

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 151-0900530

**תכנית מפורטת מקומית לישוב נווה שלום**

ירושלים

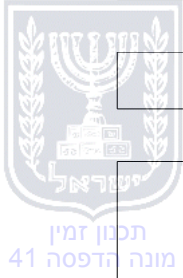
מחוז

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למגרשי המגורים לפי תיקון 101 סעיף 62 א. (א) (17) (ב), תוספת שטחי שירות תת קרקעי לפי סעיף 62(א) (15) שינוי קווי הבניין לפי סעיף 62(א) (4), והגדלת התכסית 62(א) (9)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית תכנית מפורטת מקומית לישוב נווה שלום

מספר התכנית 151-0900530

**1.2 שטח התכנית** 92.448 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (15), 62 א (17), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

מטה יהודה	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים
197928	קואורדינאטה X	
636350	קואורדינאטה Y	
	מושב נווה שלום	1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות: נווה שלום

נפה ירושלים

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4326	מוסדר	חלק	6-7, 9-60, 62-67, 69-74, 76-80, 82-119, 121-144, 146-152	61, 170, 186

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תממ/ 1 /13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /13. הוראות תכנית תממ/ 1 /13 תחולנה על תכנית זו.	3648			09/04/1989
תממ/ 1 /30	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 1 /30. הוראות תכנית תממ/ 1 /30 תחולנה על תכנית זו.	6706	1732		28/11/2013
151-0387068	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 151-0387068. הוראות תכנית 151-0387068 תחולנה על תכנית זו.	8054	4635		27/12/2018
מי/ 192 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/192/א ממשיכות לחול.	3660	3098		21/05/1989
מי/ 192 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/192/ג ממשיכות לחול.	5350	819		14/12/2004
מי/ 200	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/200 ממשיכות לחול.	2578	284		15/11/1979

הערה לטבלה:

פירוט יחס תכניות נוספות :

מספר תכנית בהליך הפקדה : 151-0224162 סוג יחס : ביטול הערה ליחס : תכנית זו מבטלת את תכנית 151-0224162 . תאריך : 12.07.2016  
 מספר תכנית מאושרת : 151-0224147 סוג יחס : החלפה הערה ליחס : תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0224147 ממשיכות לחול. תאריך : 18.05.2017  
 מספר תכנית מאושרת : 151-0777565 סוג יחס : החלפה הערה ליחס : תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0777565 ממשיכות לחול. תאריך : 03.03.2021  
 מספר תכנית מאושרת : 151-0882209 סוג יחס : החלפה הערה ליחס : תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-0882209 ממשיכות לחול. תאריך : 28.12.2021  
 מספר תכנית מאושרת : 151-1003417 סוג יחס : החלפה הערה ליחס : תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 151-1003417 ממשיכות לחול. תאריך : 03.05.2022

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל אלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל אלרון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	12: 48 06/10/2022	דניאל אלרון	06/10/2022		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת זכויות בנייה_ מצב מאושר לבין מצב מוצע	10: 03 29/08/2022	דניאל אלרון	21/08/2022	4	1: 1	מנחה	טבלת שטחים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			ואחת אל סלאם נווה שלום כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	נווה שלום				

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			וואחת אל סלאם נווה שלום כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	נווה שלום				

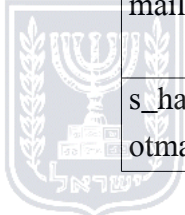
תכנון זמין  
מונה הדפסה 41**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				וואחת אל סלאם נווה שלום כפר שיתופי בע"מ	נווה שלום	נווה שלום				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	דניאל אלרון	3073235	אלרון אדריכלים	כפר אוריה	(1)		054-5652389		elron.arch@g mail.com
	מודד	עבד אלעזיז סמארה	0	משרד למדידות	טירה	אל-חמיס	9	09-7396637		s_handasa@h otmail.com

(1) כתובת : הכחל 252.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
הוועדה המקומית	בהוראות תכנית זו, בכל מקום בו נכתב "הוועדה המקומית" הכוונה היא: "הוועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה".
סטייה ניכרת	סטייה ניכרת מתוכנית, עפ"י סעיף 192(19) בתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
תכנית מאושרת קודמת	תכנית שהיתה בתוקפה ערב יום תחילתה של תכנית זו

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תוספת זכויות בניה למגרשי המגורים

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת זכויות בניה למגרשי המגורים, לפי תיקון 101 סעיף 62 (א) (17) (ב)
- ב. התרת בנית קומת מרתף לשטחי שירות לטובת שירות לשטחים העיקריים לפי סעיף 62 (א) (15).
- ג. הגדלת תכסית הבניה, לפי סעיף 62 (א) (9).
- ד. הסדרת קווי הבניין לפי הבניה הקיימת במגרשים, והקטנת מרווחי בנייה, לפי סעיף 62 (א) (4).
- ה. שינוי בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני, לפי סעיף 62 (א) (5).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

