 (יהונתן)
דוא"ל: Daniel@makom.co.il

אדריכל דניאל שרון
מיספר רשיון 109784

עורך התוכנית

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש:

בעל הקרקע

הצהרה:

אני הח"מ מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בנספח הבינוי והתאמתם לתקנון תוכנית זו.

אדריכל דניאל שרון
מיספר רשיון 109784

חתימה

[Handwritten signature]

תפקיד

8.4.2018

תאריך