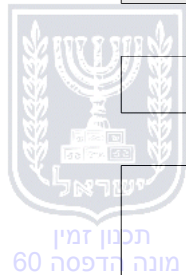


הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1052

אבו גוש - רובע צפוני



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי הרצל, מטה יהודה
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

כללי: תכנית מס' תמ"ל/1052 הינה תכנית להקמת 3 מתחמי מגורים ברובע הצפוני של הישוב אבו גוש. התכנית מקודמת עפ"י החלטה מס' 207 (דר/17) מתאריך 9/7/2016 של קבינט הדיור במטרה להרחיב את היצע הדירות בישוב אבו גוש. התכנית נסמכת ברובה על תכנית כוללנית מס' 152-0150664 שהוכנה לישוב ולמתחמים 19, 20 וחלק ממתחם 17 המוצעים בה.

1. גבולות התכנית: ממזרח- מחלף עין חמד בכביש מס' 1. מדרום - דרך השלום בישוב אבו גוש. ממערב- דרך 425 המובילה למעלה החמישה והר הדר ומצפון- קיבוץ קריית ענבים ושטחים חקלאיים של קיבוץ מעלה החמישה. התכנית מצויה בתחום שטח השיפוט של אבו גוש ותחום שטח השיפוט של מטה יהודה. שטח התכנית נמצא ברובו במורדות הדרומיים של שלוחה הנמצאת בין קריית ענבים לישוב אבו גוש. בצפון מערב (מתחם 20) קיימים שטחים חקלאיים המעובדים ע"י קיבוץ מעלה החמישה. בחלק המרכזי, (מתחמים 18 ו-19) קיימים שטחים פתוחים בייעוד חקלאי אך לא מעובדים המוחזקים ע"י בעלים פרטיים תושבי אבו גוש, קיבוץ קריית ענבים וממשלת צרפת.

2. התכנית כפופה לתמ"א 35, ולתמ"מ 1/30 המאפשרת הרחבה צמודת דופן של הישוב אבו גוש בצפון ובצפון מזרח. התכנית משנה יעודים של תכניות מקומיות.

3. התכנית מרחיבה את מתחמי המגורים הקיימים בישוב ומקצה שטחים למגורים בצפיפות של לפחות 8 יח"ד לדונם. סה"כ מוצעות בתכנית 651 יח"ד. בנוסף מציעה התכנית שטחים ומגרשים לטובת מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, דרכים, שבילים ומעברים ציבוריים ושטחים פתוחים.

4. התכנית מציעה פתרון תחבורתי מקיף וכולל לישוב תוך התייחסות לתנועה במרחב כולו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



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

מספר התכנית תמל/ 1052

1.2 שטח התכנית 253.966 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
הראל, מטה יהודה
210849 קואורדינאטה X
635356 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

הרובע הצפוני של הישוב אבו גוש, מצפון - מזרח לדרך השלום ממערב לקרית ענבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אבו גוש - חלק מתחום הרשות:

מטה יהודה - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

רובע צפוני, אבו גוש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29521	מוסדר	חלק		23, 26, 40-41
29522	מוסדר	חלק	9	7-8, 18, 20-21
29523	מוסדר	חלק		1-2, 11-12, 32, 34, 54, 56
29524	מוסדר	חלק	54, 57, 79-80, 98, 102	28, 32-33, 35, 42, 53, 88, 90, 100, 103
29528	מוסדר	חלק	3-5, 50, 52-55, 57, 71	1, 6, 15-16, 61, 67, 69-70, 72
29545	מוסדר	חלק		24, 31-32
29551	מוסדר	חלק	52	25-26, 53

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

מטה יהודה



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/02/1997		2334	4495	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הל/132. הוראות תכנית הל/132 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	הל/132
21/06/1998		4215	4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הל/138 ממשיכות לחול.	שינוי	הל/138
09/06/2016		7677	7281	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/500 ה. הוראות תכנית מי/500 ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/500 ה
25/04/1991		2266	3870	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מי/500 ו. הוראות תכנית מי/500 ו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מי/500 ו
28/01/1993		1365	4080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/113 א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/113 א