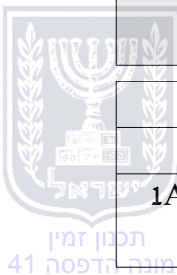
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1100A, 62 - 57, 55 - 50, 48 - 43, 41 - 35, 33 - 21, 19 - 13, 11 - 6, 3
מגורים א'	1A, 2, 63 - 68, 72 - 74, 77 - 79, 81 - 85, 87 - 105, 107 - 125, 127 - 150, 152 - 156, 1160A, 1280A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
49.60	45,608.65	מגורים א
50.40	46,348.44	מגורים א' 1
<b>100</b>	<b>91,957.09</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
49.60	45,608.65	מגורים
50.40	46,348.44	מגורים א'
<b>100</b>	<b>91,957.09</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. שימושים תומכי תיירות_ קבוצה 4 : יותר שימושים עפ"י תכנית 151-0387068"תומכי תיירות"                      כגון : גלריות וסדנאות אומן, חניות מלאכת יד ומזכירות, עסקים, המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>חזיתות הבתים :</p> <p>א. חומרי הגמר שיתורו לשימוש יהיו בכפיפות לתכנית המתאר מי/192 ג' גוונים ופרגולות :</p> <p>ב. במגרשים תותר בניית גוונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין, שטח הפרגולות יהיה עד 25 מ"ר ושטחם לא יכללו ובמניין השטחים, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המקסימלי המותר של הבית</p> <p>ג. ועפ"י הנחיות מרחביות המאושרות המתעדכנות מעת לעת</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בכל תא שטח ביעוד זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב. מספר הקומות למבני מגורים לא יעלה על 2.</p> <p>ג. תותר קומת מרתף לצרכי שירות, שטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות, ובלבד ימוקם בקומה תת-קרקעית ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר</p> <p>ד. יותרו שימושים בתחום המגורים באזורי מגורים צמודי קרקע (לא בניה רוויה)</p> <p>ה. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים :</p> <p>1. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד</p> <p>שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. ניתן יהיה לבנות את הבתים במדורג ובתנאי שהדירוג לא יפחת מ- 3 מ'                      בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכה אופקית על המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השנייה והדרוג לכיוון המדרון</p> <p>ב. מפלס עליון של ארובת חימום 1.5מ' (מעל קו עליון של הגג)</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>כל המתקנים שיבנו על הגגות יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, על ידי קירות.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p>

4.1	מגורים
	<p>1. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.                      2.1 חניה מקורה                      א. תותר הקמת חניה מקורה למגרש בשטח של עד 25 מ"ר כמבנה נפרד, לגביו יהיו קווי הבניין בחזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בניין צידי 0.0 ובלבד שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.                      ב. גובהה המרבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל תקרה).                      ג. חמרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.                      ד. 2 חזיתות של מבנה החניה המקורה תהיינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקווי המגרש לכוון הרחוב במצב של פתיחה/סגירה. מונה הדפסה 41</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>                      כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים הציבוריים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו באבן טבעית דוגמת "קיר נווה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולפרטי פיתוח.                      גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה על 1.2 מ', במקרה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3.00 מ' מהחלק הנמוך.                      תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ בגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן.                      בגדרות בין מגרשים שכנים, תותר הקמת גדרות מקשת מתכת מגלוונת.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b>                      1. קווי הבניין בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b>                      כל המתקנים הטכניים ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שצויינו לעיל ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p>
4.2	מגורים א'
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>א. מגורים.                      ב. שימושים תומכי תיירות_ קבוצה 4 : יותר שימושים עפ"י תכנית 151-0387068 "תומכי תיירות" כגון : גלריות וסדנאות אומן, חניות מלאכת יד ומזכירות, עסקים, המבוססים על מלאכות בית ושימושים דומים.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b>                      חזיתות הבתים :                      א. חומרי הגמר שיתרו לשימוש יהיו בכפיפות לתכנית המתאר מ/192 ג' גוונים ופרגולות :                      ב. במגרשים תותר בניית גוונים ופרגולות לכניסות עד 1.5 מ' מעבר לקווי הבניין, שטח הפרגולות יהיה עד 25 מ"ר ושטחם לא יכללו ובמניין השטחים, גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המקסימלי</p>

