

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0461103

אבו גוש - מתחם הטיגארט, מלון ומבנה ציבור

ירושלים

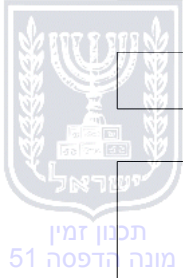
מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

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

1. תכנית זו מתייחסת למתחם המשטרה הבריטית (טיגארט) בצדו המערבי של אבו גוש ולמגרש הסמוך לו.
2. במתחם זה שני מבנים המיועדים לשימור, מצודת המשטרה הבריטית ומבנה הוילה. מבנים אלו מהווים נקודת ציון היסטורית בעלת חשיבות משמעותית במורשת האזור.
3. במתחם מבנים קלים המשמשים כמבני תחזוקה של המועצה המקומית ומיועדים להריסה.
4. הייעודים והשימושים המוצעים בתכנית זו נגזרים מתכנית המתאר הכוללנית מס' 152-0150664 של אבו גוש. ע"פ תכנית זו מבנה הטיגארט מיועד לשימוש תירותי כיעוד עיקרי ותא השטח שמצפון לו מיועד למבנה המועצה.
5. בתכנית זו מוצעים שני תאי שטח. תא שטח בייעוד מלונאות ששטחו כ-14 דונם הכולל את מבנה הטיגארט, מבנה הוילה ומלון חדש ותא שטח מצפון לו ששטחו כ-4 דונם המיועד למבנה המועצה וחלקו למסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אבו גוש - מתחם הטיגארט, מלון ומבנה ציבור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	152-0461103	
	27.358 דונם	1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	
	לי"ר	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	לא	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 הראל
 קואורדינאטה X 209966
 קואורדינאטה Y 634854

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום בדרך השלום (כביש 425) פינת רחוב עבד אל רחמן.

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

שכונה דרך השלום - אבו גוש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	מוסדר	חלק		21-23, 37
29526	מוסדר	חלק	8, 66	1, 4, 53, 58-60, 62-63, 65, 67
29536	מוסדר	חלק	1, 26-27, 74, 263	260
29540	מוסדר	חלק		26, 28

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 51



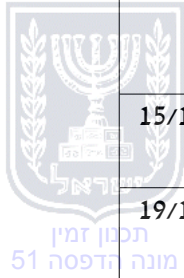
תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/11/1979	284	2578	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200.	החלפה	מי/200
19/12/2018	4511	8046	תכנית זו כפופה לתכנית 152-0150664. הוראות תכנית 152-0150664 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	152-0150664
28/01/1993	1365	4080	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/200.	החלפה	מי/במ/113 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 51 04/11/2020	אברהם בלאו	21/02/2018	1	1: 500	מנחה	ביוב וניקוז
לא	מחייב לעניין: גובה, שימור	16: 20 21/12/2020	אבי בן גור	04/04/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח עצים	14: 57 22/04/2018	רקפת הדר-גבאי	26/02/2018	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		17: 13 21/12/2020	אבי בן גור	23/06/2019		1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		14: 07 07/12/2020	אייל קראוס	28/03/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		11: 18 14/01/2019	משה פלוס	16/04/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש	הפול	1	02-6302700	02-5795665	lishka@abugosh.muni.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית אבו גוש	אבו גוש			02-6302700	02-5795665	lishka@abugosh.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמליה אברמוביץ	1	רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5318888	02-5318706	amaliaa@land.gov.il

(1) כתובת: בניין שערי העיר קומה 6.

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	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	054-6563756	02-6287755	office@geo-bengur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ביוב ומים	מהנדס	אברהם בלאו	2424830	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284	02-6763081	avraham@blau-eng.co.il
אגרונומית	אגרונום	רקפת הדר-גבאי		רקפת הדר- גבאי	צור הדסה	שורק	34	02-6516115	02-5703325	dryy@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(1)	14	03-9627082		mail@hf-mapping.co.il
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il

