

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1065

אבו גוש - רובע מערבי

ירושלים

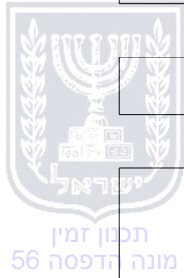
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מועדפת לדיור

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

אבו גוש הינו מועצה מקומית בתחום מחוז ירושלים. התכנית משתרעת על שטח של כ-233 ד' בחלקו המערבי של הישוב אשר מתאפיין בפיתוח חדש ומודרני יחסית לחלקי הישוב ההיסטורים בלב הכפר. תחום התכנית כולל שטח מאושר מתארית לשכונת מגורים בשטח של כ-100 דונם מכח תכנית מי/במ/113 א'. התכנית מציעה שכונת מגורים חדשה בהיקף של 595 יח"ד תוך הוספת שטח בהיקף של כ-38 ד' לתחום הישוב והקצאת שטחי הציבור הנדרשים. אופי הבינוי המוצע בשכונה מאפשר שמירת אופי הדיור הייחודי בישוב תוך ציפוף פיתרונות הדיור לכדי 7 יח"ד לדונם נטו בממוצע. תבנית הבינוי המוצע צמודת דופן לבינוי הקיים תוך הימנעות מגלישה מיותרת לשטחי טבע רגישים. מגישי התכנית הינם משרד הבינוי והשיכון יחד עם מועצת הישוב אבו גוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אבו גוש - רובע מערבי

מספר התכנית תמל/ 1065

1.2 שטח התכנית 233.324 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.5.1 נתונים כלליים

הראל	מרחב תכנון מקומי
209205	קואורדינאטה X
365521	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית מרוחק כקילומטר צפון מערבית מצומת תחנת המשטרה ההיסטורית. שלוחת הרכס מקבילה לדופן הישוב יד השמונה הממוקם מערבית לתכנית. חלקה הצפוני של התכנית ממוקם למרגלות כפר הנוער קריית יערים כאשר בניהם חוצץ קו המים החמישי של מקורות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות: אבו גוש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אבו גוש מערב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	מוסדר	חלק		21
29536	מוסדר	חלק		21, 29
29539	מוסדר	חלק		72, 80
29540	מוסדר	חלק	18	1-2, 13, 17, 21-22, 26-27
29541	מוסדר	חלק		4, 7, 10
29544	מוסדר	חלק		1-3
29545	מוסדר	חלק		5-9, 11, 19-20, 22, 25-26, 29-30

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
614 - 613, 517 - 512, 509 - 508, 504, 113	הל/ מח/ 567

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	אישור עפ"י תמ"א.	כפיפות	תמא/ 22

הערה לטבלה:

תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת אחרת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

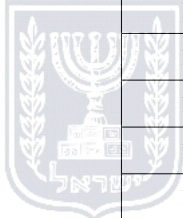


תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל וינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מיכאל וינד			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	23/11/2017	משה פלוס	23/11/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח. מחייב בהיבט הבא: מס' מבנים מינימלי במגרש.	23/11/2017	מיכאל וינד	23/11/2017	1	1: 1000	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח חתכים עקרוניים	23/11/2017	מיכאל וינד	23/11/2017	1	1: 500	מנחה	חתכים
לא	תדריך טיפוסי בניה וחישוב שטחים	28/06/2017	מיכאל וינד	28/06/2017	28	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מפת בעלויות	12/12/2017	משה פלוס	12/12/2017	1	1: 1250	רקע	מפת בעלויות
לא	נספח רישום וחלוקה	23/11/2017	משה פלוס	23/11/2017	1	1: 1250	מחייב	חלוקה ורישום
לא	נספח עקרונות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה	10/12/2017	דורון חבקין	03/12/2017	74	1: 1250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח פיתוח סביבתי ונופי לשטחי ציבור	03/05/2017	אריאל סדרה	03/05/2017	25	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	בה"ת	14/05/2017	איל קראוס	16/11/2016	56	1: 1250	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	23/11/2017	איל קראוס	23/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תחבורה ציבורית	26/11/2017	איל קראוס	26/11/2017	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח חתכי אורך בדרכים	05/04/2017	איל קראוס	24/01/2017	1	1: 2000	מנחה	דרכים
לא	נספח תשתיות מים וביוב	26/11/2017	אברהם בלאו	26/11/2017		1: 1000	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית נלוות לנספח תשתיות מים וביוב	12/12/2017	אברהם בלאו	12/12/2017	6	1: 1250	רקע	תשתיות
לא	סקר עצים: חוברת תיעוד אתר והמלצות	23/11/2017	רקפת הדר-גבאי	23/11/2017	31	1: 1250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור עצים בוגרים	23/11/2017	רקפת הדר-גבאי	23/11/2017	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח הקצאת שטחי ציבור	03/12/2017	בנימין וייל	03/12/2017	4	1: 1000	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	חו"ד סביבתית	13/12/2017	יוסי סוקר	13/12/2017	61	1: 1250	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	נספח ניהול מי נגר - דו"ח	04/01/2017	רונאל טל-ברזילי	15/12/2017	17	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	סקר סיכונים ססמי	29/09/2016	רון בנארי	20/04/2016	19	1: 1250	רקע	סקר סייסמי
לא	נספח חומרי חפירה ומילוי	06/12/2017	אריאל סדרה	05/12/2017	3	1: 1250	רקע	חומרי חפירה ומילוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

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 56

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
אדריכל מחוז י-ם	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		EylonB@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, איילון ברנהרד		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	22	02-6291166		EylonB@moch.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il
אחר			רשות הפיתוח	ירושלים	יפו	216	02-5318879	02-6549052	amaliaa@land.gov.il
בעלים			קרן קיימת לישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318879		amaliaa@land.gov.il
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	הפול	1	02-6302700	02-5795665	lishka@abugosh.mu ni.il
בעלים	איזון והקצאה לפי טבלאות			אבו גוש	(1)		02-6302700		

