

מתן תוקף

הנ-13-157

-1-

מרחב תכנון מקומי
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 420/1/7/49

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/11

מונהל אזורי תכנון
24.11.2013
הממונה על הרכוש הממלכתי
הממונה על

שכונת נופי סלע

מגישת התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

יוזם התכנית : עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית : אדרי' גדי ברנדס

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

תאריך : אוקטובר 2012

עדכון : אוגוסט 2013

Official stamp and form with Hebrew text, including dates like 11.09.13 and 11/13, and various administrative markings.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא : **תכנית מפורטת מס' 420/1/7/49**.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 420/1/7/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/11
2. מסמכי התכנית : התוכנית כוללת את המסמכים הבאים :
א. 9 דפי הוראות בכתב הכוללים :
תרשים סביבה בקני"מ 1:7500 ופרט פרגולה. (להלן "התקנון").
3. מיקום התכנית : מעלה אדומים, שכונת נופי סלע דרום, מרכז וצפון .
השטח שבין קורדינטות אורך 228750 – 230250 .
וקורדינטות רוחב 631375 - 633500 .
גוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה : אל מסכובה, אל ערדה
באדמות הכפר אבו דיס.
גוש פיסקאלי מס' 6, חלק מחלקה : אל ערדה, אל קציר, דהר אבו ימין
חאנק זיד, אל מסכרבה באדמות הכפר אל עיזריה.
גוש פיסקאלי מס' 1, חלק מחלקה : דה'ר עזור אל ג'רבי, אד' - ד'הור,
מקטע רווס אל ג'רמייה, באדמות הכפר אל ח'ן אל אחמר.
בגוש פיסקאלי מס' 9 חלק מחלקה ד'הר אבו-קרע באדמות הכפר
א-טור.
4. מטרות התוכנית :
א. קביעת הוראות אחידות בדבר בניית פרגולות במרפסות ופרגולות וסככות צל בחצרות
בכל שכונת נופי סלע.
ב. ביטול הוראות לפרגולות בתכניות מפורטות מס' 420/1/7/12, 420/1/7/2/1 ו- 420/1/7/46
והוראות בתכניות מפורטות מס' : 420/1/7, 420/1/7/1, 420/1/7/2, 420/1/7/10 ו-
420/1/7/11 העוסקות בנושאים הנ"ל.

5. **כפיפות לתוכנית** : על תכנית זו חלות מס' ההוראות הבאות :

- א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.
- ב. הוראת תכנית מפורטת מס' 420/1/7.
- ג. הוראת תכנית מפורטת מס' 420/1/7/1.
- ד. הוראת תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2.
- ה. הוראת תכנית מפורטת מס' 420/1/7/10.
- ו. הוראת תכנית מפורטת מס' 420/1/7/11.
- ז. הוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/7/49 זו.

במקרה של סתירה, הוראות תכנית 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.

6. **הגדרות** : ה"מהנדס" – מהנדס הועדה או מי שיבוא מטעמו ובתנאי שהוסמך בכתב.

"פרגולה" – מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים,

שתקרתו משטח הצללה אופקי .

שטח החלקים האטומים של משטח ההצללה לא יעלה על 60% משטחו

הכולל.

"סככת צל" – מבנה בלי קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים,

שתקרתו משטח הצללה חד שיפועי, נטוי ומקורה ברעפי חרס בצבע אדום.

7. **הוראות התכנית** :

עפ"י תכנית זו מבוטלות תכניות מפורטות מס' : 420/1/7/12, 420/1/7/2/1 ו- 420/1/7/46

ומבוטלים הסעיפים בתכניות מפורטות מס' : 420/1/7, 420/1/7/1, 420/1/7/2, 420/1/7/10

ו- 420/1/7/11 כמפורט להלן :

א7. 1. ביטול סעיף 27. סעיף קטן ב (1) בתכנית מפורטת מס' 420/1/7.

2. ביטול סעיף 18. סעיף קטן ב (1) לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/1.

3. ביטול סעיף 22. סעיף קטן ב (1) לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2.

4. שינוי סעיף 13 סעיף קטן ג' (1) בנוגע לקו בניין לפרגולה

בתכנית מפורטת מס' 420/1/7/10 .

5. ביטול סעיף 10 וסעיף 11 פרק ב' בתכנית מפורטת מס' 420/1/7/11.