4.2	מגורים א'
	<p>המותר של הבית</p> <p>ג. ועפ"י הנחיות מרחביות המאושרות המתעדכנות מעת לעת</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בכל תא שטח ביעוד זה תותר הקמת יחידת מגורים אחת בלבד, אשר שטחה הכולל (עיקרי ושירות) יהיה כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה.</p> <p>ב. מספר הקומות למבני מגורים לא יעלה על 2.</p> <p>ג. תותר קומת מרתף לצרכי שירות, שטחי השירות נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות, ובלבד ימוקם בקומה תת-קרקעית ובשטח שלא יעלה על 40 מ"ר</p> <p>ד. יותרו שימושים בתחום המגורים באזורי מגורים צמודי קרקע (לא בניה רוויה)</p> <p>ה. יותרו שימושים תיירותיים בתחום אזור המגורים בתנאים הבאים:</p> <p>1. ביחידת המגורים בה דר האדם העוסק בתיירות ובתחומים התומכים בתיירות, יותר שימוש משני למטרות פעילות תיירות ובלבד</p> <p>שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מחוץ למבנה המגורים ובכלל זה התקנת שילוט מסחרי, יוגדרו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים ולהסדרת נושא התנועה והחניה.</p> <p>2. שטחים המשמשים לשימושים תיירותיים יחושבו במניין סך כל השטחים העיקריים המותרים ולא יעלו על 70 מ"ר מרבי.</p> <p>3. תותר הסבת שטח שירות תת קרקעי (מרתף) לשטח עיקרי לשימושים של תיירות כפרית בלבד.</p>
ג	<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>א. ניתן יהיה לבנות את הבתים במדורג ובתנאי שהדירוג לא יפחת מ- 3 מ'</p> <p>בכיוון האופקי ובתנאי שכל השלכה אופקית על המבנה לא יהיו בה יותר משתי קומות אחת על השנייה והדרוג לכיוון המדרון</p> <p>ב. מפלס עליון של ארובת חימום 1.5 מ' (מעל קו עליון של הגג)</p>
ד	<p><b>גגות</b></p> <p>כל המתקנים שיבנו על הגגות יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, על ידי קירות.</p>
ה	<p><b>חניה</b></p> <p>1. שטחי החניה יותאמו לתקן החניה התקף לעת מתן ההיתר.</p> <p>2.1 חניה מקורה</p> <p>א. תותר הקמת חניה מקורה למגרש בשטח של עד 25 מ"ר כמבנה נפרד, לגביו יהיו קווי הבניין בחזית המשיקה לכביש או דרך 0.0 וקו בניין צידי 0.0 ובלבד שניקוז הגגות לא יופנה לשכן.</p> <p>ב. גובה המרבי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' (כולל תקרה).</p> <p>ג. חמרי הגמר דוגמת המבנה העיקרי.</p> <p>ד. 2 חזיתות של מבנה החניה המקורה תהיינה פתוחות או עם אפשרות סגירה ופתיחה כדי לאפשר כניסת מכוניות. השערים לא יבלטו מעבר לקווי המגרש לכיוון הרחוב במצב של פתיחה/סגירה.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>כל הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים הציבוריים יצופו באבן טבעית. פני הקירות הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים יצופו באבן טבעית דוגמת "קיר נווה שלום" בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח ולפרטי פיתוח.</p> <p>גובה הקירות התומכים הפונים לרחובות ולשטחים ציבוריים כולל הגדר הבנויה מעליהם לא יעלה</p>

4.2	מגורים א'
	<p>על 1.2 מ', במקרה ויש הכרח לעבור גובה זה תבנה טרסת ביניים ברוחב 1.5 מ' ובגובה מקסימלי של 3.00 מ' מהחלק הנמוך.</p> <p>תותר הקמת גדרות מסבכת מתכת או עץ בגובה 1.10 מ' מעל קירות אבן. בגדרות בין מגרשים שכנים, תותר הקמת גדרות מקשת מתכת מגלוונת.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>1. קווי הבניין בכל מגרש יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע, למעט בבניינים הקיימים לעת הפקדתה של תכנית זו.</p>
ח	<p><b>תשתיות</b></p> <p>כל המתקנים הטכניים ישולבו בגדר ויבנו רק מחומרים שצויינו לעיל ובהתאם לאישור הוועדה המקומית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
						עיקרי	שרות	עיקרי					שרות			
קדמי אחורי צידי- שמאלי צידי- ימני	מזערי	מגרש	מזערי	מגרש	מזערי	מגרש	מזערי	מגרש	מזערי	מגרש	מזערי	מגרש				
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	6.5 (3)	1	35	40 (2)			(1)	650	3, 6 - 11, 13 - 19, 21 - 33, 35 - 41, 43 - 48, 50 - 55, 57 - 62, 1100A	מגורים	מגורים
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	2	6.5 (3)	1	35	40 (2)			(1)	400	1A, 2, 63 - 68, 72 - 74, 77 - 79, 81 - 85, 87 - 105, 107 - 125, 127 - 150, 152 - 156, 1160A, 1280A	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קוי הבניין המצוינים לא יחולו לגבי מבנים קיימים בהיתר לעת אישור תכנית זו ואשר מאושרים בהיתר. יותר שימוש של עד 12.5 מ"ר לשטחי שרות מתוך סך השטח שנוסף לבניה לצורך שימושי מיגון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות בניה עפ"י תכנית מאושרת + הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר, לפי הקטן.