(1) כתובת: -.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מיכאל וינד	4202100	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים) (2011 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל		02-6797744		michael@mic-arc.com
מהנדס תשתיות רטובות	יועץ תשתיות	אברהם בלאו	33941	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	a_blau@zahav.net.il
יועץ קרקע וביסוס	גיאולוג	רון בנארי		רון בנארי בע"מ	כפר בן נון (1)			08-9797650	08-9797099	rb_geo@012.net.il
עורכת סקר עצים	אגרונום	רקפת הדר-גבאי		צור הדסה	שורק		34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
יועץ פרוגרמה וחברה	יועץ	בנימין וייל		משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		BinyaminW@moch.gov.il
שמאי התכנית	שמאי	דורון חבקין	264	חבקין שמאים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	53	03-5611278		havkind@012.net.il
שמאית	שמאי	לימור מזור	1808	חבקין שמאים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	53	03-5611278		mazorlimor9@gmail.com
הידרולוג	יועץ	רונאל טל-ברזילי		הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו (2)			03-6356858	072-2281850	ronel@hydro-modul.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה אדריכל נוף	כפר סבא	דרך השרון	12		09-7407402	ariel@asadra.co.il
מומחה לאיכות הסביבה	יועץ סביבתי	יוסי סוקר		תו"פ יועצים והנדסה בע"מ	ירושלים	יפו	210	02-5002255	02-5379220	Office@topcons.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטיה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	14	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: משק מס' 64.

(2) כתובת: ת.ד. 895.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 55-80 מ"ר למטרות עיקריות לרבות ממ"ד.

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**

יצירת מסגרת תכנונית לרובעי מגורים 24-25 במערב אבו גוש להקמת ופיתוח 595 יח"ד, מבנים ומוסדות לצרכי ציבור, שטחי ציבור פתוחים, מלון ומתקנים הנדסיים עבור תשתיות חשמל מים וביוב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תחום לאיחוד וחלוקה מחדש בחלק מתחום התכנית וכן הוראות הפקעה.
2. קביעת תוספת של 595 יח"ד.
3. קביעת הוראות בנוגע להיקף יח"ד קטנות.
4. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
6. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי גמר.
7. קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, עצים וערכי טבע.
8. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים (כולל תשתיות ושירותים).



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

233.324

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מספר החדרים הסופי יקבע ע"י משרד התיירות	100		+100		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
מתוכם 600 מ"ר עיקרי עבור מרפסות.	6,700		+6,700		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	30,637		+30,637		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מתוכם לפחות 60 יח"ד קטנות המהוות 10% מכלל יח"ד בתחום התכנית.	595		+595		יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 7,140 מ"ר עיקרי עבור מרפסות.	69,705		+69,705		מ"ר	מגורים (מ"ר)
	750		+750		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	854 - 850
דרך מאושרת	862, 840, 824 - 820
דרך מוצעת	832 - 830, 815 - 812, 807 - 803, 801, 800
יער	214, 213, 211, 210
מבנים ומוסדות ציבור	106 - 102
מגורים ב'	405, 403 - 387, 385 - 360, 350 - 340, 336 - 300
מגורים ומסחר	500
מלונאות (אכסון מלונאי)	700
מתקנים הנדסיים	701
שביל	239 - 234, 232 - 230
שטח ציבורי פתוח	207 - 202, 200
שטחים פתוחים	222, 212

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך ו/או טיפול נופי	851
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	207, 205, 204, 202, 200
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	824 - 820
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	815, 805
דרך /מסילה לביטול	יער	214

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	104, 103
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	392 - 389, 385 - 378
דרך / מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	700
דרך / מסילה לביטול	שביל	239, 236, 231
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	203, 202
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	212
הנחיות מיוחדות	דרך ו/או טיפול נופי	850
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	815, 806, 800
הנחיות מיוחדות	יער	213, 211
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	106, 103
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	373, 372
הנחיות מיוחדות	שביל	235
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	206, 205, 202
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים	212
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	105
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	378, 361, 360, 350 - 340, 333 - 300
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שביל	403 - 400, 385 - 239, 232
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	205, 202
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	853, 851, 850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	824, 823, 821, 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	815 - 812, 806, 804, 801, 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	יער	214, 213
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	105, 104, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	,350 - 340, 336 - 319, 317 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	403 - 387, 385 - 360
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מלונאות (אכסון מלונאי)	700
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	239 - 234, 232
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	207 - 202, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	212

3.2 טבלת שטחים

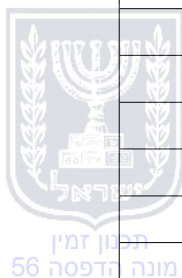
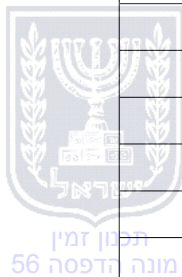
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	40,717	17.45
דרך מאושרת	16,841	7.22
יער	27,356	11.72
יער טבעי לטיפול	19,124	8.20
יער נטע אדם קיים	37,607	16.12
מגורים	420	0.18
מגורים א	743	0.32