(1) כתובת : 1.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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 מתחם למבני ציבור ומלונאות במתחם המשטרה הבריטית (הטיגארט) וסביבתו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד תא שטח 123 מייעוד חקלאי לייעוד מלונאות.
2. שינוי ייעוד תא שטח 111 מייעוד מסחרי לייעוד מבני ציבור ודרך מוצעת.
3. ביטול דרכים מאושרות.
4. קביעת שימושים מותרים.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות לשימור.
9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.
10. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
11. קביעת קווי בניין.
12. קביעת בינוי למלון בגובה 5 קומות.
13. קביעת מס' חדרי אחסון מלונאי ל-120 חדרים בסה"כ.
14. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
15. קביעת הוראות להפקעה.
16. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
17. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	111
מלונאות (אכסון מלונאי)	123
דרך מאושרת	114, 113
דרך מוצעת	120 - 122

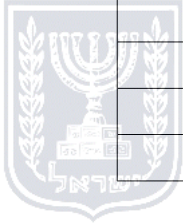
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	111
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	114
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	111
בלוק עץ/עצים לעקירה	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	114
בלוק עץ/עצים לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
בלוק תחנת השנאה	מבנים ומוסדות ציבור	111
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	122
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	111
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
הנחיות מיוחדות	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
זיקת הנאה	דרך מאושרת	114
זיקת הנאה	דרך מוצעת	121
זיקת הנאה	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	111
מבנה להריסה	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
מבנה לשימור	דרך מאושרת	114
מבנה לשימור	מלונאות (אכסון מלונאי)	123
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	דרך מאושרת	114
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מלונאות (אכסון מלונאי)	123

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			יעוד
אחוזים	מ"ר		
27.29	7,465.62		דרך מאושרת
55.97	15,311.29		קרקע חקלאית
14.66	4,009.64		שטח לשיקום, תכנון או חלוקה מחדש
2.09	572.3		שטח ציבורי פתוח
100	27,358.85	סה"כ	

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.24	6,906.6	דרך מאושרת
6.63	1,813.39	דרך מוצעת
13.93	3,810.56	מבנים ומוסדות ציבור
54.20	14,828.31	מלונאות (אכסון מלונאי)
100	27,358.87	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>א. מרכז קהילתי, משרדי המועצה ב. מסחר בהיקף של 20% מזכויות הבנייה הממוקם בחזית הרחוב. ג. שטח ציבורי פתוח הכולל גינות ציבוריות וגני משחקים. ד. חנייה פתוחה ומקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. חיפוי קירות חיצוניים של המבנה יהיה לפחות 70% אבן. ב. הבינוי המוצע בחזית ברחוב השלום יהיה על קו הבניין ולא יפחת מ 70% מאורך המגרש. ג. לאור הנצפות של הגגות מהמתחם המלונאי, הגגות יטופלו כחזית חמישית למבנה המועצה (ראה סעיף 6.1.4). ד. מיקום השטח המסחרי יהיה בחזית דרך השלום בלבד. ה. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה. ו. תותר חנייה עילית בתא שטח זה.</p>
4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.2.1	שימושים
	<p>א. אכסון מלונאי. ב. מרכז מורשת ומרכז מבקרים. ג. כל השימושים הנדרשים להפעלה ראויה של מלון לרבות: מחסנים, חדרי כביסה, שטחי קבלה, בריכת שחייה פתוחה ו/או מקורה, אולמות כנסים וארועים, חדרי אוכל ושירותי הסעדה וכיו"ב לפי תקן של משרד התיירות. ג. פיתוח נופי/כיכר. ד. חנייה ומעברים לרבות: חנייה פתוחה, חנייה מקורה, חנייה תפעולית, שטחים לטעינה ולפריקה, הורדת נוסעים וגישת רכבים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות השטח המסומן עם הנחיות מיוחדות מסביב למבנה הוילה יהיה שטח לשימור הפיתוח הקיים. תיאסר כל בניה בשטח זה.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה</p> <p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו שטח המיועד לשהות ו/או מעבר הולכי רגל. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ב. שטח זה יפותח ככיכר ומעבר נגיש לציבור הולכי רגל כתנאי למתן היתר בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות המועצה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בתא השטח. ד. לפחות 30% משטח הכיכר יתוכנן עם גינות וצמחיה אופיינית מקומית ללא ריצוף.</p>