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התוכניות הארציות והמחוזיות המפורטות בטבלה בלבד. תוכניות מחוזיות וארציות שלא צוינו ממשיכות לחול במלואן.
2. התכנית גוברת על כל התכניות המקומיות התקפות שאינן מפורטות בטבלה.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אברהם בן גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהם בן גור		תשריט מצב מוצע	לא
מתחמי תכנון	רקע	1: 1250	1	01/01/2020	אברהם בן גור	13: 50 01/01/2020	חלוקה למתחמי תכנון	לא
דברי הסבר בערבית	רקע			24/06/2019	אברהם בן גור	10: 44 24/06/2019		כן
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		8	24/06/2019	אברהם בן גור	12: 56 27/06/2019	צרכי ציבור	לא
איכות הסביבה	מנחה		71	06/01/2020	יוסי סוקר	11: 28 09/01/2020	נספח נופי סביבתי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	09/01/2020	אברהם בלאו	10: 00 12/01/2020	נספח תשתיות מים ושפכים, גליון 1 מתוך 3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500	1	09/01/2020	אברהם בלאו	10: 01 12/01/2020	נספח תשתיות מים ושפכים, גליון 2 מתוך 3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 1000	1	09/01/2020	אברהם בלאו	10: 02 12/01/2020	נספח תשתיות מים ושפכים, גליון 3 מתוך 3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	24/06/2019	אברהם בלאו	12: 48 27/06/2019	פרשה טכנית	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/01/2020	אברהם בן גור	11: 00 06/01/2020	נספח בינוי - מתחם 19 דרום, גליון 1 מתוך 5. מחייב בנושא קווי בניין ומסי מבנים מינימלי במגרש.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/01/2020	אברהם בן גור	11: 01 06/01/2020	נספח בינוי, מתחמים 18 ו- 19 צפון, גליון 2 מתוך 5. מחייב בנושא קווי בניין ומסי מבנים מינימלי במגרש.	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	01/01/2020	אברהם בן גור	11: 01 06/01/2020	נספח בינוי - מתחם 20, גליון 3 מתוך 5. מחייב בנושא קווי בניין ומס' מבנים מינימלי במגרש.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/06/2019	אברהם בן גור	13: 47 01/01/2020	נספח בינוי - חתכים, גליון 4 מתוך 5.	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	01/01/2020	אברהם בן גור	13: 48 01/01/2020	נספח בינוי - בית קברות, גליון 5 מתוך 5.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1000	48	13/09/2023	דורון חבקין	11: 15 25/10/2023	נספח לטבלת איזון והקצאה	לא
יחס לתכניות ארציות ומחוזיות	רקע		1	01/01/2020	אברהם בן גור	13: 59 01/01/2020	נספח מצב מאושר - יחס לתוכניות ארציות ומחוזיות	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	19	05/01/2020	רונאל טל ברזילי	14: 09 06/01/2020	נספח שימור וניצול נגר עילי	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	05/01/2020	רונאל טל ברזילי	14: 13 06/01/2020	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	30	05/01/2020	אריאל סדרה	14: 04 06/01/2020	הנחיות נופיות - מסמך מנחה	לא
סקר סייסמי	מנחה	1: 1	18	01/04/2016	רון בנארי	08: 45 11/06/2019	אבו גוש - מתחם 18-19-20, דו"ח גיאוטכני	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	01/01/2020	משה פלוס	14: 02 01/01/2020	מצב מאושר	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1250	80	25/06/2019	רקפת הדר-גבאי	14: 30 25/06/2019	סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	01/01/2020	רקפת הדר-גבאי	14: 03 01/01/2020	נספח עצים	לא
תנועה	רקע		54	07/01/2020	אייל קראוס	14: 37 14/01/2020	בה"ת, מתחמים 16, 18-20, 24-25, אבו גוש	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	06/01/2020	אייל קראוס	12: 36 06/01/2020	נספח תנועה, גליון 1 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 2000	1	06/01/2020	אייל קראוס	12: 37 06/01/2020	נספח חתכים לאורך, גליון 2 מתוך 3	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	06/01/2020	אייל קראוס	12: 38 06/01/2020	נספח ת"חצ, גליון 3 מתוך 3	לא

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 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 ירושלים	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון, אילון ברנהרד	1	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		eylonb@mo ch.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, אילון ברנהרד	1	משרד הבינוי והשיכון	ירושלים	הלל	23	02-6291166		eylonb@moch.gov.i 1

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	אברהם בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג	2	02-5950099	02-6287755	office@geo- bengur.co.il
מודד מוסמך	מודד	רונן אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטיה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il
ביוב ומים	מהנדס	אברהם בלאו	1	אברהם בלאו מהנדסים בע"מ	ירושלים	העירית	7	02-6769284		



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאולוג	גיאולוג	רון בנארי		רון בנארי בע"מ	כפר בן נון	(1)		08-9797650	08-9797099	rb_geo@012.net.il
אגרונום	אגרונום	רקפת הדר-גבאי		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.i
שמאי	שמאי	דורון חבקין	264	חבקין שמאים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	53	03-5611278		havkind@012.net.il
הידרולוג	יועץ	רונאל טל ברזילי	1	הידרומודול פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(2)		03-6356858	03-5340854	ronel@hydromodul.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	הוד השרון	(3)		09-7407401	09-7407402	office@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
מהנדס תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אייל קראוס		אייל קראוס הנדסת כבישים בע"מ	ירושלים	הרטום	14	02-5400430		ekroads@ekroads.co.il
מהנדס חשמל	יועץ	אייל שר שלום	0555676	אייל שר שלום הנדסת חשמל בע"מ	מבשרת ציון	(4)		02-5702051	02-5702052	office@e-sar.com

(1) כתובת: משק מס': 64.

(2) כתובת: ת.ד. 895.

(3) כתובת: ת.ד. 25.

(4) כתובת: ת.ד. 3149.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הינו 45-80 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 למתחמים 18-20 ולחלק ממתחם 17 בצפון אבו גוש, כפי שהוגדרו בתכנית הכוללנית, להקמת ופיתוח כ - 600 יח"ד, מבנים ומוסדות לצרכי ציבור, שטחי ציבור פתוחים, תעסוקה ותשתיות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעודי קרקע מיעודים: מגורים, מגורים א', מגורים ב', דרך מאושרת, דרך ו/או טיפול נופי, אזור חקלאי, שטח למסחר, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח משולב, שטח למתקן הנדסי, יער נטע אדם קיים, בית קברות. ליעודים: מגורים א', מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, תעסוקה, דרכים, שבילים, דרך משולבת, דרך ו/או טיפול נופי, חניון, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, בית קברות.
- קביעת תכליות ושימושים המותרים לכל יעוד קרקע בתכנית.
- קביעת זכויות בניה, הוראות בניה, קווי בניין, תכסית ועיצוב אדריכלי לכל יעוד קרקע.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים בהיקף של 651 יח"ד.
- קביעת שטחי בניה למסחר, תעסוקה ומבני ציבור.
- קביעת הנחיות עיצוב אדריכלי לרבות פרוט חומרי הגמר.
- קביעת הוראות לשמירה על עצים, ערכי טבע ואתרים ארכיאולוגיים.
- קביעת היקף ותמהיל יח"ד קטנות.
- קביעת הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי לרבות השטחים הפתוחים הציבוריים, השטחים למבני ציבור והדרכים.
- קביעת הנחיות לשמירה על הסביבה ואיכות הסביבה.
- קביעת הוראות לאחוד וחלוקה.
- הרחבת בית קברות וקביעת הוראות בינוי.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



