

מתן תוקף

700869

20 אוקטובר, 2003  
מספר: ת - 19-10  
מספר חדש: 119.0905.001

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה  
מרחב תכנון מקומי - מעלה אדומים

תכנית מפורטת מספר 420/3/3  
שינוי לתכנית מחאר מספר 420  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/3/1  
מוזיאון השומרונים הטוב

ת ק נ ו ן

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

יום ומגיש התכנית: עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית: יעל ויונתן שילוני אדריכלים

המנחל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المنطقة للتخطيط لقطاع القدس والسامرة  
مجلس التخطيط الاعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لر ملاءة لتخطيط تنظيم المدن . القرى والابنية  
للمنطقة والسامرة (رقم 418) 1971-1972

נכח  
ל.א.  
מרחב תכנון מקומי מס' 420/3/3  
תכנית מס' 420/3/3  
מס' 420/3/3

ועדת המשנה ל  
התכנון העליונה  
בשיבת מס' 8/06 בתאריך 13.10.06

החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
עוד לא התקבלו עליה התנגדות או ערר.

מנחל השלטה  
התכנון העליונה/ מטה  
رئيس مجلس  
التخطيط الاعلى/ المنطقة القدس والسامرة

תאריך: אוקטובר 2003

- 2 -

תכנית מפורטת מס' 420/3/3  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 420  
 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/3/1  
 מוזיאון השומרוני הטוב

**שם התכנית:**

.1

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/3/3

שינוי לתכנית מתאר מס' 420

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/3/1

(להלן: התכנית)

**מסמכי התכנית:**

.2

תכנית זו כוללת את המסמכים הבאים:

א. דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")

ב. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט")

ג. גיליון אחד של תכנית בינוי כללית בק.מ. 1:1000, ותכנית הקומה הראשית בק.מ. 1:250

(תוכנית החניה לאילוסטרציה בלבד)

(להלן נספח מס' 1)

ד. גיליון אחד של תוכנית, החכים וחזיתות עקרוניות בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2)

**גבולות התכנית:**

.3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**שטח התכנית:**

.4

שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא כ- 30 דונם.

**מקום התכנית:**

.5

מעלה אדומים, מתחם השומרוני הטוב.

השטח בין קואורדינטות רוחב 136020 135800

השטח בין קואורדינטות אורך 184425 184000

בגושים פויסקלים כדלקמן:

גוש 6 חלק מחלקה טלעת אד-דמ באדמות הכפר נבי מוסא

גוש 8 חלק מחלקה סדור אל-ח'ן וחלק מחלקה שעב אבו אד-דבע באדמות הכפר ענהא

**מטרות התכנית:**

1. קביעת שטח למוזיאון ארכיאולוגי בשם השומרונני הטוב.
2. קביעת הוראות בדבר שיקום שיפוף ושיחזור מבנה החאן ההיסטורי והחצר שלידו בתחום אזור אתר היסטורי דתי. קביעת תוספות בניה ובניה חדשה בתחומן, והתווית קווי בנין בהתאם.
3. קביעת הוראות בדבר שיחזור כנסייה ביזנטית בתחום האתר ההיסטורי הדתי.
4. קביעת שטח למבנה ציבור ומסחר, וקביעת קווי בנין חדשים בהתאם, גובה קומות ושטחי בניה בהתאם.
5. שינוי משטח לדרך למעבר להולכי רגל ורכב חרום.
6. ביטול שטח לדרך וחניה ציבורית, וקביעת שטח לחניון ציבורי לרכב פרטי ולחניון אוטובוסים פתוח.
7. קביעת הוראות בדבר טיפול נופי.
8. שינוי הוראות לקו איסור בניה של כביש מס' 1, לבנייה במגרשים מס' 1, 2.

**כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הבאות:

- א. תכנית מתאר מעלה אדומים מס' 420.
  - ב. תכנית מפורטת מס' 420/3/1.
  - ג. תכנית מפורטת מס' 420/3/3 זו.
- בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**הוראות התכנית:****א. הוראות כלליות:**

1. הוראותיה של התכנית הן צרוף של כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספחים, במידה ואינן עולות בקנה אחד, וכל עוד לא נאמר אחרת, תקבענה ההוראות המגבילות יותר.
2. בשטח התוכנית לא תחולנה מגבלות בנייה של דרך ראשית מס' 1 על המגרשים מס' 1, 2 המיועדים לשטח לאזור אתר היסטורי דתי ושטח למבני ציבור ומסחר.
3. הוצאת היתר בנייה מותנית באישור תכנית תנועה והסדרי חניה בתחום התוכנית ע"י מפע"ת.