4.2	מלונאות (אכסון מלונאי)
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנה הוילה ומבנה הטיגארט מיועדים לשימור. כל בניה במבנים וסביבתם תהה על פי סעיף 6.6. מבנים אלו יהיו נגישים ככל האפשר לציבור. בקומת הקרקע של מבנים אלו ימוקמו השימושים הציבוריים של המלון כגון: הסעדה, חדרי ספא, מסחר, חדרי התכנסות ופעילויות ועוד.</p> <p>ב. בתחום מבנה הטיגארט יוקצה שטח שלא יפחת מ-200 מ"ר לשימוש מרכז מורשת הכפר אבו גוש והאזור. מיקומו לא יהיה במרתף אלא במיקום נגיש לציבור. ניהול ועריכת התוכן של מרכז המורשת יהיה בתיאום עם המועצה המקומית ועם המועצה לשימור אתרים.</p> <p>ג. שימושים מסחריים ימוקמו בקומת הקרקע ובזיקה רציפה לרחוב.</p> <p>ד. השימושים לאורך החזיתות של מבנה הטיגארט ובמפלס הרחובות הגובלים יהיו בעלי מאפיינים מסחריים.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>1. תותר חניה תת קרקעית במגרש.</p> <p>2. תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>3. החניה תהיה תת קרקעית במלואה.</p> <p>4. ניתן להציע הרחבת החניון מתחת לכיכר בכפוף להשארת מצע גנני של לפחות 80 ס"מ לצורך נטיעת עצים בוגרים וצמחיה.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. חניה לאורך הדרך.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>4. מעבר מערכות תשתית.</p> <p>5. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים.</p> <p>6. מתקני מיחזור ומאצרות אשפה תת קרקעיות.</p> <p>7. תמיכה וביסוס קרקע.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו ובתאום מול חברת נתיבי ישראל.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. חניה לאורך הדרך.</p> <p>3. גינון, ריהוט רחוב שילוט ותאורה.</p> <p>4. מעבר מערכות תשתית.</p>

דרך מוצעת	4.4
5. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים. 6. מתקני מיחזור ומאצרות אשפה תת קרקעיות. 7. תמיכה וביסוס קרקע.	
הוראות	4.4.2
הוראות פיתוח התכנון המפורט ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו ובתאום מול חברת נתיבי ישראל.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1) 0	(1) 3	(1) 3	(1) 3	2	11.5			סה"כ שטחי בניה 6000	2000	800	3200	3810	מבנים ומוסדות ציבור ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)					1000		200	800	3810	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12			4000	1000	600	2400	14828	טיגארט	מלונאות (אכסון מלונאי)
								200			200 (3)	14828	טיגארט - מרכז מורשת	מלונאות (אכסון מלונאי)
(7) 3	(7) 3	(7) 3	(7) 3	5	(6) 21			16000	(5) 3500	1500	1000	14828	מלון	מלונאות (אכסון מלונאי)
(2)	(2)	(2)	(2)	2				600			600	14828	וילה	מלונאות (אכסון מלונאי)

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:

א. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.
 ב. סה"כ מוצעים 120 חדרים במתחם המלון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצוין בתשריט.

(2) קווי בניין כמצוין בתשריט וע"פ בניין לשימור.

(3) מיקום מרכז המורשת לא יהיה במרתף אלא במיקום נגיש ונראה לציבור..

(4) יותר ניוד שטחים עיקריים כגון פונקציות ציבוריות של המלון, אל מתחת לקרקע.

(5) תתאפשר קומת חניה נוספת בתת הקרקע. תוספת זו לא תהווה שינוי לתכנית. תתאפשר הרחבת החניון מתחת לכיכר בזיקת הנאה בכפוף להשארות מצע גנני של 80 ס"מ לפחות לצורך נטיעת עצים בוגרים.

(6) =21 גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכוונות/ חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי.