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
23.43	54,667	מגורים ב'
0.21	478	מלונאות ונופש
1.80	4,201	שטח חקלאות מיוחד
0.01	25	שטח לבנייני ציבור
0.05	109	שטח למוסד
1.29	3,004	שטח לספורט
2.63	6,141	שטח לתכנון בעתיד
2.13	4,976	שטח ציבורי פתוח
7.25	16,915	שטחים פתוחים
100	233,324	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.98	4,619.85	דרך ו/או טיפול נופי
1.99	4,634.36	דרך מאושרת
17.50	40,773.26	דרך מוצעת
12.51	29,140.41	יער
9.13	21,265.58	מבנים ומוסדות ציבור
35.20	82,021.78	מגורים ב'
1	2,318.8	מגורים ומסחר
5.07	11,821.61	מלונאות (אכסון מלונאי)
0.38	890.33	מתקנים הנדסיים
1.29	3,000.05	שביל
11.26	26,234.45	שטח ציבורי פתוח
2.70	6,299.67	שטחים פתוחים
100	233,020.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. משרדים עד שטח מרבי של 50 מ"ר לבעלי מקצועות חופשיים בכל יח"ד. 3. מסחר, תעסוקה, מעונות יום וגני ילדים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה מבנה מגורים יחיד לא יעלה על ארבע קומות. מעל קומת הגג תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר. 2. גובה קומת מגורים לא תעלה על 4.0 מ' מעל ומתחת לקומת הכניסה הקובעת. 3. מספר המבנים המינימלי בכל תא שטח למגורים לא יפחת מהמפורט בנספח הבינוי והפיתוח 4. קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתאי שטח מס' 340-350 מיועדים לשטחי חניה ואחסנה בלבד. 5. לפחות 10% מהדירות בשטח התכנית ייבנו כ"ח"ד קטנות עפ"י הקריטריונים הבאים: א. במגרשים בשטח של 670 מ"ר עד 2,000 מ"ר ייבנו לפחות יח"ד קטנה אחת. ב. במגרשים מעל 2,000 מ"ר תיבנה יבנו 2 יח"ד קטנות לכל דונם מהמגרש. 6. ניתן לשנות את תמהיל יחידות הדיור הקטנות המפורט בסעיף זה בסמכות ועדה מקומית, ובלבד שסך היחידות לא יפחת מהכמות המצויינת בתכנית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1 בכל אחד מתאי השטח הבאים תותר דירה אחת להמרה: 344-346, 387-389, 300-309, 378-385. 2. תותר המרת השטח הבנוי ביח"ד המצויה בקומת הכניסה של בנין מגורים ואשר שטחה העיקרי אינו עולה על 120 מ"ר, לשימוש של מסחר ותעסוקה, מעונות וגני ילדים בתנאים שתקבע הועדה המקומית ובכלל זאת תנאים למניעת מטרדים מדיירי המבנה וסביבתו, ובתנאי שלא ייצרו מטרדי רעש, ריח, וזיהום אוויר. 3. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים</p>
4.2	<p>מתקנים הנדסיים</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תחנת שאיבה לביוב ושפכים ומתקני עזר הנלווים לה.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>



מתקנים הנדסיים	4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תא שטח מס' 701 יבנה כתחנת שאיבת ביוב. 2. תחנת שאיבת הביוב תהא מבונה, סגורה ומגודרת. 3. השטחים הפנויים מבניה או גישת רכב תפעול במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה כמפורט בנספח הבינוי והנוף. 4. תחנת שאיבת הביוב תכלול טכנולוגיות למניעת גלישה של שפכי הביוב כולל פתרון לאיגום זמני של שפכים בעת תקלה.</p>	<p>א</p>
מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח מס' 103-104 ישמשו עבור מבני בית ספר ומתנ"ס כשימוש ראשי ועבור מבנים למסגד, משרדי רשות מקומית וגני ילדים ומעונות יום כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית. 3. חניה. 4. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>הועדה המקומית רשאית לאחד מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור סמוכים או לפצלם ללא צורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה חדשה ובתנאי שאין הדבר פוגם באפשרות מימוש כלל הפרוגרמה.</p>	<p>א</p>
<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב אחר, מתקני משחק וכיו"ב. 2. הוועדה המקומית רשאית לאפשר זכות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב מעל או מתחת לקרקע בין תאי השטח/המגרשים והבניינים או בתוכם. 3. בתיאום עם המעוצה המקומית יתאפשר הנחת קו ביוב בתא שטח מס 102 לשירות תא שטח מס' 360.</p>	<p>ב</p>
מלונאות (אכסון מלונאי)	4.4
<p>שימושים</p> <p>1. אכסון מלונאי 2. מסחר מלונאי 3. אולמות כנסים ושמחות 4. שירותי הסעדה 5. חניה 6. מחסנים, חדרים טכנים 7. בריכה ומגרשי ספורט</p>	<p>4.4.1</p>

	4.4
	הוראות
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>עיצוב אדריכלי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבנייה והפיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח המנחה ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת היקף שטחי הבנייה המירביים. 2. שירותי המסחר המלונאי יוגבלו לקומת מפלס הקרקע בלבד. 3. המלון יתוכנן באופן שיבטיח גישה חופשית של הציבור לנקודת תצפית אל הנוף. <p>גגות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום דודי שמש, מזגנים ומערכות טכניות כלשהן יעשה בצורה מוצנעת תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית ובכל מקרה לא בחזיתות הראשיות (כלפי הרחוב וכלפי השטח הטבעי הסובב). 2. לפחות 40% מכלל הגגות בתחום המגרש ייבנו כגגות ירוקים המשלבים מילוי מצע גידול בגובה שלא יפחת מ-50 ס"מ. 3. שטחי גג שאינם מנוצלים לטובת גינון או מערכות טכניות ירוצפו. לא יותר גימור ביריעות ביטומן. 	א
	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>מספרם הסופי של החדרים לא יעלה על 120 חדרים.</p>
	4.5
	שטחים פתוחים
	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים ושבילי הליכה.
	4.5.2
	הוראות
	4.6
	שטח ציבורי פתוח
	<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נטיעות, גינון. 2. מעברים, שבילי הליכה ושבילי אופניים. 3. ספסלי גן ושולחנות גן, אלמנטי הצללה. 4. מתקני משחק לילדים שאינם כוללים בינוי. 5. חניה בתא שטח מס' 206. 6. שירותים ציבוריים. 7. מרכזים לחלוקת דואר.
	4.6.2
	הוראות
<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתחומי דרך הביוב בתא שטח 206 יתאפשר מעבר כלי רכב חקלאי. 2. המעברים יותרו להולכי רגל, רוכבי אופניים ולרכב שרות וחרום בלבד. 3. על 5% מתא שטח מס' 206 בלבד תותר חניה ציבורית למבקרי הפארק. 4. בתאי שטח בהם סומן סימבול "מתקן הנדסי" בתשריט, תותר הצבת מתקנים הנדסיים דוגמת 	א





תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

4.6	שטח ציבורי פתוח
	<p>מבנה שנאי חשמל ווסתי מים. להלן הוראות בינוי ופיתוח להצבת מבנה הנדסי:</p> <p>א. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מבוניים, סגורים ומגודרים.</p> <p>ב. השטחים הפנויים מבניה או גישת רכב תפעול במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה כמפורט בנספח הבינוי והנוף.</p> <p>ג. שטח מרבי למבנה הנדסי יחיד לא יעלה על 50 מ"ר.</p>
4.7	יער
4.7.1	שימושים
	1. כל השימושים המותרים בתמ"א 22.
4.7.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	<p>א. השטח המסומן ביעוד יער הינו יער נטע אדם קיים לפי תמ"א 22, על השטח ימשיכו לחול הוראות תמ"א 22.</p> <p>ב. השטח המסומן בהנחיות מיוחדות הינו עבור הנחת קו ביוב תת קרקעי ודרך ביוב. תותר גמישות של עד 10 מ', על שטח זה לא תותר בניה</p> <p>ג. רוחב דרך הביוב לא יעלה על 6 מ' בלבד. במקומות בהם נדרשת סובות ו/או הידרנטים תותר הרחבה נקודתית באורך שלא יעלה על 12 מ'.</p> <p>ד. העבודות בשטח היער יבוצעו תוך תיאום עם קק"ל.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מיחזור.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	תנאי לביצוע עבודות בתא שטח 840 בצומת המחבר בין הרובע במערבי ודרך 425 יהיה תיאום עם "מקורות".
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. מתקני מיחזור.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. תכנון הנדסי מפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>2. פיתוח הדרכים יעשה בדגש על המרחב הציבורי, נטיעות עצים רבות ככל האפשר והאטת התנועה.</p> <p>3. תנאי לביצוע עבודות בתאי שטח 830-831 בצומת המחבר בין הרובע במערבי ודרך 425 יהיה תיאום עם "מקורות".</p>

4.9	דרך מוצעת
4.10	דרך ו/או טיפול נופי
4.10.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. 2. מתקני מיחזור.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. בייעוד זה יתאפשר דרך או טיפול נופי. 2. בתחום תא שטח מס' 851 תתאפשר בניית המתקנים הבאים לפי החלוקה הבאה: א. 40 מ"ר למסוף קצה לתח"צ ל-5 אוטובוסים לחדר נהגים ושירותים. ב. 50 מ"ר למתקנים הנדסיים.</p>
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<p>1. נטיעות, גינון. 2. מעברים ושבילי הליכה. 3. ספסלי גן. 4. מצללות.</p>
4.11.2	הוראות
4.12	מגורים ומסחר
4.12.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מסחר לרבות משרדים ומרפאות.</p>
4.12.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. מס' הבניינים המינימאלי במגרש יהיה שניים. 2. המרחק המינימאלי בין המבנים בתוך תא שטח לא יפחת מ 6.0 מ'. 3. שימושי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בלבד ויופנו כלפי הרחוב. 4. גובה הקומה המסחרית לא יפחת מ - 4 מ' ולא יעלה על 6.5 מ' ויתוכן באופן אחיד לאורך החזית כולה. 5. לא יותרו חזיתות מסחריות אטומות כלפי הרחוב. 6. השטח בין הבניין לגבול המגרש הגובל ברחוב הראשי יפותח במפלס הרחוב ללא גדרות או מכשולים. 7. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. 8. הוראות בינוי נוספות בסעיפים 6.0-6.1.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
3	3	0	4	16	0	0	50	150	1776	0	0	100	1676	1184	102		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	0	4	16	0	0	50	150	19694	0	0	694	19000	13129	103		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	0	4	16	0	0	50	150	7524	0	0	500	7024	5016	104		מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	0	4	16	0	0	50	150	1863	0	0	150	1713	1242	105		מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	0	4	16	0	0	50	150	1224	0	0	100	1224	816	106		מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	1	4	0	0	7	7	50	0	0	0	50	722	200	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	1	4	0	0	0.7	2	50	0	0	0	50	6106	202	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	1	4	0	0	22	22	50	0	0	0	50	232	204	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	1	4	0	0	1	1	100	0	0	0	100	10256	205	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
0	0	0	1	4	0	0	6	6	50	0	0	0	50	955	207	מתקנים הנדסיים	שטח ציבורי פתוח	
3	3	2	2	8	7.9	5	50	133	836	150	218	180	288	629	300		מגורים ב'	
3	3	2	2	8	7.7	5	50	132	836	150	218	180	288	643	301		מגורים ב'	
3	3	2	2	8	8.3	5	50	141	836	150	218	180	288	601	302		מגורים ב'	
3	3	2	2	8	8.4	5	50	141	836	150	218	180	288	594	303		מגורים ב'	
3	3	2	2	8	7.8	5	50	131	836	150	218	180	288	641	304		מגורים ב'	
3	3	2	2	8	7.6	5	50	127	836	150	218	180	288	658	305		מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					
									שרות	עיקרי						שרות
3	3	2	2	8	7.9	5	50	133	836	150	218	180	288	631	306	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.4	5	50	141	836	150	218	180	288	592	307	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.5	5	50	144	836	150	218	180	288	584	308	מגורים ב'
3	3	2	2	8	7.9	5	50	133	836	150	218	180	288	631	309	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	580	310	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	311	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	312	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	313	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	314	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	315	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	316	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	316	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	316	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.6	5	50	145	836	150	218	180	288	577	316	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.4	5	50	142	836	150	218	180	288	581	317	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.4	5	50	142	836	150	218	180	288	589	318	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.3	5	50	139	836	150	218	180	288	602	319	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	137	836	150	218	180	288	614	320	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	137	836	150	218	180	288	614	321	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	136	836	150	218	180	288	616	322	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	136	836	150	218	180	288	616	323	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	136	836	150	218	180	288	616	324	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.2	5	50	138	836	150	218	180	288	608	325	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.4	5	50	141	836	150	218	180	288	595	326	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.1	5	50	137	836	150	218	180	288	613	327	מגורים ב'
3	3	2	2	8	7.1	5	50	120	836	150	218	180	288	702	328	מגורים ב'
3	3	2	2	8	7.4	5	50	125	836	150	218	180	288	674	329	מגורים ב'
3	3	2	2	8	7.8	5	50	131	836	150	218	180	288	639	330	מגורים ב'
3	3	2	2	8	8.3	5	50	139	836	150	218	180	288	603	331	מגורים ב'
3	3	2	2	8	7.7	5	50	130	836	150	218	180	288	647	332	מגורים ב'
3	3	1	3	12	7.2	5	50	119	823	113	108	192	410	696	333	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7	5	50	120	853	0	0	323	530	713	334	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.9	5	50	118	853	0	0	323	530	723	335	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7.2	5	50	124	853	0	0	323	530	690	336	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.4	4	50	114	712	0	0	290	422	627	340	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.7	4	50	120	712	0	0	290	422	596	341	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.8	4	50	122	712	0	0	290	422	588	342	מגורים ב'
3	3	0	4	16	5.5	4	50	99	712	0	0	290	422	726	343	מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1065 - שם התכנית: אבו גוש - רובע מערבי

