



## **פרק א' התכנית:**

1. **שם וחלות התכנית:**  
תכנית מפורטת מספר: 420/1/3 11/3  
המהווה שינוי לתכניות:  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/3  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/3/11  
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 420/1/3/11/1
2. **מקום התוכנית:**  
יישוב מעלה אדומים שכונת מגדים (03) מגרש מס' 125 רחוב חגווי הסלע  
43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81  
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 630.625-630.750  
קווי רוחב: 227.850-228.080  
אדמות הכפר אבו דיס, גוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקה אם עביד.  
אדמות הכפר אל עזריה, גוש פיסקאלי מס' 6 חלק מחלקה מרג' אז זיבון.
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:**  
א. 5 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".  
ב. נספח בניין בקנה מידה 1: 200, 1: 250 - להלן "נספח בניין".  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
5. **שטח התכנית:** 10.540 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התוכנית:** אלי כהן (נציג הדיירים) חגווי הסלע 79/1 מעלה אדומים טל': 0547968348  
דוא"ל: elico771@gmail.com
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים
9. **עורך התכנית:** עדנה פריש  
כתובת: רחוב הפעמון 4 מעלה אדומים  
טל': 054-6409909 (עדנה) 054-4539495 (יהונתן)  
דוא"ל: frischarc@gmail.com , yonatan.sharon72@gmail.com
10. **מטרות התכנית:**
  - א. קביעת הוראות לבניית תוספות ברח' חגווי הסלע 81-43 (אי זוגיים בלבד).
  - ב. הגדלת שטח מותר לבנייה במגרש 125
  - ג. קביעת קווי בנין.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**  
על תוכנית זו חלות ההוראות הבאות:  
תכנית מתאר מס' 420  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/11  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/11/1  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/42  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/43  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/54  
תכניות מפורטת מס' 420/1/3/58  
ותוכנית מפורטת מס' 420/1/3/11/3 זו  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תוכנית זו.  
הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין לכל אחד ממסמכיה.  
במידה ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

פרק ב' הוראות בנייה	1.1
<p>1. <b>במגרש מס' 125 רחוב חגווי הסלע מס':</b>  <b>43,45,47,49,51,53,55,57,59,61,63,65,67,69,71,73,75,77,79,81</b>  <b>בכל אחד מהבתים יותרו ההוראות הבאות :</b></p> <p>א. בניית תוספת מגורים עבור דירה מס' 1 בשטח של עד 30.0 מ"ר.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• סה"כ שינוי שטח דירה מס' 1 (למעט בדירות מס' 61,65) מ- 101.25 מ"ר (ללא ממ"ד) המותרים בתוכניות מס' 420/1/3, 420/1/3/11, 420/1/3/11/1, ל-131.25 מ"ר. על פי תוכנית זו.</li> <li>• סה"כ שינוי שטח דירה מס' 1 בדירות מס' 61,65 מ- 144.35 מ"ר (ללא ממ"ד) המותרים בתוכניות מס' 420/1/3, 420/1/3/11, 420/1/3/11/1, ל-174.35 מ"ר. על פי תוכנית זו.</li> <li>• לדירות מס' 49/1, 59/1, 65/1 קיימות תוספות מאושרות עפ"י תוכניות מס' 420/1/3/54, 420/1/3/43/420/1/3/43 כך ששטח דירות אלה אינו משתנה עפ"י תוכנית זו (ראה טבלת ריכוז שטחים-פרק ג' לעי"ל)</li> </ul> <p>ב. בניית תוספת כהרחבת מרפסת שירות עבור דירה מס' 2 בשטח של 9.10 מ"ר. סה"כ שינוי שטח דירה מס' 2 מ-168.40 מ"ר המותרים בתוכניות מס' 420/1/3, 420/1/3/11, 420/1/3/11/1, ל-177.50 מ"ר. על פי תוכנית זו.</p> <p>2. סה"כ תוספת למגרש מס' 125 : <b>692.00 מ"ר</b></p> <p>3. הגדלת שטח המותר לבנייה במגרש מ-<b>5567.72</b> מ"ר המאושרים בתוכניות מס' 420/1/3, 420/1/3/11, 420/1/3/11/1, 420/1/3/42, 420/1/3/43, 420/1/3/54, 420/1/3/58, ל-<b>6259.72</b> מ"ר עפ"י תוכנית זו.</p> <p>4. <b>שינוי קווי בניין :</b></p> <p>א. מידות קו הבניין לתוספות עבור דירה מס' 1 יקבעו בשלב היתר הבנייה על סמך תוכנית מדידה עדכנית.</p> <p>ב. התאמת קווי הבניין לבינוי הקיים בפועל ועפ"י המסומן בנספח בינוי.</p>	
הוראות נוספות:	1.2
<p>1. שטח התוספת עבור דירה מס' 1 הינו השטח המקסימלי, גודל התוספת הסופי ייקבע בהתאם לקירות הפיתוח הקיימים בשטח.</p> <p>2. חלון התוספת עבור דירה מס' 1 ייקבע בהתאם לצורת התוספת הנגזרת מקירות הפיתוח ובכפוף לאישור הועדה.</p> <p>3. בכל מקרה לא יהוו תוספות הבניה מפגע נופי וישתלבו בחזיתות הבניין הקיים ובאישור הועדה.</p> <p>4. <u>חומרי גמר :</u>  חומרי הגמר בהם ישתמשו לבניית התוספות יהיו זהים על כל פרטיהם לחומרי הגמר הקיימים במבנה לרבות העיבוד הסופי של האבן, רעפים, מעקות, חלונות ותריסי גלילה.</p> <p>5. <u>היתר בנייה :</u></p> <p>א. היתר בנייה לבניית תוספות תוגש ע"י מבקש אחד או יותר.  גודל התוספת עבור דירה מס' 1 ייקבע במדויק על סמך תוכנית מדידה עדכנית שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר בנייה .  כמו כן, לא תותר פתיחת דלת יציאה מהתוספות לחצר.  לא תותר תוספת יח"ד.</p> <p>ב. תנאי לחתימה על ההיתר הינו הסדרה מול הממונה הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.</p>	