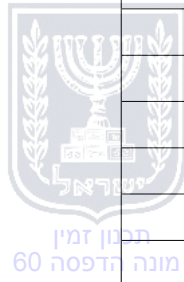
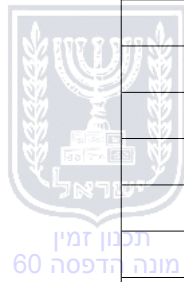
תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	110 - 112, 120 - 128, 140
מגורים ב'	10 - 64
מסחר	211, 212
מבנים ומוסדות ציבור	402 - 409
שטחים פתוחים	650, 651, 653 - 656, 658 - 660
שטח ציבורי פתוח	600 - 610, 657
דרך מאושרת	820 - 826
דרך מוצעת	830 - 848
דרך ו/או טיפול נופי	850 - 854
שביל	860 - 863, 865
חניון	870
בית קברות	980, 981
מסחר ותעסוקה	200 - 206

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	בית קברות	980, 981
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך ו/או טיפול נופי	850 - 854
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	820 - 825
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	830, 831, 835, 837 - 847
אתר עתיקות/אתר הסטורי	חניון	870
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	402, 405 - 409
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים א'	120 - 128, 140
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	11 - 19, 21 - 47, 52 - 63
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	211, 212
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר ותעסוקה	200 - 206
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שביל	860, 861, 865
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	600 - 610, 657
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים	653 - 656, 658 - 660
בלוק תחנת השנאה	דרך מוצעת	835
בלוק תחנת השנאה	מסחר ותעסוקה	204
בלוק תחנת השנאה	שטח ציבורי פתוח	604
גבול מתחם	בית קברות	980, 981
גבול מתחם	דרך ו/או טיפול נופי	851, 853, 854
גבול מתחם	דרך מאושרת	820 - 823, 826
גבול מתחם	דרך מוצעת	830 - 839, 848
גבול מתחם	חניון	870
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 409
גבול מתחם	מגורים א'	112, 120 - 128, 140
גבול מתחם	מגורים ב'	10 - 64

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	מסחר	212, 211
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	206 - 200
גבול מתחם	שביל	865, 863 - 860
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	657, 610 - 600
גבול מתחם	שטחים פתוחים	660 - 658, 656 - 653
גבול שטח שיפוט	בית קברות	980
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	852, 850
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	823, 820
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	840, 839, 833, 831, 830
גבול שטח שיפוט	חניון	870
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	409, 406, 405
גבול שטח שיפוט	מגורים א'	111, 110
גבול שטח שיפוט	מגורים ב'	59, 58, 34 - 29, 18 - 13
גבול שטח שיפוט	מסחר	211
גבול שטח שיפוט	שביל	865
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	608, 602
גבול שטח שיפוט	שטחים פתוחים	660, 655, 653, 651, 650
דרך /מסילה לביטול	בית קברות	980
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404, 402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	42 - 38
דרך /מסילה לביטול	מסחר	212
דרך /מסילה לביטול	שביל	861, 860
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	140, 124 - 122, 120
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	206, 205
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	847, 845, 841
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	בית קברות	981, 980
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	854 - 850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	823 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	840 - 835, 833 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	870
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	127, 126
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	63 - 52, 49 - 10
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	212, 211
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	206 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	865, 863 - 860
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	657, 610 - 600
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים	660 - 658, 656 - 653



3.2 טבלת שטחים

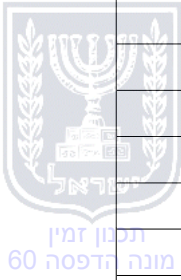
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	6,174	2.43

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.37	943	דרך ו/או טיפול נופי
8.28	21,028	דרך מאושרת
5.91	15,005	יער נטע אדם קיים
0	2	מגורים
0.80	2,026	מגורים א
0.02	39	מגורים א ומסחר
5.16	13,107	מגורים ב
0	1	מסחר
0	11	מסחר ותעסוקה
76.03	193,091	קרקע חקלאית
0.20	503	שטח לבנייני ציבור
0.01	29	שטח למתקן הנדסי
0.13	318	שטח ציבורי פתוח
0.67	1,689	שטח ציבורי פתוח משולב
100	253,966	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.80	12,191.04	בית קברות
0.33	835.01	דרך ו/או טיפול נופי
9.21	23,413.57	דרך מאושרת
14.16	35,974.54	דרך מוצעת
0.15	386.26	חניון
7.69	19,553.89	מבנים ומוסדות ציבור
2.83	7,182.3	מגורים א'
29.83	75,796.79	מגורים ב'
0.83	2,100.95	מסחר
8.40	21,348.6	מסחר ותעסוקה
0.58	1,476.48	שביל
15.25	38,751.96	שטח ציבורי פתוח
5.95	15,114.97	שטחים פתוחים
100	254,126.37	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. זיקת הנאה למעבר רכב.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. על מגרשים מס' 120-128 יחולו הוראות תכנית מס' מי/במ/113/א.</p> <p>2. על מגרשים מס' 110-112 יחולו הוראות תכנית הל/138.</p> <p>3. ההוראות הבאות יגברו על התוכניות המאושרות הנ"ל:</p> <p>א. צפיפות יח"ד: עד 7.5 יח"ד לדונם.</p> <p>ב. התכסית המקסימלית תעמוד על 40%.</p> <p>ג. ניתן יהיה להקים יותר ממבנה אחד בתא שטח ובלבד שהמרחק בין המבנים באותו מגרש לא יפחת מ- 4 מ'.</p> <p>ד. גובה קירות תומכים מקסימלי, שאינם פונים לרחוב, יהיה 5 מ'.</p> <p>ה. קביעת זיקת הנאה בתא שטח מס' 140 מיועדת עבור דרך גישה למגרשי המגורים מס' 120-128.</p> <p>4. זכויות הבנייה תהיינה כמופיע בטבלה 5 שבתכנית זו (תמל/ 1052).</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	1. מגורים. 2. יחידות אירוח. 3. משרדים לשימושים תומכי תיירות ולבעלי מקצועות חופשיים. 4. גני ילדים ומעונות יום.
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>1. לפחות 10% מהדירות בשטח התכנית ייבנו כיח"ד קטנות עפ"י הקריטריונים הבאים:</p> <p>1.1. במגרשים בשטח של עד 1.5 דונם תבנה לפחות יח"ד קטנה אחת.</p> <p>1.2. במגרשים בשטח של מעל 1.5 דונם ייבנו לפחות 2 יח"ד קטנות.</p> <p>2. צפיפות הבינוי: מגרשים ביעוד מגורים זה מיועדים לבניה רוויה. מס' יח"ד לדונם לא יקטן מ- 8.</p> <p>3. המרווח בין המבנים במגרש לא יקטן מ- 4 מ'.</p> <p>4. על המנים הקדמיים במגרש להיצמד לפחות ל- 50% מקו הבניין הקדמי.</p> <p>5. מרתפים: תותר הקמת קומות מרתפים לטובת שטחי חניה, למחסנים המשויכים ליח' הדיוור</p>

