

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/1/1/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

מגיש התכנית: צרפתי דותן

עורך התכנית: משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים
רח' אברבנאל 9, ירושלים
טלפון: 02-5611806 פקס 02-5671764

תאריך: 17.07.97

עדכון: 18.12.97

עדכון: 21.3.99

עדכון: 19.12.99

קובץ תבע דותן תקנו

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

מועצת תכנון עליונה תכנית מפורטת מס' 420/1/1/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/1/1

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/1/1/7 שינוי לתכנית מפורטת 420/1/1.

2. מיקום התכנית:

מעלה אדומים - השטח בין קואורדינטות אורך 178970 - 179020
וקואורדינטות רוחב 132075 - 132115
בנה ביתך שלב ב', רחוב המצדים 63

גוש חלקה: דהר אבו ימין

באדמות הכפר : אל-עזריה.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

5 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית").

א. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן "התשריט").

ב. גליון אחד נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן "נספח מס' 1").

5. שטח התכנית:

541 מ"ר.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

7. יזם התכנית:

צרפתי דותן.

8. מגיש התכנית:

צרפתי דותן.

9. עורך התכנית:

משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים.
רח' אברבנאל 9, רחביה, ירושלים. טלפון 5611806, פקס 5671764.

10. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד למגרש מס' 98 מאזור מגורים 6 לשטח משולב למבנה ציבור ומגורים.
ב. קביעת הוראות בינוי למגרש, אחוזי בניה, גובה בנין, קוי בנין.

11. כפיפות התכנית:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות הבאות:
א. תכנית מתאר של מעלה אדומים מס' 420.
ב. תכנית מפורטת מס' 420/1/1 למעט הנוגע לייעוד והוראות בינוי למגרש מס' 98.
ג. תכנית מפורטת מס' 420/1/1/7.

במקרה של סתירה בין ההוראות - ההוראות בתכנית זו קובעות.

פרק ב' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה**1. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2. שטח משולב למבנה ציבור ומגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים בצבע חום לסרוגין, מגרש 98, יהווה שטח משולב למבנה ציבור ומגורים ויעודו לבנית 2 יחידות דיור בעלות קיר משותף ובניית בית-כנסת מעליהם כמפורט בנספח.

- 2.1 אחוזי בניה 131.54% משטח המגרש בכל הקומות.
2.2 רום מקסימלי מותר לבניה הינו 472.89 מ' שהוא 8.41 מ', ולכיפת בית הכנסת 474.64 מ' שהוא 10.15 מ' במקום 8.00 מ' המאושרים בתכנית מפורטת מס' 420/1/1.
2.3 קווי בנין מותרים כדלהלן: קדמי 4 מ', אחורי 10 מ' וצדדים 0 מ' כמסומן בתשריט.
2.4 יתר ההוראות ומגבלות הבנוי והגדרות המונחים לפי המצויין בהוראות תכנית מפורטת מס' 420/1/1.

2.5 המדרגות המובילות לבית-הכנסת יהיו מקורות בצורה שתמנע אפשרות מעולי המדרגות לצפות לתוך הדירות הנמצאות ממול.
חומר הקירוי יהיה על דעת מהנדס העיר.

3. טיפול אקוסטי:

- א. בכל הפתחים יותקנו דלתות הכוללות בידוד אקוסטי ובחלונות זיגוג כפול 6x6 שיהיו סגורים בשעת התפילה.
ב. בבית הכנסת תהיה מערכת מיזוג אויר.
ג. מערכת מיזוג אויר שמחוץ לבנין, תהיה ממוגנת ע"י מיגון אקוסטי.
ד. החלונות הפונים לחזית הרחוב יהיו קבועים ולא ניתנים לפתיחה עם זיגוג כפול ואקוסטי, הזכוכית החיצונית תהיה אטומה ולא שקופה, (זכוכית נטפים או ויטראז).

4. אמצעים לנכים:

- 4.1 גישה - יותקן משטח הרמה (אלבטור) לאורך מעקה המדרגות בהפעלה חשמלית לפי פתרון של מכון צומת להפעלה בשבת.
4.2 בבקומת בית הכנסת יוקצה תא שרותים לנכים לפי החוק ותכנית הבניה.

5. שטח יעוד:

מ ו צ ע				ק י י ם		
שטח ביכני"ס	שטח מגורים	אחוז	סה"כ		שטח	
-	170.90	31.59	170.90	מרתף	41.20	מרתף
-	175.95	32.52	175.95	קומה א'	175.95	קומה א'
-	178.92	33.07	178.92	קומה ב'	166.76	קומה ב'
185.91	-	34.37	185.91	קומה ג'	-	קומה ג'
185.91	525.77	131.54	711.68	סה"כ	383.91	סה"כ

6. חניות:

לפי הנחיות מפי"עת, מס' מקומות החניה למגורים יהיה 1:1 ולבית הכנסת 3 מקומות חניה. כל מקומות החניה יהיו מחוץ למגרש לאורך הכביש.

7. היתר בניה:

היתר הבניה יגביל את השימוש בקומת בית הכנסת לבית תפילה בלבד.

חתימות

חתימות בעלי הקרקע : _____
 הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

_____ : חתימת מגיש התכנית
 צרפתי זותן

_____ : חתימת עורך התכנית
 משה אקנין, ארכיטקט ומתכנן ערים
 אברבנאל 9, רחביה, ירושלים, טלפון 5611806

הצהרת עורך התכנית:

אני צהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים
 והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
 המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו-כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
 לתשריט הנוכחי.

 חתומה

אדריכל, מתכנן ערים
 תפקיד

אקנין משה
 תאריך

נספח לתכנית מפורטת מס' 420/1/1/7

דוח יאקוסטי

1. בית הכנסת נמצא בשכונת מגורים ולכן חייבים להערך למגון אקוסטי

כדי לא לפגוע במנוחת השכנים.

2. על-סמך בדיקה שנערכה ביום ב' ה-10 בנובמבר ועל סמך ההמלצות

של מועצת התכנון העליונה מיום 27 באוגוסט 1997 פרוטוקול מת"ע

מס' 407/8/97 הנני ממליץ את ההמלצות הבאות, בכפוף להמלצות

הועדה:-

א. לדאוג לחלונות כפולים שיהיו סגורים בשעת התפילה.

ב. לדאוג למערכת מיזוג אויר.

ג. מערכת המיזוג שמחוץ לבנין תהיה ממוגנת ע"י מיגון אקוסטי.

ד"ר יעקב נוישטטר
יועץ סביבתי