- 4 -

**ב. שטח לאזור אתר היסטורי דתי:**

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה מיועד לאזור אתר היסטורי דתי:

1. בשטח זה קיים האן היסטורי המורכב ממבנה קיים היסטורי, חומת אבן המקיפה אותו, וחצר פנימית גדולה.
2. בשטח זה יותר לשקם ולשפץ ולשחזר המבנה ההיסטורי עבור מוזיאון, כולל תוספת גג רעפים כדוגמת הגג ההיסטורי שהיה במקום.
3. תותרנה עבודות שיקום ושיפוץ ושחזור חומת האבן מסביב לחאן, והריצופים שבתוכו.
4. בשטח זה תותר הקמת פרגולה/קולונדה/מצללה מקונסטרוקציה מתכת משולבת בעץ, במרחב החאן הפתוח.
5. יותר שיחזור שיקום ושיפוץ הכנסיה הביזנטית, מקונסטרוקציה פלדה ועץ, על פי קווי המתאר ההיסטורי של הכנסיה.
6. בשטח זה יותר שיקום ושיפוץ בור מים קיים. ביצוע מדרגות ירידה אליו, ושימוש כאולם הרצאות.
7. בשטח זה יותרו עבודות תשתית לביוב, מים, חשמל, ניקוז, תאורה, שילוט, רהוט רחוב, גינון, נטיעה ומערכת השקיה.
8. כתנאי לקבלת היתר בניה תוכן תכנית בק.מ. 1:100 של כל המבנים ההיסטוריים והחדשים, לרבות פרגולות קולונדות, בורות מים, פיתוח וכו'. (התכנית תכלול חזיתות חתכים ופרטי בנין)

**ג. שטח מבנה ציבור ומסחר:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום / אפור מפוספס מותחם בחום כהה, מיועד לשטח לבנייני ציבור ומסחר.

1. בשטח זה תותר בנית אגף נוסף, האגף הדרומי למוזיאון על פי המסומן בתשריט. המבנה יהיה בן שתי קומות ובהן פרגולה בקומת כניסה ומרפסת בקומה השניה.
2. גשר להולכי רגל יחבר את הקומה השניה של האגף הדרומי לבנין חדש שיבנה בסמוך למבנה החאן ההיסטורי ממזרחו.
3. בנין זה יהיה על פי המסומן בתשריט, בגובה שתי קומות. גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית, מחומרי בניה כגון פלדה ופנלים מתועשים, או חומר אחר באישור מהנדס העיר.
4. בשטח זה תותר בנית אגף נוסף, האגף הצפוני למוזיאון על פי המסומן בתשריט, המבנה יהיה בן שתי קומות, וקומה שלישית כמרפסת תצפית עם פרגולה. המבנה יחובר לבנין ההיסטורי בקומתו הראשונה, ולאגף הדרומי בקומתו השניה.
5. המבנה יתוכנן מקירות ועמודים מבטון ו/או פלדה, ביניהם קירות מילואה מפנלים ממתכת, GRC. בטון עם חיפוי אבן, קרמיקה וכו'.
6. כתנאי לקבלת היתר בניה, תוכן תכנית בק.מ. 1:100 של המבנים החדשים וגשר הולכי רגל - כמו כן תוכן תכנית פיתוח סביבתית בק.מ. 1:250.

- 5 -

ד. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, מיועד לשטח ציבורי פתוח.

1. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח כגון מסלעות, קירות תומכים מאבן, טרסות מגוננות וייצוב מדרונות.
2. בשטח זה תותר התקנת מערכות גינון צמחייה והשקיה.
3. בשטח זה יותרו עבודות תשתית לביוב, מים, חשמל, ניקוז, תאורה, שילוט, ריהוט רחוב ומתקן ביוב הת-קרקעי.
4. בשטח זה יותרו עבודות ריצוף רחבות, בסמוך לחומה ולמבנה ההיסטורי, ולחניות הציבוריות.
5. תותר הרחבת החנייה הציבורית שבסעיף ה. להלן, בשטח הציבורי הפתוח במידה והצרכים התפעוליים או התקן יחייבו זאת.