מגורים ב'	4.2
<p>ולמתקנים הנדסיים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר. שטח מחסן דירתי ייכלל במניין שטחי השירות המצוינים בטבלה 5.</p> <p>6. דירות גן: לדירות בקומת הקרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות בכפוף לעמידה בסעיף נטיעות בפרק 6.</p>	
הנחיות מיוחדות	ב
<p>1. בכל המגרשים ביעוד מגורים ב' תותר המרת השטח הבנוי ביחידות הדיור המצויות בקומת הכניסה של בניין המגורים, לשימוש של יחידת אירוח, משרדים, גני ילדים ומעונות יום.</p> <p>3. פתרון הבינוי יחייב כניסות נפרדות לשימושים השונים וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.</p>	
מסחר	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. מסחר שכונתי לרבות בתי אוכל ומסעדות.</p> <p>2. משרדים.</p>	
הוראות	4.3.2
בינוי	א
<p>1. היתר בניה: היתר הבניה יוצא לכל המגרש בהינף אחד ויכלול את כל המבנים, החניות, קירות התמך ומרכיבי הפיתוח.</p> <p>2. חיפוי המבנים: חיפוי המבנים יהיה מאבן טבעית מסותתת או מחומרים עמידים אחרים, באישור מהנדס הועדה.</p> <p>3. מרתפים: תותר הקמת קומות מרתפים לטובת שטחי חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים.</p> <p>4. פתרון החנייה עבור ייעוד זה יכול להיות גם לאורך הדרכים הסמוכות.</p>	
מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. מגרשים מס' 402 ו-405 ישמשו עבור מבני חינוך כשימוש ראשי ועבור מתנ"ס, שימושי דת, ספורט ותרבות כשימוש משני.</p> <p>2. ביתר המגרשים למבנים ומוסדות ציבור יותרו השימושים המפורטים בסעיף 1 דלעיל וכן שימושי בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, בתי אבות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, משרדי הרשות המקומית.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים.</p> <p>4. מסחר: במגרשים מס' 402 ו-405 יותרו שמושים מסחריים בהיקף של עד 5% מזכויות הבנייה.</p>	
הוראות	4.4.2
בינוי	א
<p>1. 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 המוצעת בתכנית זו. במקרה של צירוף שני מגרשים יבוטל קו הבניין הצידי, שטחי</p>	

4.4	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>הבניה יקבעו על פי שטח המגרש החדש וניתן יהיה לערב בין השימושים שנקבעו ע"פ תוכנית זו תוך שמירה על גודל מגרש מינימלי והבטחת גישה לכל מגרש.</p> <p>2. הוספת שימושים מסחריים במגרשים מס' 402 ו-405 תהיה כאחוז מהזכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב בנייה.</p> <p>3. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית נטיעות.</p> <p>4. תתאפשר גישת הציבור לחצרות מוסדות החינוך בשעות בהן הם אינם פעילים.</p> <p>5. בשלב פיתוח התשתיות הציבוריות של השכונה, יותר עירום זמני של עודפי עפר.</p>
4.5	שטחים פתוחים
4.5.1	שימושים
	<p>1. נטיעות, גינון</p> <p>2. שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>3. מתקנים הנדסיים לטובת תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p> <p>4. תימוך כבישים.</p> <p>5. מעבר רכב תחזוקה בתאי שטח 653 ו-658.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. שטחים אלו ישמשו כשטחים פתוחים בפיתוח אקסטנסיבי.</p> <p>2. מדרך הביוב בתא שטח 658 תתאפשר גישה ברכב לבתים הגובלים בה מדרום. אסורה חנייה בדרך הביוב.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	<p>1. פארק שכונתי וגינה ציבורית.</p> <p>2. מבני שירותים כגון מחסנים ושירותים ציבוריים.</p> <p>4. שבילי הליכה ושבילי אופניים.</p> <p>5. נטיעות, גינון.</p> <p>6. מצללות.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים.</p> <p>8. מתקנים לחלוקת דואר.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>1. פיתוח השטחים יעשה בהתאם לעקרונות הנספח הנופי- סביבתי.</p> <p>2. פיתוח השטחים הפתוחים יכלול פתרון למי הנגר בהתאם לעקרונות הנספח לשימור וניצול מי נגר.</p> <p>3. כל המתקנים ההנדסיים יהיו מבונים, סגורים ומגודרים. מיקום, העמדה, ועיצוב אדריכלי של המתקנים ההנדסיים יתואמו עם מהנדס המועצה או מי מטעמו.</p> <p>4. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תכנון לביצוע ייעשה בכפוף להנחיות מהנדס המועצה או מי מטעמו.
4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח הדרכים יכול נטיעות עצים ברצועות שתילה או בבור שלא יפחת מ 1 מ"ק. פיתוח הדרכים יכול אמצעים למתון והאטת תנועה.
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת מס' הל/מי/1.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח עפ"י תכנית מפורטת מאושרת מס' הל/מי/1 החלה במקום.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	1. מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. נטיעות, גינון.
4.10.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח השביל יאפשר שילוב גינון וריהוט רחוב.
4.11	חניון
4.11.1	שימושים
	1. חניית כלי רכב.
4.11.2	הוראות
א	הוראות פיתוח פיתוח החניון יאפשר שילוב גינון וריהוט רחוב.



