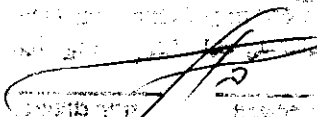


אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מס' 961
 מועצה - אגף א
 420/1/24
 אסותא
 הת' 28.5.08
 3/08



תכנית מפורטת מס' 420/1/7/24

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7/2

מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים

יזם התכנית: רז שרלין 052-4888830

עורך התכנית: עדנה פריש, אדריכלית

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

תאריך: יולי 2006
 עדכון: אוגוסט 2007
 נובמבר 2007

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/7/24. שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/7 ו-420/1/7/2.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
א. גיליון תשריט הערוך בקל"מ 1:1250, 1:500 (להלן "התשריט")
ב. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
ג. גיליון של נספח בינוי מנחה בלבד הערוך בקל"מ 1:250 (להלן "נספח בינוי").
ד. גיליון של נספח תנועה הערוך בקל"מ 1:250 (להלן "נספח תנועה").

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מיקום התכנית:

מעלה אדומים שכונת נופי סלע מרכז מגרש מס' 425 וחלק ממגרש 643. גוש רשום מס' 32016 חלקה מס' 41 וחלק מחלקה 42. שכונת נופי סלע צפון מגרש מס' 201 ו-327 וחלק ממגרש 500. השטח שבין קואורדינטות אורך 229.600-229.775 (ממזרח למערב). וקואורדינטות רוחב 632.600-632.850 (מצפון לדרום). בגוש פיסקלי מס' 1 חלק מחלקה דה"ר עוזר אל ג'רבי באדמות הכפר אל ח'ן אל אחמר.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא 8,223 מ"ר.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד של חלק ממגרש 643 ע"פ תכנית מפורטת מס' 420/1/7 משטח נוף פתוח לשטח לתחנת תדלוק ושרותי דרך.
ב. איחוד וחלוקה של חלק ממגרש 643 ומגרש 425.
ג. שינוי יעוד של מגרש 327 משצ"פ לשטח למבנה ציבור.
ד. שינוי יעוד של מגרש 201 משטח למבנה ציבור לשצ"פ.
ה. שינוי יעוד של חלק ממגרש 500 משטח נוף פתוח לשצ"פ.
ו. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בתחום התכנית.
ז. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות הבאות:
א. תכנית מתאר מעלה אדומים מס' 420.
ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/7 ו-420/1/7/2 על כל מסמכיהן.
ג. הוראות תכנית מפורטת 420/1/7/24 זו.
בכל מקרה של סתירה בין ההוראות- קובעות הוראותיה של תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה, במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

9. תחנת תדלוק ושרותי דרך:

השטח הצבוע בתשריט באפור תחום בסגול הוא שטח המיועד לתחנת תדלוק שרותי דרך.
1. בשטח זה תותר הקמת תחנת תדלוק, משאבות תדלוק, מאגרי דלק ושמינים וכל הקשור לתפעול תחנת התדלוק ומבנה מסחרי.
2. מבנה מסחרי בו ימוקמו מסחר, משרדי תחנת התדלוק ומסעדה.
2.1 שטח המבנה לא יעלה על 480 מ"ר ויכלול את כל השטחים