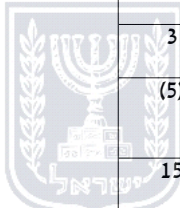
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
									שרות	עיקרי						שרות
3	3	0	4	16	6.7	4	50	121	712	0	0	290	422	592	344	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.1	4	50	109	712	0	0	290	422	659	345	מגורים ב'
3	3	0	4	16	5.5	4	50	99	712	0	0	290	422	721	346	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7.7	4	50	138	712	0	0	290	422	519	347	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7.7	4	50	138	712	0	0	290	422	516	348	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7.7	4	50	138	712	0	0	290	422	516	349	מגורים ב'
3	3	0	4	16	9.8	4	50	141	712	0	0	290	422	508	350	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.5	8	50	87	1064	110	200	110	644	1235	360	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.8	8	50	122	1424	0	0	580	844	1176	361	מגורים ב'
3	3	1	4	16	7.4	8	50	128	1372	73	63	408	828	1077	362	מגורים ב'
3	3	1	4	16	7.3	8	50	125	1372	73	63	408	828	1102	363	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.8	8	50	118	1372	73	63	408	828	1171	364	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.1	8	50	105	1372	73	63	408	828	1310	365	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.1	8	50	106	1372	73	63	408	828	1304	366	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.8	8	50	116	1372	73	63	408	828	1183	367	מגורים ב'
3	3	1	4	16	6.9	8	50	118	1372	73	63	408	828	1166	368	מגורים ב'
3	3	1	4	16	7.3	8	50	126	1372	73	63	408	828	1095	369	מגורים ב'
3	3	1	4	16	7.8	8	50	134	1372	73	63	408	828	1024	370	מגורים ב'
3	3	1	4	16	7.7	8	50	133	1372	73	63	408	828	1034	371	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.7	4	50	114	677	0	0	255	422	595	372	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.6	4	50	113	677	0	0	255	422	602	373	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.6	4	50	112	677	0	0	255	422	606	374	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.6	4	50	113	677	0	0	255	422	603	375	מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.9	4	50	117	677	0	0	255	422	579	376	מגורים ב'
3	3	0	4	16	7.1	4	50	120	677	0	0	255	422	565	377	מגורים ב'
3	3	1	3	15	6.9	8	50	110	1265	260	0	160	845	1151	378	מגורים ב'
3	3	1	3	15	7	8	50	112	1265	260	0	160	845	1137	379	מגורים ב'
3	3	1	3	15	6.4	8	50	106	1265	260	0	160	845	1193	380	מגורים ב'
3	3	1	3	15	6.3	8	50	99	1265	260	0	160	845	1279	381	מגורים ב'
3	3	1	3	15	6.3	8	50	100	1265	260	0	160	845	1263	382	מגורים ב'
3	3	1	3	15	6.7	8	50	107	1265	260	0	160	845	1187	383	מגורים ב'
3	3	1	3	15	7.1	8	50	113	1265	260	0	160	845	1123	384	מגורים ב'
3	3	1	3	15	7.1	8	50	113	1265	260	0	160	845	1127	385	מגורים ב'
3	3	1	3	12	6.3	8	50	101	1275	145	126	310	694	1270	387	מגורים ב'
3	3	1	3	12	6.7	8	50	108	1275	145	126	310	694	1186	388	מגורים ב'

תכנית מס': תמל/ 1065 - שם התכנית: אבו גוש - רובע מערבי

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%) מקסימום	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
3	3	1	3	12	6.6	8	50	106	1275	145	126	310	694	1203	389		מגורים ב'
3	3	0	4	16	11	6	50	147	813	145	126	185	628	547	390		מגורים ב'
3	3	0	4	16	11.8	6	50	161	813	145	126	185	628	505	391		מגורים ב'
3	3	0	4	16	6.6	3	50	100	456	0	0	83	373	456	392		מגורים ב'
5	3	2	3	12	5.8	8	50	92	1269	315	140	75	739	1380	393		מגורים ב'
5	3	3	3	12	7	6	50	120	1021	310	159	50	502	856	394		מגורים ב'
5	3	3	3	12	7.8	6	50	125	956	245	159	50	502	767	395		מגורים ב'
5	3	3	3	12	7.8	6	50	128	976	265	159	50	502	766	396		מגורים ב'
5	3	3	3	12	6.7	6	50	103	926	215	159	50	502	901	397		מגורים ב'
3	3	2	4	16	6.1	39	50	85	5400	330	1026	1230	2814	6404	398		מגורים ב'
3	3	2	4	16	5.9	26	50	83	3600	220	684	820	1876	4368	399		מגורים ב'
5	3	2	4	16	7.1	9	50	123	1548	150	218	470	710	1264	400		מגורים ב'
5	3	2	4	16	7.4	9	50	128	1548	150	218	470	710	1213	401		מגורים ב'
5	3	2	4	16	8	9	50	139	1548	150	218	470	710	1121	402		מגורים ב'
3	3	1	4	16	8.2	9	50	141	1535	113	108	482	832	1095	403		מגורים ב'
3	1	1	3	14	8.9	4	50	121	540	45	110	45	340	446	405		מגורים ב'
3	3	1	3	12	2.6	6	50	56	1279	415	0	75	789	2324	500	מגורים	מגורים
3	3	1	3	12	0	0	50	65	1500	600	0	150	750	2324	500	מסחר	ומסחר מגורים ומסחר
(5)	(5)	2	3	12		(4) 100	30	64	7500	1000	3000	400	3100	11851	700		מלונאות (אכסון מלונאי)
15	0	1	1	6	0	0	50	50	445	0	45	0	400	890	701		מתקנים הנדסיים
0	0	0	1	4	0	0	3	6	90	0	0	0	90	2170	851		דרך ו/או טיפול נופי