	4.12
	בית קברות
	שימושים
	4.12.1
<p>1. בית קברות. 2. פיתוח נופי לרבות שבילים, גינון. 3. מבני שירות ומתקנים לטובת התפעול השוטף של בית הקברות. 4. דרכי גישה וחניה.</p>	
	4.12.2
	הוראות
	בינוי ו/או פיתוח
<p>א</p> <p>1. תאי שטח מס' 980 ו-981 מהווים הרחבה של בית הקברות הקיים והמאושר. 2. פיתוח בין הקברות יהיה בכפוף להוראות תמ"א 19 על שינוייה. 3. פיתוח שטחי הקבורה יהא בהתאם להוראות תכנית זו ולעקרונות המפורטים בנספח הבינוי והפיתוח. למרות האמור לעיל, יותרו שינויים בפריסת חלקות הקבורה, בסידור הקברים, במיקום השבילים ומבני העזר. 4. צפיפות הקבורה לא תפחת מ- 475 יח' לדונם. שטח טרסות הקבורה ינוצל לקבורה באופן יעיל וצפוף, ללא איבודי שטחים מיותרים. 5. יותרו שינויים בגבהי הפיתוח ובמיקום קירות התמך בטווח של עד 3 מ'. שינויים גדולים מאלה כפופים להגשת תכנית בינוי חלופית לכל שטח בית הקברות, לאישור הועדה המקומית. 6. שיפוע שבילים מרכזיים לא יעלה על 5% ויאפשר מעבר לוויית נוח, מעבר רכב לשרות, תחזוקה ורכב נכים. 7. תותר הכשרת מגרשי חניה זמניים בתחום חלקות הקבורה שטרם פותחו. 8. בית הקברות יוקף בגדר מחומרים עמידים, שגובהה לא יפחת מ- 1.1 מ' (מפני קרקע קיימת/מתוכננת בתחתית הקיר), וכן וברצועת גינון ברוחב 5 מ' לפחות, שתשמש חיץ בין שטחי הקבורה לבין השימושים הגובלים.</p>	
	ב
	סביבה ונוף
<p>1. נטיעות ושתילה ישולבו בכל חלקי בתי הקברות, כמודגם בנספח הבינוי והפיתוח. 2. כל העבודות, כולל מערום זמני - יתבצעו בתחומי בית העלמין ובתחום העבודות. 3. יותר פיתוח שטחי קבורה בהדרגה ובשלבים, ובלבד שכל שלב יעמוד בפני עצמו, כולל כל עבודות הפיתוח, שיקום שוליים וגידור שטח הפיתוח למניעת גלישת עבודות אל מחוץ לו. בכל שלב ביצוע יבוצעו קודם קירות התמך, ואחר כך העבודות האחרות לפי ההיתר. 4. תאורה בתחום בית העלמין תהא תאורה נמוכה הפונה כלפי פנים.</p>	
	ג
	ניקוז
<p>1. מי נגר עילי יורחקו מחלקות הקבורה אל הרצועה ההיקפית של בית העלמין, וממנה אל כביש העוקף הקטן בהתאם לנספח לשימור וניצול נגר עילי. 2. אזורי הגינון מחוץ לחלקות הקבורה, בשולי בית הקברות - ישמשו לצורך חלחול טבעי והשהיה! השהיה והחדרה עפ"י הוראות תמ"א 34 ב/4 יעשו בתחום רצועה זו בלבד. כמו כן תותר בתחום זה הקמת תעלות/צנרת ניקוז לקליטת נגר מאגן הניקוז החיצוני לשטח בית העלמין.</p>	
	4.13
	מסחר ותעסוקה
	שימושים
	4.13.1