**פרק ג' - טבלת ריכוז שטחים למגרש מס' 125:**

שטחים עיקריים											
סה"כ שטח למגרש 125 מ"ר	שטח תוספת ע"פ תוכנית זו מ"ר	שטח תוספת ע"פ תב"ע מס' 420/1/3/11/1 מ"ר	שטח תוספת ע"פ תב"ע מס' 420/1/3/42 מ"ר	שטח תוספת ע"פ תב"ע מס' 420/1/3/43 מ"ר	שטח תוספת ע"פ תב"ע מס' 420/1/3/54 מ"ר	שטח תוספת ע"פ תב"ע מס' 420/1/3/58 מ"ר	ממ"דים (מ"ר)	שטח נותר לניצול עפ"י תב"ע מס' 420/1/3/11	שטח קיים מ"ר	מס' דורות במתחם	רחוב חגווי הסלע מס'
1240.08	126.40	253.00	—	—	—	23.64 (דירה 49/1)	(58.40)	11.44	825.60	8	43,45,47,49
934.83	117.30	189.75	—	—	—	—	(43.80)	8.58	619.20	6	51,53,55
938.34	87.30	189.75	—	—	26.21 (דירה 59/1)	—	(43.50)	8.58	626.50	6	57,59,61
626.73	48.20	126.50	—	26.21 (דירה 65/1)	—	—	(28.90)	5.72	420.10	4	63,65
623.42	78.20	126.50	—	—	—	—	(29.20)	5.72	413.00	4	67,69
934.83	117.30	189.75	—	—	—	—	(43.80)	8.58	619.20	6	71,73,75
961.49	117.30	126.50	89.91 (דירה 79/2)	—	—	—	(43.80)	8.58	619.20	6	77,79,81
6259.72	692.00	1201.75	89.91	26.21	26.21	23.64	(291.40)	57.20*	4142.80*	40	סה"כ

\* הערה לטבלה: סה"כ שטח מותר לבניה במגרש מס' 125 עפ"י תוכנית מס' 420/1/3/11 – 4200 מ"ר  
סה"כ שטח נותר לניצול בהפחתת השטח הקיים: 4142.8 – 4200 = 57.20 מ"ר

סה"כ למגרש מס' 125		
סה"כ	סה"כ תוספות שטח עפ"י תוכנית זו	שטח מותר לבנייה עפ"י תוכנית מס' 420/1/3 420/1/3/11, 420/1/3/11/1 420/1/3/43, 420/1/3/58 420/1/3/42, 420/1/3/54
6259.72	692.00	5567.72

----תכנית מפורטת מס' 420/1/3/11/3----

תאריך עדכון 12/02/2020 :

תאריך:

חתימות:

פרטים:



"נציג הדיירים"

עדנה פריש  
אדריכלות ובינוי ערים  
מ.ג. 33134

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה  
מעלה אדומים

אלי כהן (נציג הדיירים)  
חגווי הסלע 79/1 מעלה אדומים  
טל': 054-7968343  
דוא"ל: elico771@gmail.com

עדנה פריש - אדריכלית  
רח' הפעמון 4 מעלה אדומים  
נייד: 054-6409909  
דואל: frischarc@gmail.com

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש:

בעל הקרקע

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט ובנספח הבינוי זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט ונספח הבינוי הנוכחיים.

עדנה פריש  
אדריכלות ובינוי ערים  
מ.ג. 33134  
חתימה

שם תפקיד

תאריך 01.03.2020

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' 420/13/4/3

סייגה תקופת הפקדה  
 בתאריך 18.10.21

לא הוגשו התנגדויות.  
 מובאת למועצת תכנון עליונה  
 למתן תוקף

*[Signature]*  
 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' 302 מיום 30.12.19

החליטה להמליץ בפני מועצת העיר

*[Signature]*

תכנית מס' 420/13/4/3

אדריכל יונתן לובל  
 מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
 מעלה אדומים  
 ט"ו מס' 37750

מהנדס העיר