

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

### תכנית מפורטת מס' 420/15

שינוי לכל התכניות המפורטות התקפות במרחב התכנון  
של מעלה אדומים

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة  
مجلس التنظيم الأعلى  
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية  
بإيحاء والسامرة (رقم 418) ٥٧٢٢ - ١٩٧١  
נפה  
لواء  
מרחב תכנון מקומי  
منطقة تنظيم محلي  
תכנית מס' 420/15  
مشروع  
ועדת המשנה ל  
اللجنة الفرعية  
בשיבה מס' 06/23 בתאריך 29.11.23  
بمجلس رقم بتاريخ  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه  
מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الدائرة  
יו"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התכנית : עיריית מעלה אדומים

מגישת התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים

עורך התכנית : עיריית מעלה אדומים אדר' קובי לוי

תאריך עדכון : 15.11.2023

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא : **תכנית מפורטת מס' 420/15**  
שינוי לכל התכניות המפורטות התקפות במרחב  
התכנון של מעלה אדומים
2. **מסמכי התכנית :** התוכנית כוללת את המסמכים הבאים :  
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית")  
ב. נספח א' המפרט את כלל התכניות המפורטות אותן תכנית זו משנה ואת  
כלל התכניות המפורטות בתחומן.
3. **מקום התכנית :** התכנית חלה על כל המגרשים המיועדים למבני ציבור, שטחים לספורט ולשטחים  
ציבוריים פתוחים לפי המפורט בנספח א'.
4. **מטרות התכנית :**  
א. הוספת שימושים ציבוריים ומסחריים במגרשים המיועדים ל : מבני ציבור, שטחים  
לספורט ושטחים ציבוריים פתוחים.  
ב. מתן סמכות לועדה לאפשר איחוד וחלוקה של מגרשים המיועדים ל : מבני ציבור,  
שטחים לספורט ושטחים ציבוריים פתוחים.
5. **כפיפות לתכנית :**  
תכנית זו משנה את הוראות התכניות המפורטות התקפות במרחב התכנון של מעלה אדומים.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.
6. **הוראות בנייה :**  
6.1 בשטחים המיועדים למבני ציבור ושטחים לספורט יותרו גם השימושים שלהלן, בנוסף  
לשימושים המותרים בתכניות המפורטות התקפות :  
מוסדות חינוך, מוסדות רווחה, מוסדות תרבות, בתי כנסת, מקוואות, אולמות ומתקני  
ספורט ופנאי, משרדים עירוניים, מרכזים קהילתיים, מוסדות חירום, ביטחון והצלה,  
דרכים וחניות לשימוש פנימי, או כל שימוש ציבורי אחר באישור הועדה.  
בנוסף, יותרו גם שימושים מסחריים בכפוף להוראות הבאות :  
א. הוספת השימושים המסחריים תהיה מותנית במימוש בניית מבני הציבור במגרש, בחלקם או  
במלואם ע"פ דרישות הועדה.  
ב. השטח לתוספת השימושים המסחריים לא יעלה על 20% מהשטח המותר לבניה במגרש. שטח זה  
יתווסף למניין שטחי הבניה המותרים במגרש.  
ג. הועדה רשאית לקבוע בעת מתן היתר בנייה את השימושים במגרש בהתאם לצרכים.  
ד. מותר לכלול במגרש מספר שימושים במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.

6.2. בשטחים ציבוריים פתוחים ושטחי נוף פתוח, יותרו גם השימושים שלהלן, בנוסף לשימושים

המותרים בתכניות המפורטות התקפות:

מתקני שעשועים, שטחים לספורט, מגרשי ספורט, רחבות מרוצפות, שבילים ושבילי אופניים, גדרות וקירות פיתוח, מיצוללות ופרגולות, גינות ונטיעות, דרכי גישה וחניות ציבוריות, דרכי שרות חרום והצלה, פיסול סביבתי, גינות כלבים, שרותים ציבוריים, מתקנים לחלוקת דואר, מחסני גינות ותחזוקה, רהוט גן, העברת תשתיות תת קרקעיות, מתקנים ומבנים הנדסיים שונים לרבות חדרי שנאים, מתקנים להקטנת לחץ, מתקני שידור ואנטנות סלולריות או כל שימוש דומה אחר באישור הועדה.

בנוסף, יותרו גם שימושים מסחריים (כגון: מזון, דוכני ממכר מזון, בתי קפה, הסעדה, פנאי,

ספורט וכד'), בכפוף להוראות הבאות:

- א. גודלו המינימלי של המגרש לא יפחת מ-2 דונם.
  - ב. יותרו מס' מבנים/דוכנים במגרש ובלבד שסך כל שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש או 500 מ"ר – לפי הנמוך מבניהם. בנוסף יותרו קירויים ומשטחי הצללה לשימוש אותם מבנים אשר שטחם לא ימנה במניין השטחים המותר.
  - ג. מספר הקומות לא יעלה על קומה אחת.
  - ד. גובה בנייה מירבי לא יעלה על 6 מ'. בסמכות מהנדס העיר להתיר בנייה גבוהה מן המצוין לשם יצירת אלמנט עיצובי ייחודי לגג.
  - ה. יותרו קווי בניין 0 בכל היקף המגרש למעט בגבול מגרש הגובל ביעוד קרקע למגורים, ששם קו הבניין יהיה 10 מטר.
  - ו. המבנים ישתלבו בפיתוח הנופי של המגרש.
  - ז. עיצוב המבנים, חומרי הבניה, מיקומם במגרש יהיה טעון אישור מהנדס העיר.
- 6.3 הועדה רשאית לקבוע בעת מתן היתר בנייה את השימושים במגרש בהתאם לצרכים.
- 6.4 מותר לכלול במגרש מספר שימושים במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- 6.5 בסמכות הועדה לאשר איחוד ו/או חלוקה של מגרשים המיועדים ל: מבני ציבור, שטחים לספורט ושטחים ציבוריים פתוחים, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.

## **7. היתר בניה:**

א. תנאי למתן היתר בניה הינו חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש לרבות הסדרת הצד החוזי והכספי מולו.

ב. תכנון החנייה הנדרשת של מבנה הציבור ושל השימוש המסחרי במגרש יהיה על פי התקנים והנהלים שחלים בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור מהנדס העיר.



חתימות

מגישת התוכנית :

הוועדה המיוחדת לביטוח סיוע מעלה אדומים

קובי לוי  
מונהג העיר  
עיריית מעלה אדומים

עורך התוכנית :

עיריית מעלה אדומים אדרי קובי לוי

בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

הצהרה :

אני מצהיר בזאת על נכונות הפרטים בתקנון זה.

15 נובמבר 2023

תאריך

קובי לוי  
מונהג העיר  
עיריית מעלה אדומים

חתימה

אדרי קובי לוי

שם

## נספח א'

רשימת התכניות המפורטות והתקפות במרחב התכנון של מעלה אדומים  
אותן תכנית זו משנה

420/1/1  
420/1/3  
420/1/30  
420/1/4  
420/1/6  
420/1/16  
420/1/16/4  
420/1/7  
420/1/7/1  
420/1/7/2  
420/1/8  
420/1/11  
\*420/1/14  
420/1/24  
420/1/7/5  
420/1/20  
420/1/23  
420/1/13  
420/1/10  
420/2/1  
420/2/2  
420/2/4  
420/2/9

כלל התכניות המפורטות בתחום התכניות המצוינות בנספח זה.

הערות:

\* תכנית 420/15 זו, לא תחול על תכנית מפורטת מס' 420/1/14/3 למעט איחוד וחלוקה.