מסחר ותעסוקה	4.13
<ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר. 2. בתי מלאכה. 3. סדנאות. 4. משרדים. 5. מוסכים. 6. מוסדות להשכלה על תיכונית. 	
הוראות	4.13.2
<p style="text-align: center;">בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לגבי שימושים העשויים לייצר מטרדים סביבתיים כלפי שימושים גובלים, בתחום התוכנית או בסמוך לה, יערך תיאום מול היחידה הסביבתית בוועדה המקומית טרם הגשת בקשה להיתר בניה, ובכלל זה כמות המוסכים ופרישתם. 2. היתר בנייה: בקשה להיתר בנייה תכלול נספח נלווה המציג את האפשרות למיצוי מלוא הזכויות המאושרות בתא השטח, כולל מלוא החניות הדרושות לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר. 3. חיפוי המבנים: חיפוי המבנים יהיה מאבן טבעית מסותתת או מחומרים עמידים אחרים באישור מהנדס הוועדה. 4. מרתפים: תותר הקמת קומות מרתפים לטובת שטחי חניה, אחסנה ומתקנים הנדסיים. 5. תמהיל שימושים: <ol style="list-style-type: none"> 5.1. 50% מהבינוי המוצע בכל תא שטח יהיה עבור שימוש מיסחרי ו- 50% עבור תעסוקה (לעניין זה בתי מלאכה, סדנאות ומוסכים יחשבו "תעסוקה" ומוסדות להשכלה על תיכונית יחשבו "מסחר"). 5.2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינויי בחלוקת האחוזים בין שימושי מסחר ותעסוקה בתחום אותו מגרש ביחס שלא יפחת מ- 30% לתעסוקה. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	2	(2)	(1)	6	15			5	10%	6585	מתחם ב 19	980	בית קברות	בית קברות
3	3	3	2	(2)	(1)	6	15			5	10%	5588	מתחם ב 19	981	בית קברות	בית קברות
3	4	4	3	(4)	(1)	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1214	מתחם 18	211	מסחר	מסחר
4	4	4	3	(4)	(1)	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	880	מתחם 19	212	מסחר	מסחר
5	5	5	6	(4)	(1)	60	(3) 240	20%	20%	40%	160%	4588	מתחם 20	200	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	6	(4)	(1)	60	(3) 240	20%	20%	40%	160%	4043	מתחם 20	201	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	6	(4)	(1)	60	(3) 240	20%	20%	40%	160%	3366	מתחם 20	202	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	6	(4)	(1)	60	(3) 240	20%	20%	40%	160%	4288	מתחם 20	203	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	6	(4)	(1)	60	(3) 240	20%	20%	40%	160%	4251	מתחם 20	204	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4		(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	7923	מתחם ב 19	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	4	4	4		(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	1064	מתחם ב 19	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	4	4	4		(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	1162	מתחם ב 19	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	4		(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	4747	מתחם 20	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 60

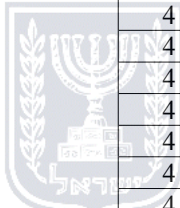


תכנון זמין מונה הדפסה 60

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	1	4			(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	960	מתחם 20	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	4			(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	893	מתחם 20	407	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	1	4			(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	1288	מתחם 18	408	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	1	4			(1)	50	200	10%	30%	20%	140%	1497	מתחם 19 א	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
4	3	3	(5) 1	(5) 2	9	7.5	5	30	72			12%	60%	775	הל/ 138	110	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	3	(5) 1	(5) 2	9	7.5	4	30	(3) 85			14%	71%	639	הל/ 138	111	מגורים א'	מגורים א'	
4	3	4	(5) 1	(5) 2	9	7.5	3	30	(3) 78			13%	65%	465	הל/ 138	112	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	454	מתחם 17	120	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	433	מתחם 17	121	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	440	מתחם 17	122	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	460	מתחם 17	123	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	4	25	(3) 62			12%	50%	568	מתחם 17	124	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	413	מתחם 17	125	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	60	(3) 62			12%	50%	399	מתחם 17	126	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	3	25	(3) 62			12%	50%	400	מתחם 17	127	מגורים א'	מגורים א'	
4	(6) 4	(6) 4	1	2	9	7.5	4	25	(3) 62			12%	50%	559	מתחם 17	128	מגורים א'	מגורים א'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1044	מתחם 18	10	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 10	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1201	מתחם 18	11	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 10	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1198	מתחם 18	12	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1532	מתחם 18	13	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1365	מתחם 18	14	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2139	מתחם 19 א	15	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2213	מתחם 19 א	16	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2155	מתחם 19 א	17	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1106	מתחם א 19	18	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1052	מתחם א 19	19	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	897	מתחם א 19	20	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	980	מתחם א 19	21	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	932	מתחם א 19	22	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	920	מתחם א 19	23	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1136	מתחם א 19	24	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1716	מתחם ב 19	25	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1551	מתחם ב 19	26	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1452	מתחם א 19	27	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2315	מתחם א 19	28	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1604	מתחם א 19	29	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1553	מתחם א 19	30	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1453	מתחם א 19	31	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1083	מתחם א 19	32	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1036	מתחם א 19	33	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	906	מתחם א 19	34	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
בונה הדפסה 60



תכנון זמין
בונה הדפסה 60

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	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							גודל מגרש מוחלט								
	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי														
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2046	מתחם ב 19	35	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	2152	מתחם ב 19	36	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1572	מתחם ב 19	37	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1453	מתחם ב 19	38	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1364	מתחם ב 19	39	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1397	מתחם ב 19	40	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1010	מתחם ב 19	41	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1010	מתחם ב 19	42	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1067	מתחם ב 19	43	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 14	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1325	מתחם ב 19	44	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1461	מתחם ב 19	45	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1143	מתחם ב 19	46	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 10	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1256	מתחם ב 19	47	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 10	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1337	מתחם ב 19	48	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1418	מתחם ב 19	49	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1254	מתחם ב 19	50	מגורים ב'	מגורים ב'
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 14	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1897	מתחם ב 19	51	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
בונה הדפסה 60



תכנון זמין
בונה הדפסה 60

תכנית מס': תמל/ 1052 - שם התכנית: אבו גוש - רובע צפוני

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	955	מתחם ב' 19	52	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	906	מתחם ב' 19	53	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4		(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	942	מתחם ב' 19	54	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1035	מתחם ב' 19	55	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 8	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	985	מתחם ב' 19	56	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1501	מתחם ב' 20	57	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1504	מתחם ב' 20	58	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1509	מתחם ב' 20	59	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1509	מתחם ב' 20	60	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1509	מתחם ב' 20	61	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1509	מתחם ב' 20	62	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 12	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1509	מתחם ב' 20	63	מגורים ב'	מגורים ב'	
3	4	4	1	(8) 4	(2)	(7) 8	(7) 16	60	(3) 120	10%	10%	20%	80%	1700	מתחם ב' 19	64	מגורים ב'	מגורים ב'	
				1		(1)	(1)						50	6340	מתחם ב' 19	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
				1		(1)	(1)						50	2329	מתחם ב' 18	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
				1		(1)	(1)						100	19903	מתחם ב' 19	657	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