(7) כמצוין בתשריט. קווי הבנין בתת הקרקע יהיו עד קו מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. צנרת ומתקני תשתית על הבניינים : אסורה התקנת צנרת גלויה על גבי חזיתות הבניינים, לרבות צנרת ניקוז גגות, צנרת מים וביוב, צנרת למוליכי חשמל ותקשורת, קופסאות חיבור לחשמל ותקשורת, צנרת ומתקנים למיזוג אוויר.</p> <p>2. לאור הנצפות של הגגות מהמתחם המלונאי, הגגות יטופלו כחזית חמישית למבנה המועצה.</p> <p>2.1. לא יותרו מתקנים על הגג ללא פתרון אדריכלי מתאים.</p> <p>2.2. לא יותר שימוש בגג המבנה העליון של המלון (מפלס אבסולוטי 745.00 לערך) לצורך התכנסויות או אירועים מכל סוג.</p> <p>2.3. הגגות יירוצפו ויוצע פיתוח גינון על הגגות.</p> <p>2.4. היתר הבניה יכלול תכנית גגות עם העקרונות הנ"ל.</p> <p>3. קווי בניין :</p> <p>3.1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>3.2. קווי הבניין למבנים המסומנים לשימור יהיו בקונטור הבניין הקיים.</p> <p>3.3. קו בניין תת קרקעי הינו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לכל שטח המגרש, הן למרחב הציבורי והן למרחב הפרטי, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. תכנית הפיתוח תכלול : נטיעת עצים בוגרים, גבוהים ועתירי עלווה לאורך גבול התכנית הפונה לקריית יערים באופן שיהווה "חיץ ירוק" בין הבינוי המוצע בתכנית לבין בתי התושבים הסמוכים, הצבת ערוגות/הגנות לעצים המיועדים לשימור, והבטחת מקום מיועד להעתקות עצים בתחום התכנית.</p> <p>ג. הבקשה להיתר תכלול את כלל המבנים והשימושים במגרש לרבות הסדרי החניה.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס/ת המועצה ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד ו/או קווי ו/או מרכזיית וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהא נספח נופי מחייב ובו התחייבות לנטיעת עצים לפחות בשווי הערך החלופי כפי שיחושב לעת ההיתר, זאת בתחום העבודות המוצעות. כמו כן, לא יינתן אישור אכלוס ללא אישור פקיד היערות על נטיעת עצים אלו.</p> <p>ו. חובת תיאום עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>ז. להיתר בניה יהיה תאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קווי המים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p> <p>ח. לעת בקשה להיתר בניה תינתן חוות דעת של גיאולוג בו יפורטו האמצעים להחדרת מי נגר עילי לקרקע.</p> <p>ט. תנאי לדיון ראשוני בועדה המקומית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה קיומו של פתרון קצה לביוב שתאשר הועדה המקצועית למים וביוב.</p>

6.3 הוראות פיתוח	6.3
<p>א. מפלס הכניסה של הבניינים המוצעים יותאם למפלס הרחוב/השצ"פ/הכיכר הסמוכה. ובכל מקרה ההפרש בין המפלסים לא יעלה על 1 מ'.</p> <p>ב. קומת המסחר תהיה נגישה ותתקיים רציפות המפלסים בין המדרכה הגובלת ובין הכניסה למסחר.</p> <p>ג. גובה הגדרות לא יעלה על 1.20 מ' למעט אזורים אשר אינם פונים לשטחים ציבוריים - בהם יותרו קירות פיתוח עד 2 מ'.</p> <p>ד. במידה וחלק משטח החניון יתוכנן מתחת לכיכר, יש להבטיח את קיומו של מצע גנני של לפחות 80 ס"מ מעל תקרת החניון לצורך נטיעת עצים וצמחיה.</p> <p>ה. מפלסי הפיתוח כלפי קריית יערים ימותנו בטראסות הן בממשק עם קריית יערים, הן כלפי דרך השלום והן כלפי החזית האחורית של המלון וזאת במטרה למנוע קירות תמך גבוהים החריגים לאופי הסביבה. בטראסות אלו יינטעו עצים בוגרים.</p> <p>1. הבניה תעשה באופן המתייחס לטופוגרפיה התלולה של המגרש, ולמבנה הסמוך המדורג אף הוא.</p> <p>2. הבניה תיצור טרסות בכל קומה, על מנת שלא ליצור קיר אחד תלול. גובה הטרסה לא יעלה על גובה קומה+ מעקה ע"פ התקן.</p> <p>3. המרחק המינימאלי בין קיר לקיר בטרסה יהיה 2 מ' עבור שתילת צמחיה. הטרסות יהיו עם אדמת גן וללא בינוי תחתם.</p>	
6.4 שימור סימון בתשריט : מבנה לשימור	6.4
<p>הבנין המסומן בתשריט כמבנה לשימור הוא בנין המיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:</p> <p>1. לא תותר הריסתו של בנין לשימור.</p> <p>2. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבנין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p> <p>3. תותר תוספת בניה לבנין לשימור בכפוף למפורט בנספח הבינוי בתכנית זו.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספות הבינוי כאמור יהיה בתאום ופיקוח מלא של אדריכל בעל ניסיון מוכח בתחום השימור.</p> <p>5. האלמנטים המסומנים לשימור בתשריט ובנספחי הבינוי מיועדים לשימור ואסורה הריסתם ו/או כל פגיעה בהם.</p> <p>א. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה : ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעית.</p> <p>ב. לא תותר תוספת בניה מעבר למעטפת הקיימת ו/ או חפירה מתחת למבנים המיועדים לשימור למעט בניה תת קרקעית למעבר בין האגפים בלבד כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ג. תאסר בניה צמודת דופן למבנה הטיגארט.</p>	
6.5 סטיה ניכרת	6.5
<p>א. גובה הבינוי כמפורט בטבלה 5 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ב. הוראות השימור כפי שמצויינים בסעיף 6.4 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ג. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. קווי הבניין למבנים לשימור יהיו בקונטור הבניין הקיים וכל שסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. הוראות שלביות הביצוע כפי שמצויין בסעיף 7.1 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה</p>	