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



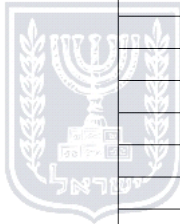
תכנון זמין
מונה הדפסה 56

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)		חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)	אחסנה (מ"ר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			קדמי	אחורי			
מבנים ומוסדות ציבור		102	0	3	0	50	0
מבנים ומוסדות ציבור		103	(1)	3	0	100	0
מבנים ומוסדות ציבור		104	3	3	300	100	0
מבנים ומוסדות ציבור		105	3	3	0	50	0
מבנים ומוסדות ציבור		106	(1)	3	0	50	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	200	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	202	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	204	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	205	0	0	0	0	0
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים	207	0	0	0	0	0
מגורים ב'		300	3	3	142	75	60
מגורים ב'		301	3	3	142	75	60
מגורים ב'		302	3	3	142	75	60
מגורים ב'		303	3	3	142	75	60
מגורים ב'		304	3	3	142	75	60
מגורים ב'		305	3	3	142	75	60
מגורים ב'		306	3	3	142	75	60
מגורים ב'		307	3	3	142	75	60
מגורים ב'		308	3	3	142	75	60
מגורים ב'		309	3	3	142	75	60
מגורים ב'		310	3	3	142	75	60
מגורים ב'		311	3	3	142	75	60
מגורים ב'		312	3	3	142	75	60
מגורים ב'		313	3	3	142	75	60
מגורים ב'		314	3	3	142	75	60
מגורים ב'		315	3	3	142	75	60
מגורים ב'		316	3	3	142	75	60
מגורים ב'		317	3	3	142	75	60
מגורים ב'		318	3	3	142	75	60
מגורים ב'		319	3	3	142	75	60
מגורים ב'		320	3	3	142	75	60
מגורים ב'		321	3	3	142	75	60
מגורים ב'		322	3	3	142	75	60
מגורים ב'		323	3	3	142	75	60
מגורים ב'		324	3	3	142	75	60
מגורים ב'		325	3	3	142	75	60

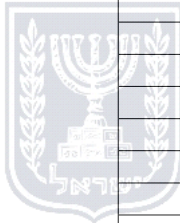


תכנון זמין
מונה הדפסה 56

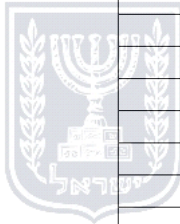


תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מ"ר) העיקרי לשטח	מ"ר) אחסנה	מ"ר) השטחים כלול בסך	מ"ר) קו בנין		מ"ר) תאי שטח	שימוש	יעוד
			קדמי	אחורי			
60	75	142	3	3	326		מגורים ב'
60	75	142	3	3	327		מגורים ב'
60	75	142	3	3	328		מגורים ב'
60	75	142	3	3	329		מגורים ב'
60	75	142	3	3	330		מגורים ב'
60	75	142	3	3	331		מגורים ב'
60	75	142	3	3	332		מגורים ב'
60	75	142	3	3	333		מגורים ב'
60	75	185	3	3	334		מגורים ב'
60	75	185	3	3	335		מגורים ב'
60	75	185	3	3	336		מגורים ב'
48	60	180	3	3	340		מגורים ב'
48	60	180	3	3	341		מגורים ב'
48	60	180	3	3	342		מגורים ב'
48	60	180	3	3	343		מגורים ב'
48	60	180	3	3	344		מגורים ב'
48	60	180	3	3	345		מגורים ב'
48	60	180	3	3	346		מגורים ב'
48	60	180	3	3	347		מגורים ב'
48	60	180	3	3	348		מגורים ב'
48	60	180	3	3	349		מגורים ב'
48	60	180	3	3	350		מגורים ב'
96	120	0	3	3	360		מגורים ב'
96	120	360	3	3	361		מגורים ב'
96	120	260	3	3	362		מגורים ב'
96	120	260	3	3	363		מגורים ב'
96	120	260	3	3	364		מגורים ב'
96	120	260	3	3	365		מגורים ב'
96	120	260	3	3	366		מגורים ב'
96	120	260	3	3	367		מגורים ב'
96	120	260	3	3	368		מגורים ב'
96	120	260	3	3	369		מגורים ב'
96	120	260	3	3	370		מגורים ב'
96	120	260	3	3	371		מגורים ב'
48	60	145	3	3	372		מגורים ב'
48	60	145	3	3	373		מגורים ב'
48	60	145	3	3	374		מגורים ב'
48	60	145	3	3	375		מגורים ב'
48	60	145	3	3	376		מגורים ב'
48	60	145	3	3	377		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר
			מ"ר	מ"ר			
96	120	200	3	3	378		מגורים ב'
96	120	200	3	3	379		מגורים ב'
96	120	200	3	3	380		מגורים ב'
96	120	200	3	3	381		מגורים ב'
96	120	200	3	3	382		מגורים ב'
96	120	200	3	3	383		מגורים ב'
96	120	200	3	3	384		מגורים ב'
96	120	200	3	3	385		מגורים ב'
96	120	235	3	3	387		מגורים ב'
96	120	235	3	3	388		מגורים ב'
96	120	235	3	3	389		מגורים ב'
72	90	20	3	3	390		מגורים ב'
72	90	20	3	3	391		מגורים ב'
36	45	0	3	3	392		מגורים ב'
96	120	170	3	3	393		מגורים ב'
72	90	195	3	3	394		מגורים ב'
72	90	130	3	3	395		מגורים ב'
72	90	150	3	3	396		מגורים ב'
72	90	100	3	3	397		מגורים ב'
468	585	713	3	(2)	398		מגורים ב'
312	390	475	3	(3)	399		מגורים ב'
108	135	322	3	3	400		מגורים ב'
108	135	322	3	3	401		מגורים ב'
108	135	322	3	3	402		מגורים ב'
108	135	322	3	3	403		מגורים ב'
48	0	30	3	3	405		מגורים ב'
72	90	250	3	3	500	מגורים	מגורים ומסחר
0	25	550	3	3	500	מסחר	מגורים ומסחר
600	0	0	(5)	(5)	700		מלונאות (אכסון מלונאי)
0	0	0	2	0	701		מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	0	851		דרך /או טיפול נופי