7 ב. פרגולות במרפסות:

תותר הקמת פרגולות במרפסות בתנאים הבאים:

1. בחזית של בנין קיים שבו לא קיימות פרגולות שנבנו על פי היתר הבניה המקורי שניתן לבניין, תותר בניית פרגולות בכפוף לאישור התכנון ע"י המהנדס.
2. בבניין בו קיימות פרגולות שנבנו על פי היתר הבנייה המקורי שניתן לבניין, תותר הרחבתן, או בניית פרגולות נוספות בעיצוב זהה או דומה לקיים בכפוף לאישור התכנון ע"י המהנדס.
3. לא תותר סגירה מלאה או חלקית של דפנות הפרגולה בזיגוג, בבד, ברשת וכיוצא בזה.
4. פרגולות יסמכו על עמודי עץ, מתכת או אבן עפ"י אישור המהנדס.
5. תותר הקמת פרגולה עם שילוב של פרספקט שקוף בתוכה ובהתאם לפרט מצורף בסעיפים 9, 10, 11 שלהלן.
6. בכל מקרה לא תותר הקמת סככת צל במרפסות.

7 ג. פרגולות וסככות צל בחצרות:

תותר הקמת פרגולות וסככות צל בחצרות הפרטיות בתנאים הבאים:

1. פרגולות וסככות צל יסמכו על עמודי עץ, מתכת או אבן על פי אישור המהנדס.
2. בבניין בו קיימות הצללות מכל סוג שהוא, שנבנו על פי היתר הבנייה המקורי שניתן לבניין, תותר הרחבתן בעיצוב זהה או דומה לקיים בכפוף לאישור המהנדס. בשום מקרה לא יותר ביטול קורת הבטון ועמוד האבן הקיימים.
3. לא תותר סגירה מלאה או חלקית של דפנות הפרגולה/סככת צל בזיגוג, בבד, ברשת וכד'.

8. פרגולות:

א. קווי בניין:

1. יישמר קו בניין מינימלי של 2 מ' בין פרגולה לבין גבול מגרש הפונה לדרך ציבורית. באישור הוועדה ניתן להקל ממידה זו לצורך התאמה אדריכלית או בשל צורה ומיקום מיוחדים של החצר.
2. יותר קו בניין 0 לפרגולה בכל החזיתות שאינן פונות לדרך ציבורית.

ב. פרגולה המותקנת בתוך מסגרת של קורות בטון/אבן תיבנה כך ששום חלק ממנה לא יבלוט מעל גובה קורות הבטון/אבן. בהתאם לפרט שבסעיפים מס' 9, 10.

ג. תותר הקמת פרגולה אופקית משולבת בפרספקס שקוף בלבד ובהתאם לפרט שבסעיף מס' 11.

9. סככות צל:

א. קווי בניין:

1. יישמר קו בניין מינימלי של 2 מ' בין סככת צל ובין גבול מגרש הפונה לדרך ציבורית.
2. יישמר קו בניין מינימלי של 1 מ' לסככת צל בכל החזיתות שאינן פונות לדרך ציבורית.
- ב. מיימד הרוחב (הניצב לחזית הבניין), זווית השיפוע והגובה המירבי של סככת הצל יתוכננו כך שלא יעברו את מפלס הדירה מעל ולא יפריעו או יהוו מטרד למבט מדירות שכנות.
- ג. במקום בו קיימת מסגרת בטון ועמוד אבן לא יותר קירוייה בסככת צל.

10. בקשה להיתר

1. בקשה להיתר לבניית סככת צל או פרגולה תהיה מפורטת ותכלול מידות, גבהים ציון חומרים, פרטי ניקוז וכל הנדרש ע"י המהנדס.
2. בבקשה להיתר בניה יוגש פרט לניקוז הפרגולה הכולל מרזב.