<p>6.5 סטיה ניכרת</p>	<p>6.5</p>
<p>ניכרת. ו. הוראות הפיתוח כמפורט בסעיף 6.3 הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.6 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</p>	<p>6.6</p>
<p>1.נספח העצים לתכנית : לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה : א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים : א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות. על פי סטנדרט משרד החקלאות. ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'. ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. הנחיות לעניין נטיעות חדשות : תכונות עצים שיש לתעדף : א. נותני צל סוככנים ב. חסכנים במים ג. מאוקלמים תכונות עצים שיש להימנע מהם : א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר. ב. עצים הרגישים לפגע (מחלה/ מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.</p>	





<p>6.6</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p>	
<p>ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 7. רחבות ציבוריות פתוחות : במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של הישוב יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 30% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה ציבורית: חלל ציבורי פתוח, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 8. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>		
<p>6.7</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית. ב. אם לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	
<p>6.8</p>	<p>חשמל א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור בכתב מחברת החשמל. ב. הכנת תכניות מפורטות לביצוע יהיו בתיאום עם חברת החשמל. ג. בקשה להיתר תכלול התייחסות לקווים או מתקני חשמל באתר הבניה או בסמוך לו. ד. לא תותר בניית מבנים במרחקים הקטנים מהמצויין בחוק ובתקנות - ממתקנים וקווי חשמל. יזם התכנית מחוייב בכל מקרה של ספק בשלב התכנון ובשלב הביצוע לפנות לצורך התייעצות ואישור של חבי החשמל. ה. תחנת השנאה: חדרי שנאים יותרו באמצעות תשריט חלוקה בכל תא שטח בתכנית ובכל ייעוד ועפ"י סדר העדפה כדלקמן ובתיאום עם ח"ח: 1. בתא שטח 111 למבני ציבור בו סומן סימבול ע"ג יעוד זה בתשריט, ככל הניתן בסמוך למיקומם בתשריט. 2. בכל שטח אחר בתכנית בכל ייעוד. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי. ו. יש צורך בחדר שנאים עבור 2 שנאים (שטח מגרש נטו עבור תחנת השנאים בניצב לכביש הינו 9.00*6.50 מ"ר, במקביל לכביש 11.50*5.50 מ"ר (לא כולל קירות תמך). ז. חדרי השנאים ימוקמו במפלס הכביש/מדרכה צמוד לקו אפס. ח. תנאי למיקום חדרי השנאים הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ועובדי חברת החשמל.</p>	