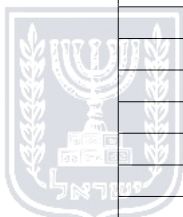
תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	הניה-כלול בסך השטחים (%)
				קדמי	
בית קברות	בית קברות	980	מתחם 19 ב	3	
בית קברות	בית קברות	981	מתחם 19 ב	3	
מסחר	מסחר	211	מתחם 18	4	80
מסחר	מסחר	212	מתחם 19ב	4	80
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	200	מתחם 20	5	160
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	201	מתחם 20	5	160
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	202	מתחם 20	5	160
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	203	מתחם 20	5	160
מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	204	מתחם 20	5	160
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	402	מתחם 19 ב	5	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	403	מתחם 19 ב	3	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	404	מתחם 19 ב	3	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	405	מתחם 20	5	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	406	מתחם 20	3	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	407	מתחם 20	3	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	408	מתחם 18	4	80
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	409	מתחם 19 א	3	80
מגורים א'	מגורים א'	110	הל/ 138	4	
מגורים א'	מגורים א'	111	הל/ 138	4	
מגורים א'	מגורים א'	112	הל/ 138	4	
מגורים א'	מגורים א'	120	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	121	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	122	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	123	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	124	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	125	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	126	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	127	מתחם 17	4	
מגורים א'	מגורים א'	128	מתחם 17	4	
מגורים ב'	מגורים ב'	10	מתחם 18	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	11	מתחם 18	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	12	מתחם 18	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	13	מתחם 18	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	14	מתחם 18	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	15	מתחם 19 א	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	16	מתחם 19 א	3	80
מגורים ב'	מגורים ב'	17	מתחם 19 א	3	80

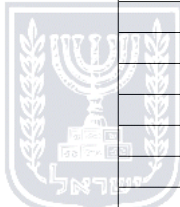


תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
80	3	מתחם 19 א	18	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	19	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	20	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	21	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	22	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	23	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	24	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	25	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	26	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	27	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	28	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	29	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	30	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	31	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	32	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	33	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 א	34	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	35	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	36	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	37	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	38	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	39	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	40	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	41	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	42	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	43	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	44	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	45	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	46	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	47	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	48	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	49	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	50	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	51	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	52	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	53	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	54	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	55	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	56	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	57	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	58	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	59	מגורים ב'	מגורים ב'

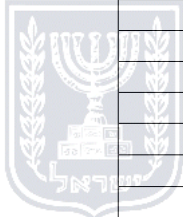


תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי				
80	3	מתחם 20	60	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	61	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	62	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 20	63	מגורים ב'	מגורים ב'
80	3	מתחם 19 ב	64	מגורים ב'	מגורים ב'
		מתחם 19 ב	602	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		מתחם 18	608	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
		מתחם 19 ב	657	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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

הוראות טבלה 5:

- א. שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.
- ב. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- ג. בייעודים ש"פ, ש"ב, שטחים פתוחים ופארק/ק ציבורי מצללות והצללה לא יכללו במניין שטחי הבניה.
- ד. בייעודים שפורטו בסעיף חשמל (6.14) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ה. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות (6.13) תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.
- ו. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12 מ"ר. שטח זה כלול במניין שטחי השירות בטבלה 5.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ל.ר.
- (2) גובה קומה מירבי הינו 3.6 מ' ברוטו.
- (3) בנוסף, שטח מרחבים מוגנים לפי התקן וחניה תת קרקעית בקומת המרתף.
- (4) גובה קומה מירבי הינו 4.2 מ' ברוטו.
- (5) לפי תכנית מפורטת מס' הל/138.
- (6) קו בניין צידי 0 כאשר קיים בניין בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בקיר משותף.
- (7) מספר מינימום.
- (8) הכניסה הקובעת: קומת המגורים התחתונה הסמוכה לקרקע המתוכננת בכל מבנה / חלק מבנה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה, כולל פרק "תדריך בינוי ופיתוח" התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - 1.1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - 1.2. מפלסי פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - 1.3. פרטי פיתוח לקירות תמך מצופים אבן תוך הגבלתם לגובה מרבי של 4 מ' והתייחסות למאפייניהם ההנדסיים והעיצוביים.
 - 1.4. סימון אזורים לשתילה וחלחול מי נגר בשטחים הציבוריים..
 - 1.5. מפלסי פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
2. פרק "תדריך בינוי ופיתוח" יכלול הנחיות בנושאים הבאים:
 - 2.1. קביעת הוראות מנחות לעיצוב חזית הרחוב בהיבטים הבאים:
 - 2.1.1. הוראות לעיצוב שערים וכניסות לחניה.
 - 2.1.2. התקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקנים לסילוק אשפה בחזית מגרש.
 - 2.1.3. חומרי גמר וגובה מרבי לגדרות.
 - 2.2. קביעת הוראות מנחות לעיצובם של הבניינים תוך התייחסות למרכיבי העיצוב הבאים:
 - 2.2.1. חזיתות: היקף מינימלי נדרש של שימוש בציפוי אבן לחזיתות המבנים ותצורות הגימור המותרות לאבן.
 - 2.2.2. חזית חמישית: חומרי גמר מותרים לגגות שטוחים ו/או גגות רעפים.
 - 2.2.3. הנחיות לשילוב והצנעת מערכות טכניות.
 - 2.2.4. הנחיות לשילוט.
 - 2.2.5. הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד מסחר ומגורים.
 - 2.2.6. היקף נטיעות מינימלי בחזית קדמית ואחורית של מגרשי מגורים וגודל עץ מינימלי לנטיעה.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר 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.
4. תנאי להיתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יח"ד הנדרש בהיתר בתיאום עם רשות המים.
5. בקשה למתן היתר בניה למגורים תכלול נספח נלווה שמציג את האפשרות למיצוי מלוא יח"ד המותרות בתחום ההיתר, כולל מלוא החניות הדרושות להן לפי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.
6. בקשה למתן היתר בניה למגרש בייעוד מוסדות ציבור תכלול נספח נלווה, תכנית בינוי ופיתוח לכל תחום המגרש המציגה את מיצוי כלל הפרוגרמה, הזכויות והחניות הדרושות.
7. היתר בניה יכלול "נספח טיפול בעודפי עפר". הנספח יכלול תכנית עבודה מפורטת לטיפול בעודפי העפר, אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: ציון כמויות, טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוע ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר.
8. היתרי בניה בשטחים מפותחים הגובלים בשטחים פתוחים ערכיים יכללו פתרונות תכנוניים למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים כגון: קווי דיקור, בניית קירות גדר ו/או גדרות מחומרים שיפורטו בתכנית ובהתאם להנחיות בנפסח הנופי.
9. במקרה ואספקת אנרגיה לתוכנית תעשה בגז: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר