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה לרבות השטח הנדרש לחניה מקורה, ממ"דים, מחסנים, חדרי מדרגות, מבואות, קומה מפולשת וחדרים טכניים.
- הגובה המירבי המצויין בטבלה מתייחס לתקרה העליונה ביותר במבנה (אופקית). מעל גובה זה תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונת למעלית וחדר מדרגות היציאה לגג. גובה מירבי זה ימדד

ממפלס הכניסה הקובעת למבנים השונים ואינו כולל את הקומות (מגורים, חניה, שרות) הנמצאות מתחת למפלס כניסה קובעת.

3. שטחי המחסנים והחניה המופרטים בטבלת הזכויות כלולים בסך שטחי הבניה הכוללים ואינם מהווים תוספת.

4. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) וקומות ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

5. במגרשים ביעוד מגורים ב' ומסחר ומגורים בהם ישולבו חדרי שנאים יתווספו 50 מ"ר שטחי שירות.

6. במגרשים ביעוד שצ"פ בהם ישולבו חדרי שירותים יתווספו 5 מ"ר שטחי שירות לכל מבנה שירותים.

7. בתא שטח 700 תותר תוספת שטחים מעבר למפורט בטבלה עבור שטחי שירות לחניה מקורה בלבד וזאת בהיקף של 35 מ"ר לכל מקום חניה. סך כל התוספת לא יעלה על-900 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למפורט בתשריט.

(2) כמפורט בתשריט.

(3) כמפורט בתשריט..

(4) היקף חדרי המלון הסופי יקבע ע"י משרד התיירות ולא יעלה על 120 חדרים..

(5) בהתאם למופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 56



תכנון זמין
מונה הדפסה 56

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. מספר המבנים המינימאלי במגרשי מגורים כפי שמופיע בנספח 'בינוי ופיתוח' הינו מחייב.
2. צנרת ומתקני תשתית על הבנינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותיקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.
3. פתיחת פתחים בין חזיתות הבנינים : לא תותר פתיחת חלונות בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליח"ד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ- 4.0 מטר.
4. מרפסות ופרגולות : יותרו מרפסות מקורות וזיזיות, תתכן חריגת מרפסות של 1.5 מ' מקווי בניין קדמיים ואחוריים לכיוון שטחים ציבוריים ובתנאי שנשמר מרחק שלא יפחת מ-4.0 מטר מבניין סמוך.
5. תותר חריגה של 1.0 מ' מקווי בניין צידיים עבור מדרגות חיצוניות פתוחות.
6. חניה : תותר חניה פתוחה, מקורה חלקית או במלואה מעל ומתחת לפני הקרקע.

6.2**הוראות פיתוח**

- א. דרכים :
1. קביעת הגבהים הסופיים והשיפועים של דרכים בתכנון המפורט, יעשה רק לאחר השלמת תכנון מנחה לגבהי המגרשים הצמודים לדרך בקני"מ 1:500 על ידי אדריכל ו/או אדריכל נוף ואישור הגבהים על ידי מהנדס המועצה או מי מטעמו. אישור זה יינתן לאחר שהובטח להנחת דעתו כי קיים פתרון ניקוז וביוב נאות לכל מגרש.
 2. שבילי ביוב יתוכננו ויבוצעו כשבילי עפר או אספלט. לא יותרו שבילי דרך מצעים מהודקים.
- ב. קירות תמך :
1. קירות תומכים הפונים ליעוד ציבורי כגון יער, שצ"פ או מבנה ציבורי לא יעלו על גובה 4.0 מ'. תימוך הפרשי גובה הגדולים מ-4.0 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר יסוג באופן שיותיר מרחב שתילה ברוחב מינמלי של 1.0 מ' מהקיר הראשון ובעומק מינמלי של 40 ס"מ.
 2. קירות התמך יבנו מאבן.
 3. תותר חדירה עד כדי 1.0 מטר לתחום כל המגרשים של קירות תמך התומכים דרכים ציבוריות סמוכות.
- ג. מתקני אשפה / מיכלי גז / מעבר תשתיות תת-קרקעיות :
1. מתקני האשפה ייבנו בתחום המגרש בהתאם להנחיות מרחביות.
 2. בכל בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.
- ד. שטח לנטיעות :
1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הבינוי והפיתוח.
 2. בכל חזית מגרש מגורים הפונה לרחוב יותר שטח מגונן בהיקף מצרפי שלא יפחת מ-5.0 מ"ר עבור נטיעות עצים.

6.3	בניה ירוקה
	בהתאם למדיניות הועדה המקומית, ישולבו עקרונות לבניה ירוקה בתכנון השכונה וקביעת הנחיות לבינוי

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
------------	------------------------------

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 הכוללת בין היתר "תדריך בינוי ופיתוח" לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

- א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
- ב. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
- ג. פרטי פיתוח לקירות תמך מצופים אבן תוך הגבלתם לגובה מרבי של 4 מ' והתייחסות למאפייניהם ההנדסיים והעיזוביים.
- ד. סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הציבוריים..
- ה. מפלסי פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- ו. תנאי להיתר בניה לשטחי התכנית תהא עריכת תכנית פיתוח ושיקום נופי, שתלווה ע"י יועץ סביבתי ו/או אקולוג, ובה יפורטו הנחיות מפורטות למניעת מפגעי סביבה ונוף בהתייחסות לנושאים הבאים:
- סימון אמצעי החיץ לפיתוח שטחים הגובלים בשטחי יער.
- תכנון פעולות שיקום נופי בשטחים בין גבולות מגרשים לבין שטחי היער ו/או דרכי הביוב.
- סימון והגנה על מחשופי סלע ועצים לשימור.
- תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים שתיושם במקביל לביצוע הפיתוח ולאחריו.
- תכנית גינון מבוססת על צומח מקומי.
- הנחיות למניעת מפגעים בעת פתוח התשתיות ובכלל זה: הנחיות לאתרי התארגנות, מניעת גלישת עפר ופסולת לשטחים מחוץ לתחומי התכנית.
- הנחיות והוראות לפינוי פסולת גושית, יעדי סילוק של עודפי קרקע ושימוש חוזר בקרקע שתיחפר בתחום התכנית.

