



מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
 תכנית מפורטת מס' 420/1/6/24  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ה/420/1/6/18  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/22

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס'  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' ה/420/1/6  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/18  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/6/22
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:  
 א. נספח בינוי הערוך בקנ"מ 1:200 (להלן נספח בינוי)  
 ב. 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון)
3. מיקום התכנית:  
 מעלה אדומים, שכונת מצפה נבו, חלק ממגרש מס' 7  
 עפ"י תכנית 420/1/6 רח' מצפה נבו מס' 87.89.  
 השטח שבין קואורדינטות אורך 228600-228825  
 וקואורדינטות רוחב 633425-633330.  
 בגוש פייסקאלי מס' 6 חלק מחלקה זהר שמים  
 באדמות הכפר אל עיזריה.
4. מטרת התכנית:  
 קביעת הוראות בינוי וקווי בניין לבניית תוספות בבניינים קיימים ברח'  
 מצפה נבו מס' 89,87:  
 א. הגדלת שטח מותר לבניה.  
 ב. הגדלת מס' קומות.  
 ג. שינוי קו בנין לתוספת.  
 ד. הסדרת קווי הבנין לתחום הבינוי הקיים בפועל
5. כפיפות התכנית:  
 על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:  
 א. תכנית המתאר של מעלה אדומים מס' 420.  
 ב. הוראות תכניות מפורטת מס' ה/420/1/6, 420/1/6/18, 420/1/6/22  
 ג. הוראות תכנית מס' 420/1/6/24 זו.
6. הוראות בניה: בבניינים קיימים ברח' מצפה נבו 87,89 יותרו התוספות הבאות:  
 1. במפלסים +2.68, +5.72 -דירות מס' 3,4,7,8:  
 א. בניית תוספת כהרחבת סלון בחזית צידית בשטח של כ- 22 מ"ר ליח"ד.  
 ב. תוספת חדר בחזית צידית בשטח של כ- 12.5 מ"ר ליח"ד.  
 ג. הגדלת שטחי הדירות מ-95 מ"ר ל-130 מ"ר.

2. במפלט +8.58 -דירות מס' 9,10:  
א. בניית תוספת כהרחבת סלון בחזית צידית בשטח של כ- 7.2 מ"ר ליח"ד.
3. במפלט +11.43 -דירות מס' 9,10,11,12:  
בניית קומה על גג קיים כתוספת חדרי שינה, שרותים ומרפסות בשטח של כ- 44 מ"ר ליח"ד עבור דירות 9,10, העליונות בבניין, ובשטח של כ- 40 מ"ר ליח"ד עבור דירות 11,12 העליונות בבניין.
4. הגדלת שטחי הדירות מס' 9,10 מ-95 מ"ר ל- 147 מ"ר בשני המפלסים. ולדירות מס' 11,12 מ- 95 מ"ר ל- 143 מ"ר בשני המפלסים.
5. הגדלת מס' הקומות בבניינים אלו מ-4 ל-5 קומות.
6. הגדלת שטח מותר לבנייה בבניין מ- 1444.09 מ"ר המאושרים ל- 1757.55 מ"ר ע"פ תכנית זז.
7. טבלת ריכוז שטחים – לתוספת בבניין (רח' מצפה נבו מס' 87,89).

דירה מס'	מפלט	שטח קיים (כולל ממ"דים) (מ"ר)	שטח תוספת ע"פ תכנית זז (מ"ר)	סה"כ שטח למפלט (מ"ר)
1,2	0.00+	202.45	—	202.45
1,2,3,4	+2.86	437.58	67.00	504.58
5,6,7,8	+5.72	417.06	67.00	484.06
9,10,11,12	+8.58	387.00	14.40	401.40
9,10,11,12	+11.34	—	165.06	165.06
		1444.09	313.46	1757.55

7. הגדלת שטח מותר לבניה במגרש מס' 7 מ- 7277 מ"ר המאושרים בתכנית מס' 420/1/6, ה'420/1/6/18, 420/1/6/22, ל- 7904.33 מ"ר ע"פ תכנית זז.

טבלת שטחים – למגרש מס' 7.

מס' בניין	כתובת: רח' מצפה נבו מס'	שטח מותר ע"פ תכנית מס' 420/1/6 ה'420/1/6/18 (מ"ר)	שטח קיים כולל ממ"דים (מ"ר)	שטח תוספות ע"פ תכנית מס' 420/1/6/18 (מ"ר)	שטח תוספת ע"פ תכנית מס' 420/1/6/22 (מ"ר)	שטח תוספת ע"פ תכנית מס' 420/1/6/24 זז (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
48	83	1250	1148.60	275.40	66.61	-----	1490.60
49	85	1250	1148.60	372.90	-----	-----	1521.50
50	87	1250	1444.00	-----	-----	313.46	1757.46
51	89	1250	1444.00	-----	-----	313.46	1757.46
52	91	1250	1357.40	-----	-----	-----	1357.40
סה"כ		=6250+5% 6562.5	6542.60	648.30	66.61	626.92	7884.42

8. הגדלת אחוזי הבניה במגרש מס' 7 מ- 118% ל- 128%.

## 9. שינוי קו בנין עפ"י המסומן בנספח הבינוי

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

### 10. חומרי גמר:

חומרי הגמר בהם ישתמשו לבניית התוספת יהיו זהים על כל פרטיהם לאלו הקיימים בבניין לרבות העיבוד הסופי של האבן, מעקות, חלונות ותריסי גלילה.

### 11. מתקנים טכניים:

קולטי השמש והדודים הקיימים יועתקו לגג החדש בהתאם למיקומם הקיים. גישה לגג החדש תתאפשר לכל הדיירים מתוך הבניין באמצעות פתח יציאה לגג וע"פ המופיע בנספח הבינוי.

### 12. היתר בניה:

1. היתר בניה לחדרים יינתן לבניה שתבוצע מקומת הקרקע ומעלה. בכל מקרה לא תותר בניה ע"ג עמודים
2. היתר בניה לתוספת בגג יינתן לבקשה שתוגש ע"י 4 הדיירים מדירות מס' 9,10,11,12. הבניה תתבצע בו זמנית ע"י קבלן אחד.



חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966  
וכו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יחודה ושומרון)  
מסי 419 תשליב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים

תכנית מסי 420/6/24

סיימה תקופת הפקדה

בתאריך 25.8.14

לא הוגשו התנגדויות.

מובאת למועצת תכנון עליונה

למתן תוקף

אדריכל גדי ברנדס  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
דשיון מסי 1995  
מהנדס העיר