(2) הוספת שטחי שירות תת קרקעי לפי סעיף 62(א) (15).

(3) מפלס עליון של מעקה גג שטוח 6.9 מ'.

(4) לפי התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**איכות הסביבה**

1. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) .
2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
5. ישמר חיץ מפני שרפות בין גבולות המושב ובין גבולות הפתחים הפתוחים הגובלים בו. רוחב החיץ יקבע בהתאם לתקנות כיבוי והצלה ובכפוף לקבלת אישור קק"ל.
6. ישמרו לפחות 25% שטחים חדירי מי נגר עילי מתוך כל מגרש בהתאם להנחיות תמ"א 34 ב'.
7. תכנון תאורה היקפית יעשה בכפוף לקבלת אישור רשות הטבע והגנים.
8. פסולת ואשפה :
  - א. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
  - ב. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
  - ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
  9. זיהום אויר ואיכות אוויר :
    - א. כל פעילות העלולה לגרום למטרדי ריח, תיעשה תוך נקיטת אמצעים למזעור מפגעי ריח וזיהום אוויר, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.
    - ב. שימוש בריסוס קרקעי ייעשה על פי התקנות הרלוונטיות באותה עת. בכל מקרה אין להשתמש בחומרי הדברה לריסוס קרקעי במרחק הקטן מ-50 מ' ממגורים.
    10. חומרים מסוכנים :
      - א. לא תותר פעילות מכל סוג הכוללת שימוש/אחסנה של חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק, מעבר לשימוש סביר .
      11. אקוסטיקה :
        - א. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תיאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום לרעש במבני חינוך, בריאות ומגורים.
        - ב. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני חינוך, בריאות ומגורים.

**6.2**

**כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו. ויחתום על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.

**6.3**

**חשמל**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, אופן הקמת השנאים יותאם עם חברת חשמל.
3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.3

## חשמל

4. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לא יינתן היתר בניה למבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או פיצוץ אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

1. מים :

א. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

ב. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום מקדים מול מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.

6.4

## ניקוז

א. בכל המגרשים שבתחום התכנית תותרנה עבודות ניקוז השטח להשיה וחלחול מי נגר.

ב. מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות בניה מקטינת נגר לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.

ג. מתוך שטח כל מגרש יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולים לתת הקרקע בתחומי המגרש.

שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

ד. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.

ה. יותר נגר עילי ממגרש אחד דרך מגרש שכן במרווח הצדדי של המגרשים השכנים בלבד, מעבר לקוי הבניין ובאופן שלא יפגע במגרשי השכנים.

ו. תנאי לקבלת היתר בניה, ביצוע ניקוז מקומי אשר יבוצע עפ"י התווית נספח הניקוז.

<b>6.5</b>	<b>ביוב</b>
<p>א. תנאי לקבלת היתר בנייה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>ב. איכות השפכים המוזרמים מכל מתקן אל מערכת הביוב, תעמוד באיכויות הנדרשות בתקנות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים לטיפול בשפכים ו/או בדרישות המשרד להגה"ס.</p> <p>ה. לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>ו. הועדה המקומית בבואה לתת היתרי בניה לבתי מגורים תוודא שהשלמת תשתיות מים וביוב שאמורות לשרת את המבנה שיקום תהייה לפני איכלוס המבנה.</p> <p>ז. לא יוזרמו למערכת הביוב שפכים שאינם באיכות של ביוב סניטרי.</p> <p>ח. עבור שימוש של מסעדה/בית קפה/מזנון/בית אוכל אחר, שפכים יועברו דרך מפריד שמן לפני חיבורם לשאר שפכי העסק/למערכת הביוב הציבורית.</p>	

<b>6.6</b>	<b>תקשורת</b>
<p>קווי טלפון ותקשורת חדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים, ואולם יותר חיבור בתים קיימים ביום אישור התכנית למערכת קווי הולכה קיימת ביום אישור התכנית.</p>	

<b>6.7</b>	<b>שרותי כבאות</b>
<p>הידרנטים בקוטר 3" ימוקמו בהתאם להנחיות יועץ הבטיחות ותקנות כיבוי אש, כל 100 מ' לפחות, ע"ג קווי המים הראשיים, ברחובות היישוב.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
<p>בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן -עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדה הועדה המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י מהנדס הוועדה המקומית כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קווי מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח.</p>	

<b>6.9</b>	<b>כתב שיפוי</b>
<p>מגיש התכנית ישפה את הוועדה המקומית בגין כל תביעות שיהיו נגדה בשל אישור תכנית זו. ויחתום על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיוצע לו ע"י הוועדה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהינף אחד	

### 7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41