2. תדריך בינוי ופיתוח יתייחס לנושאים הבאים:

- א. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - התקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקנים לסילוק אשפה בחזית מגרש.
 - חומרי גמר וגובה מרבי לגדרות.
- ב. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - חזית חמישית: חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - ג. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - ד. הנחיות לשילוט.
 - ה. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - ו. היקף נטיעות מינימלי בחזית קדמית ואחורית של מגרשי מגורים וגודל עץ מינימלי לנטיעה.



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הינו פיתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר.</p>	
<p align="center">סטיה ניכרת</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>1. מס' בנייני המגורים המינימלי המופיע בנספח הבינוי הינו מחייב, צמצום מספר בנייני המגורים במגרש יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>2. מרחק מינימלי בין מבנים בתכנית לרבות מרפסות ומדרגות חיצוניות לא יפחת מ-4.0 מ', צמצום מרחק מינימלי זה יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.</p> <p>2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>- בשטחים שאינם לאיחוד וחלוקה, כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>- מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח / 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p>	

<p>6.11 דרכים סימון בתשריט: דרך/מסילה לביטול</p>	<p>6.11</p>
<p>השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.</p>	
<p>6.12 איכות הסביבה</p> <p>תיחום וגידור תחום הפיתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טרם תחילת הפיתוח יגודרו השטחים המיועדים לפיתוח בכל היקפם. 2. כניסת כלי רכב לתוך שטח התכנית יעשה אך ורק על תוואי דרכים מאושרות מתוך תחום הישוב או התכנית. לא תותר גישה דרך שטחים בייעוד יער או שצ"פ. 3. לא תותר כל נסיעה של כלי עבודה וכלי רכב הקשורים לעבודות הפיתוח בתכנית (טרקטורים, משאיות וכוי) מחוץ לתחומי המגרשים והדרכים המיועדים לפיתוח בתכנית. 4. לא תותר פריצת דרכים אל עבר השטחים הפתוחים מחוץ לתכנית. 5. כל מחנות הקבלן ימוקמו בתחומי המגרשים המיועדים לפיתוח. 6. גידור בגבולות המגרשים תבוצע גדר רשת בגובה של לפחות 2 מ' עם שוליים טמונים בקרקע. 7. כל מגרש לבנייה ופיתוח בשטח התכנית יגודר טרם התחלת עבודות, בגדר קשיחה בגובה 2.5 מ'. <p>ניהול חומרי מילוי וחפירה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עודפי העפר ישמרו בתחום המגרשים המיועדים לפיתוח ולעירום זמני עד לפינויים. 2. תכניות לבנייה יכללו דו"ח מאזן לעודפי קרקע ועבודות עפר בשלבי הבנייה. <p>כללי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צמחיית גינון של שטחי גנים ושצ"פ, ישתלו בצומח מקומי, בהתייעצות עם אגרונום/אקולוג. 2. תאורה בשטח התכנית תהיה מסוג "Cut Off" ותכוון כלפי הקרקע בלבד. לא תהיה הארה מהשטח המפותח כלפי היער או השטחים הפתוחים. 	<p>6.12</p>
<p>6.13 ניהול מי נגר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככך הניתן של מי נגר בתחומי המגרש. פתרונות ניקוז לבתי מגורים ומבני ציבור יתוכננו להבטחת השהייה והחדרת מי נגר לתת הקרקע. 2. תכנון המגרשים לבינוי יכלול פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך. 3. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות לפזור המים, איגום זמני של מי הנגר למניעת התחתרויות ונזקים לקרקע בשטחים הפתוחים. 4. חלקים משצ"פים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט נגר מהמדרכות והכבישים על מנת להשהות את זרימת המים. 5. פתרונות ניקוז של מערכת הכבישים יתוכננו בשיטת 'שדות פיזור' בשטחים פתוחים. 	<p>6.13</p>
<p>6.14 חשמל</p> <p>א.תחנות השנאה:</p> <p>-חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטחים ציבוריים פתוחים בהם סומן סימבול ע"ג יעוד זה בתשריט, ככל הניתן בסמוך למיקומם בתשריט. 2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ומגורים, 	<p>6.14</p>



חשמל	6.14
<p>מלונאות. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>- כל קווי ההזנה של הח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור (להשלים בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית), בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>- על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



תכנון זמין
הודפסה 56

תשתיות	6.15
<p>1. תותר מעבר תשתיות בדרכים ובשטחים ציבוריים, ביער, בשטחים פתוחים, בשטח לאכסון מלונאי ובשטחים למתקנים הנדסיים.</p> <p>2. וסתי מים ימוקמו בשטחים ציבוריים פתוחים בהם סומן סימבול ע"ג יעוד זה בתשריט, ככל הניתן בסמוך למיקומם בתשריט.</p> <p>2. קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתחומי המגרשים המיועדים לבניה בין קו הבניין לגבול המגרש בלבד. כלול בזה הצבת ארוני סעף, שעוני מים, קירות תמך, העברת קווי ביוב וכיו"ב.</p>	



תכנון זמין
מונה הודפסה 56

הוראות בזמן בניה	6.16
<p>שטחי התארגנות:</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס המועצה. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בתאי שטח ביעוד יער וכן בתא שטח מס' 206.</p>	



תכנון זמין
מונה הודפסה 56

הנחיות מיוחדות סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות	6.17
<p>השטח המסומן בתשריט כ-"הנחיות מיוחדות" מיועד למעבר דרך ביוב.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית במגרשי המגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