- הבנויים והמקורים, מתוכם 170 מ"ר מסחר, 160 מ"ר משרדים ו100 מ"ר מסעדה.
- 2.2 קוי הבנין יקבעו על פי המצוין בתשריט.
- 2.3 מפלס 0.00 יהיה על פי המצוין בנספח הבינוי. תותר סטיה של 0.50 מ' ממפלס זה.
- 2.4 גובה המבנה לא יעלה על 5.7 מ' ממפלס 0.00.
- 2.5 מס' הקומות המותר לא יעלה על 1 קומה. בתוך חלל המבנה תותר בניית גלריות לאחסון ששטחן הכולל לא יעלה על 200 מ"ר וגבהן על 2.20 מ' בין תקרה לרצפה) בנוסף על שטח המבנה המצויין בסעיף (2.1).
- 2.6 המתקנים הטכניים ישולבו במבנה. האזור הטכני יוקף בקיר מסתור כנדרש, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. חומרי המתקנים ופרטיהם, שלובם במבנה, והסתרתם כנדרש יכללו בבקשה למתן היתר בניה.
3. חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. פרטי השילובים יצורפו לבקשה למתן היתר בניה בק.מ. 1:20 לפחות. הגדרות וקירות תמך יבנו באבן טבעית מרובעת או מלבנית, מסותתת סיתות תלטיש.
4. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
ביוב:
בעלי הזכויות יבצעו על חשבונם את כל עבודות הביוב לרבות קו ביוב, ו/או תא ביוב.
ניקוז:
בעלי הזכויות יבצעו על חשבונם את כל עבודות הניקוז לרבות קו ניקוז. ניקוז המגרש, ייעשה על פי תכנית ניקוז מפורטת כוללת שתובא לאישור העירייה. מוצאי הניקוז יתוכננו כך שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית הצמחים בשטח הנוף הפתוח, וזרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית.
5. כתנאי להוצאת היתרי בניה בשטח התכנית ידרשו:
א. תכנית פיתוח וגינון הכוללת פרטים של האלמנטים השונים ופרוט של הצמחיה שתשתל בשטח, הכל על פי הנחיית מהנדס העיר.
ב. אישור איכות הסביבה לגבי איחסון, שימוש וסילוק שמנים ומוצרי דלק, כנדרש בחוק.
ג. השילוט יתוכנן כחלק מחזיתות המבנה ויכלל בבקשה למתן היתר בניה.
ד. הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
6. כל הפיתוח המופיע בתכנית לרבות: גינון, שינויים נדרשים בדרכים לצורך הסדרי התנועה, תמרור, קירות תמך וכו' יבוצעו על ידי ועל חשבון יזם התכנית.
7. מיקום ומס' החניות בתחום התכנית יהיו על פי המסומן בנספח התנועה המאושר על ידי המפע"ת.
8. היתר בניה למשאבה מס' 4 יינתן על פי תכנית זו אם וכאשר תכנית תמ"א 53/1 המאפשרת הקלה במרחק בין משאבות לבין מגרש ציבורי, תקבל תוקף.
9. הגבול הדרומי של מגרש 425/1 ישמש לתיחום כל הקשור לתפעול תחנת התידלוק, וכל הנ"ל ימוקמו בכל שטחי התכנית שמצפון לקו. לא תותר התקנת משאבות, מאגרי דלק וכל הקשור, מעבר לתחום הנ"ל.

10. שטח למבנה
ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה הוא שטח למבנה ציבור מגרש מס' 201/1. ההוראות והשימושים לגביו יהיו עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2, למעט קווי בנין.
קווי הבנין בתכנית יהיו : קדמי 5 מ', אחורי 6 מ', צידי לכיוון מגורים 6 מ' ולכיוון שצ"פ 5 מ'.

11. שטח ציבורי
פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, מגרש מס' 327/1. ההוראות והשימושים לגביו יהיו עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/1/7/2.

חתימות:

מגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים כתובת: מעלה אדומים
טלפון: 02-5418860
חתימה:

כתובת: הר מכור 2 ת.ז. 151 מעלה אדומים
טלפון: 052-4888830
ת.ז.: 025126111
חתימה:

יזם התכנית: רז שרלין

כתובת: מבוא הפעמון 4 מעלה אדומים
טלפון: 02-5902233
ת.ז.: 031086010
חתימה:

עורך התכנית: עדנה פריש אדר'

עדנה פריש אדר'
מ.ג.ר. 33134

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים מתאימים
לאלה המופיעים בתקנון תכנית זאת.

יולי 2006
אוגוסט 2007 :עדכון
נובמבר 2007

עדנה פריש אדר'
מ.ג.ר. 33134

עדנה פריש אדר'

תאריך

חתימה

שם ותפקיד

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון)
מסי 418, השליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

בישיבתה מסי _____ מיום _____

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

ארתור גולד
תכנית מסי 418/1971
אדריכל גדי ברוך
מהנדס הועדה לתכנון ובנייה
מעלה אדומים
בשנת מסי 1971
מהנדס העיר