<p>6.8</p>	<p>חשמל</p> <p>ט. לפני הגשת תכניות מפורטות להיתר בניה, יתואמו חדרי השנאים עם אדריכל חח"י עפ"י מפרט של חברת החשמל.</p> <p>י. תשתיות קיימות: במתחם ישנן תשתיות חשמל קיימות של חברת החשמל. יזם הפרויקט יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקנים חח"י בכל מקרה שמתעורר הצורך בכך (בשל פינוי שטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכד') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של חח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה ומראש במח' מסחרית של חח"י, מחוז י-ם.</p> <p>יא. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע או תוך ניצול שיפולי קרקע בטופוגרפיה קיימת.</p>
<p>6.9</p>	<p>אקוסטיקה</p> <p>1. מפלסי הרעש המותרים יהיו כמופיע בנוסח התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ג 1990 לגבי מבנים מסוג א' כששעות הגלילה יוגדרו בשעות מ- 06:00 - 19:00.</p> <p>2. שימושים העלולים לייצר מטרדי רעש, כגון אולמות אירועים וכנסים, בריכת שחייה וכד', ימוקמו בקומות התת-קרקעיות של המבנה או במפנה צפון-מזרחי עד כמה שניתן כלפי הישוב אבו-גוש ולא כלפי קריית יערים, ותנאי להקמתם יהיה עריכת בדיקה אקוסטית לחיזוי רעשים והבטחת אמצעים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים לעניין רעש.</p> <p>3. היתר בנייה למתחם המלונאי ולמבנה הציבור ילווה בחוות דעת אקוסטית הכוללת פתרונות אקוסטיים שיתחשבו במגורים צמודי הדופן, הקיימים בסמיכות לתאי השטח הנ"ל.</p> <p>4. תנאי להקמת מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על גג המלון, יהיה עריכת בדיקה אקוסטית לחיזוי רעשים והבטחת אמצעים לעמידה בתקנות למניעת מפגעים לעניין רעש.</p>
<p>6.10</p>	<p>פסולת בניין</p> <p>פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p>
<p>6.11</p>	<p>תשתיות</p> <p>היזמים יבצעו על חשבונם בלבד ובשלב היתרי הבנייה את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך עמוד תאורה ו/או דרך קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס/ת הוועדה המקומית.</p> <p>היזמים יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י המועצה המקומית אבו גוש, במידת הצורך.</p> <p>כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב' הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה המקומית.</p>
<p>6.12</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.</p>
<p>6.13</p>	<p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ל"ח - 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p>

6.13	עתיקות
	<p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.14	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>1. תוספת אספקת מים שתידרש בעתיד תיעשה מתאגיד המים המקומי "גיחון".</p> <p>2. יש להגיש לחברת מקורות תכניות לצורך תיאום תכנון וקבלת הנחיות.</p> <p>3. אם יידרש לצאת לשטח לסימון ואיתור תשתיות מקורות שיעשו ע"י מודד מוסמך - הנ"ל על חשבון היזם ובפיקוח נציג חברת מקורות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.15	ניהול מי נגר
	<p>1. יותרו לפחות 20%-25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. בהעדר שטחים לחלחול בתחום מגרשי הבניה או בשצ"פים, יופנו מי הנגר למערכת הניקוז העירונית ומשם לוואדיות הסמוכים.</p> <p>4. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים (שטחי גינון ושטחים מרוצפים, שבילים ומדרכות), ייעשה תוך מתן פתרונות לשימור מי נגר ולחלחול טבעי מקסימלי לקרקע.</p>

6.16	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
1	הבניה בתא שטח בייעוד "מלונאות" תהיה בהינף אחד.
2	תנאי למתן היתר בניה למלונאות.
התנייה	התנייה
לא תותר בניה בשלבים בתא השטח למלונאות.	1. הגשת היתר בניה לפיתוח המרחב הפרטי והציבורי הפתוח בכיכר הכניסה ולאורך רחוב דרך השלום. והכול בהתאם להוראות הפיתוח בתכנית זו ובתכנית המתאר הכוללנית.
	2. הגשת היתר בניה עבור מבנה הציבור.
	3. הטמעת הוראות שימור של הווילה ומבנה הטיגארט במסמכי ההיתר בהתאם לממצאי



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		תיק תיעוד מלא.
3	תנאי לטופס 4 למלונאות.	<p>1. ביצוע בפועל של הפיתוח הנופי במרחב הפרטי והציבורי הפתוח והכול בהתאם להוראות הפיתוח בתכנית זו ובתכנית המתאר הכוללנית.</p> <p>2. ביצוע בפועל של מבנה הציבור.</p> <p>3. ביצוע השימור בפועל של המבנים לשימור בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא, לשביעות רצון מהנדה המועצה או מי מטעמו.</p>

7.2 מימוש התכנית

7 שנים מאישור התכנית.