ה. שטח לחניה ציבורית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ועליו משבצות בקו שחור, מיועד לשטח לחנייה ציבורית.

1. בשטח זה תותר בניית חנייה עילית לרכב פרטי.
2. סוכת הסיבוב בתחילת החנייה תכיל אלמנטי נוף ופיתוח ופסל סביבתי מתאים.
3. ישולבו עצי נוי בין משטחי החניה הפרטית.
4. החניה המיועדת לאוטובוסים, תרוצף, תואר ותשמש כחנייה אינטגרלית לפרויקט המוזיאון.

ו. שטח לדרכים קיימות, הרחבת דרכים קיימות, ודרכים חדשות:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום כהיר ו/או באדום, מיועדים לדרכים.

1. בשטח זה תותר ביצוע דרכים על פי המסומן בתשריט התכנית.
2. הקירות התומכים שלאורך כביש מס' 1 יבוצעו ע"י ועל חשבון מע"צ, בתאום ובאישור אדריכל המוזיאון.

ז. שטח לדרך ו/או עיצוב נוף:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק/אדום מפוספס, מיועדים להרחבת דרכים ולשטחים לשיקום נוף, בצידו הדרכים.

ח. שטח למעבר להולכי רגל ורכב הרום:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ועליו משבצות בקו שחור, מיועד לשטח למעבר הולכי רגל ורכב הרום.

1. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח כגון מסלעות, קירות תומכים מאבן, עבודות ריצוף רחבות, גינון, צמחייה והשקיה.
2. בשטח זה יותרו עבודות תשתית לביוב, מים, חשמל, ניקוז, תאורה, שילוט וריהוט רחוב.

-6-

## טבלת הישוב שטחים עיקריים קיימים ומוצעים באתר מוזיאון השומרונים הטוב:

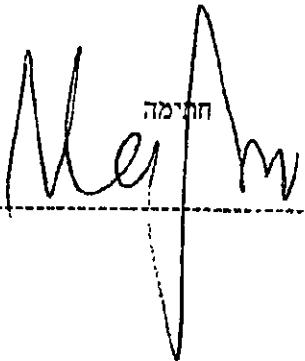
סונקציה	קומת קרקע	קומה א'	סה"כ מ"ר
מבנה קיים לשחזור, שימור, ושיקום עבור המוזיאון - קומה 1 וגג רעפים	250	-	250
מבנה חדש צפוני עבור המוזיאון 2 קומית + קומת תצפית פתוחה ומקורה	60	60	120
מבנה חדש דרומי עבור המוזיאון - שירותים ציבוריים, הנות מזכרות, משרד, מסעדה ובית קפה - 2 קומות	400	400	800
גשר חדש בין המבנה החדש הצפוני לדרומי	-	30	30
כנסייה ביוזנטית - שחזור שימור ושיקום המבנה לצורכי המוזיאון	250	-	250
שחזור ושיקום בור מים קיים לצורכי אולם הרצאות - מבנה תת קרקעי	150	-	150
פרגולות קולונדות ומצללות בשטח החצר	400	-	400
סה"כ שטחים עיקריים	1510	490	2000 מ"ר

- 7 -

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים, המתחמים והמגרשים זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות הישוב השטחים ביחס לחשריט הנכחי.

חתימה  


שם ותפקיד  
אלכסנדר  
יוליאן שיילוני  
17165

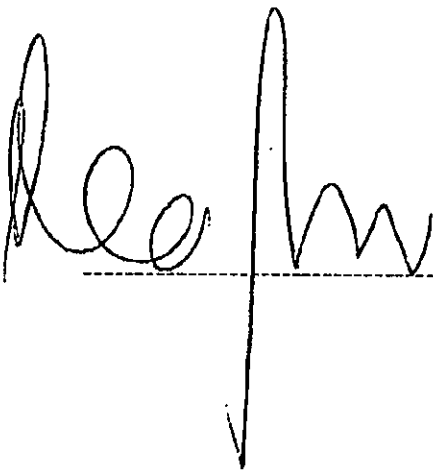
תאריך

חתימות

בעלי הפרקע:

-----

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש



עורך התכנית:

יעל ויונתן שילוני אדריכלים

הזקיהו המלך, 30 ירושלים

טלפקס: 02-5634792

יום ומגיש התכנית:

עיריית מעלה אדומים

ככר קדם, מעלה אדומים

-----

טל: 02-5901711