קורת בטון קיימת
20X25 ס"מ

לוח פרספקס שקוף/PVC 5 מ"מ

קורת עץ
5X15 ס"מ

סרגל עץ
5X2.5 ס"מ

קורת בטון קיימת
20X25 ס"מ

צינור לניקוז
מי גשם

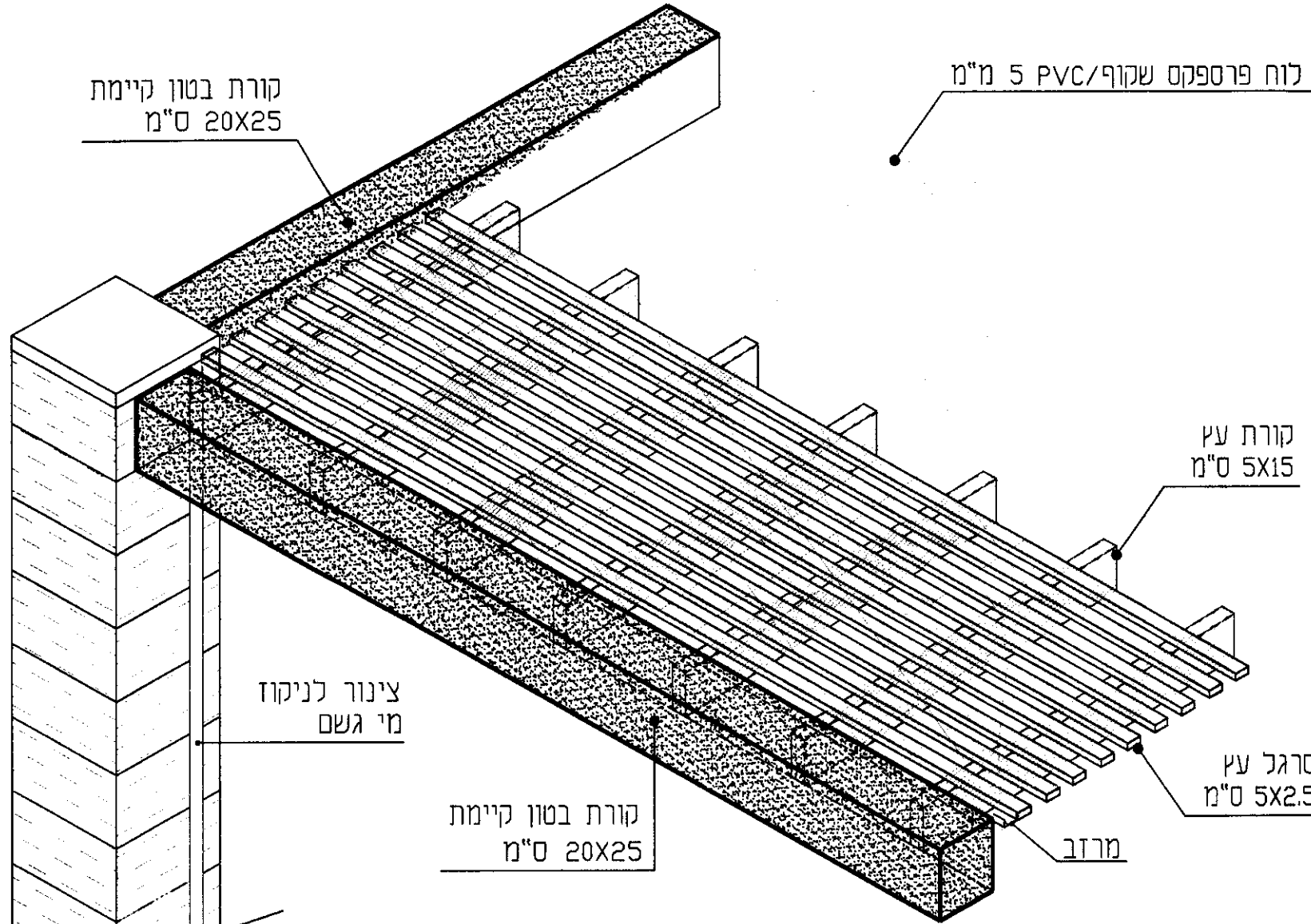
מרזב

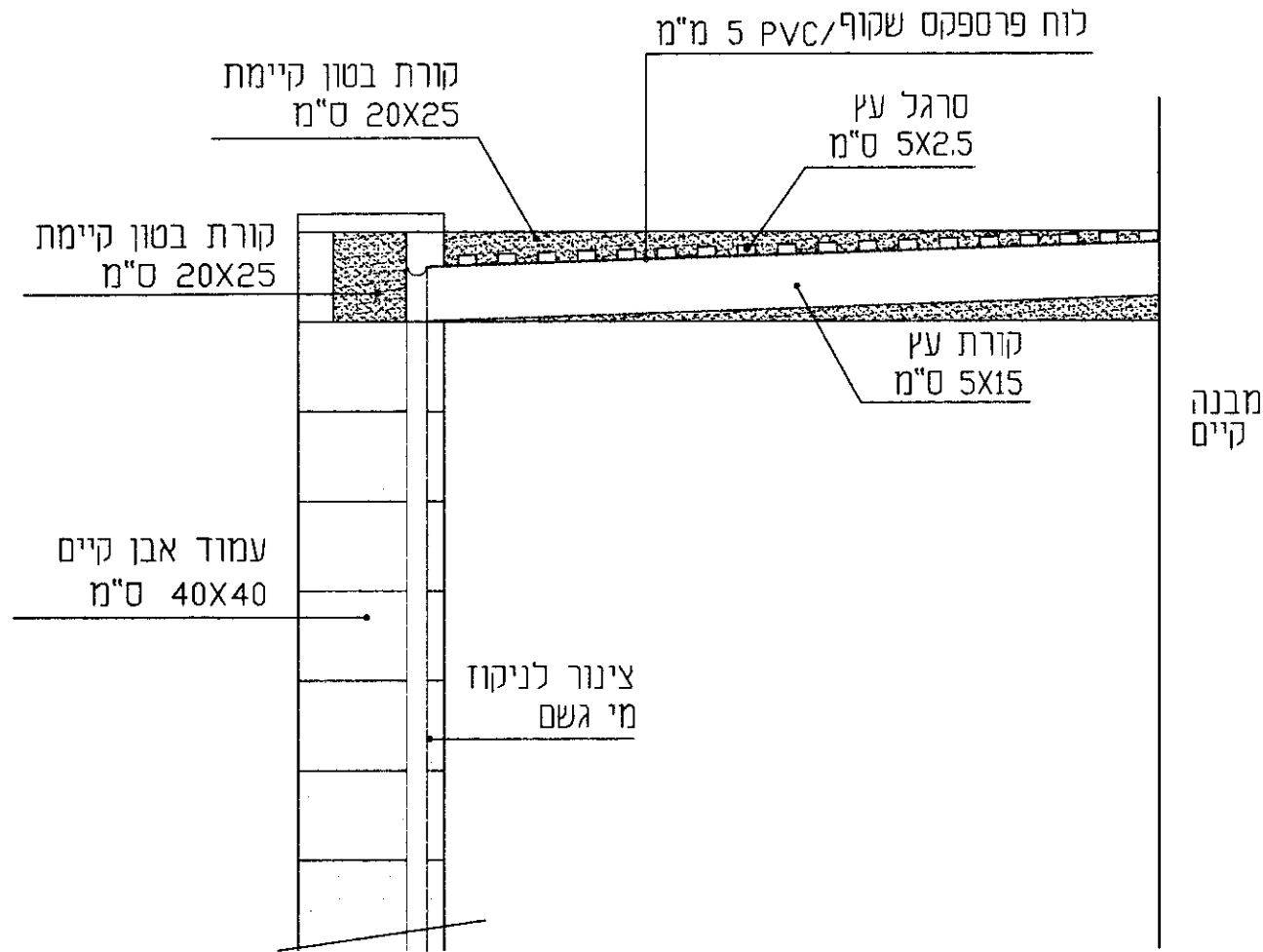
עמוד אבן קיים
40X40 ס"מ

פרט פרגולה

קנ"מ 1:20

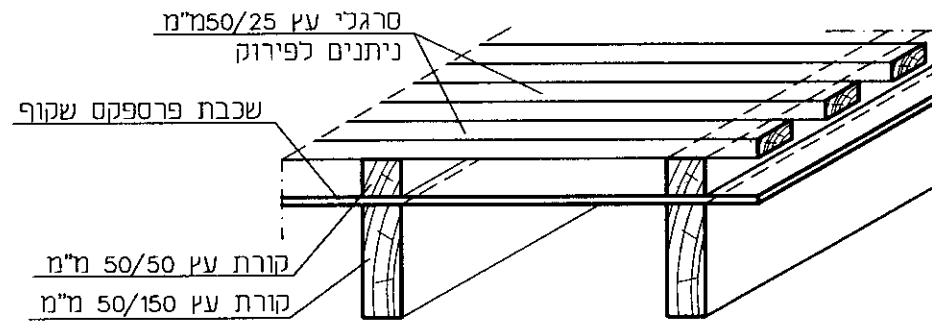
- 7 -





- 8 -

חתך עקרוני
קנ"מ 1:20



פרט פרגולת עץ להצללה עם שכבה
אטומה למים מלוחות פרספקס שקוף
ק.מ. 1:10

דף התימות



מגישת התוכנית :

הוועדה הממונת לבניית מעלה אדומים



יזם התכנית :

עיריית מעלה אדומים

אדריכל גדי ברנדס
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רשימת רישוי מס' 19495

עורך התוכנית :

עיריית מעלה אדומים אדריכל גדי ברנדס

בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

הצהרה :

אני מצהיר בזאת על נכונות הנתונים המופיעים בתקנון תוכנית זו.

אדריכל גדי ברנדס
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
רשימת רישוי מס' 19495

נובמבר 2012

אדריכל גדי ברנדס

חוק תכנון ערים, כפרים וכניינים מסי 79 לשנת 1966
וצו בדבר חוק תכנון ערים וכניינים (יהודה ושומרון)
מסי 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מסי 420/7/49

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 27.7.13

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל גל ברנדס
מהנדס הועדה לתכנון ובניה
מעלה אדומים
מהנדס העיר