<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
<p>תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.2</p>
<p>10. תנאי לעבודות פיתוח יהיה אישור תוכנית פיתוח סביבתית ע"י הועדה המקומית אשר תכלול הנחיות לפיתוח ותכנית שיקום נופי שתלווה על ידי יועץ סביבת/אקולוג ובה התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>10.1. סימון אמצעי החיץ לפיתוח שטחים הגובלים בשטחי יער.</p> <p>10.2. תכנון פעולות שיקום נופי בשטחים בין גבולות מגרשים לבין שטחי היער ו/או דרכי הביוב.</p> <p>10.3. סימון והגנה על מחשופי סלע ועצים לשימור.</p> <p>10.4. תכנית למניעה וטיפול במינים פולשים שתיושם במקביל לביצוע הפיתוח ולאחריו.</p> <p>10.5. תכנית גינון ונטיעות מבוססת על צומח מקומי.</p> <p>10.6. הנחיות לטיפול במפגעים קיימים ומניעת מפגעים בעת פתוח התשתיות ובכלל זה הנחיות לאתרי התארגנות, מניעת מטרדי אבק, מניעת גלישת עפר ופסולת לשטחים מחוץ לתחומי התכנית.</p> <p>10.7. הנחיות והוראות לפינוי פסולת גושית, יעדי סילוק של עודפי קרקע ושימוש חוזר בקרקע שתיחפר בתחום התכנית.</p> <p>11. תנאי לתחילת עבודות פיתוח הינו גידור עצים לשימור בקוטר היקפי של 3 מ' לפחות עפ"י הנחיות תוכנית הפיתוח הסביבתית ובלייווי אגרונום וגידור וסימון שטח עתיקות.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בנייה בתאי השטח הבאים יהיה העתקת קו מקורות או ביטולו, כמסומן בנספח המים: 200,201,204, 406.</p> <p>13. תנאי להוצאת היתר בניה בחלקי התוכנית שאינם בתחום השיפוט של אבו גוש, הינו שינוי תחום השיפוט.</p>	
<p>בינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>בינוי:</p> <p>1. חלק המבנה הפונה לחזית הרחוב לא יעלה על 3 קומות.</p> <p>2. תתאפשר כניסות פרטיות לפחות לחצי מיחידות הדיור במגרש.</p> <p>3. גינון ונטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים:</p> <p>3.1. בחזית מגרשים שלא כוללים בניה בקו בניין אפס או חזית מסחרית תישמר רצועת גינון.</p> <p>3.2. רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ- 2 מטרים. במגרשים בהם מרווח המגרש הקדמי הינו עד 3 מטרים, רוחב הרצועה לא יפחת ממטר אחד.</p> <p>3.3. רצועת הגינון תכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ- 10 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 10 מ' מרוחב החזית.</p> <p>3.4. במקרה ובמגרש מתוכנן מרתף, תכנונו יכלול מגרעת שתכלול את הממדים שצוינו לעיל בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.</p> <p>3.5. גובה רצועת הגינון לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה בכל נקודה.</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>4.1. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח.</p> <p>4.2. מותרת חריגה של 0.5 מ' מעל או מתחת לגובה המפלס שנקבע בנספח הבינוי והפיתוח. חריגה גדולה מזו, בשל אילוצים הנדסיים, תהא באישור מהנדס המועצה.</p> <p>4.3. במגרשים בהם מתאפשרת חזית מסחרית, ההפרש בין מפלס הכניסה למפלס המדרכה הצמודה לה, לא יעלה על 0.5 מ'. לא יותרו גדרות בין המסחר למדרכה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6.3

בינוי

- 4.4. לאחר ביצוע הכבישים בפועל, יישמר היחס בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכביש המתוכנן כפי המופיע בנספח הבינוי. תותר חריגה של עד 0.5 מ' מעל או מתחת לגובה המפלס החדש, כנ"ל בסעיף 4.2.
- 4.5. תקרת חלקו הקדמי של החניון לא תבלוט מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים. במגרשים מס' 18-19 ו-52-56: תקרת החניון לא תבלוט מעל 2.5 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים.
5. חומרי גמר: חיפוי חזיתות המבנים יהיה מאבן טבעית או מחומרים עמידים אחרים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה.
6. 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 ויחידות מיזוג אוויר. ככל הניתן יותקנו אנטנות במקום שאינו בולט לעין.
7. מרפסות ופרגולות: יותרו מרפסות מקורות וקונזוליות, 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.
8. מדרגות חיצוניות פתוחות: ניתן לבנות מדרגות חיצוניות פתוחות שאינן מקורות בחריגה של עד 1.1 מ' מקווי הבניין הצדיים והאחוריים לטובת כניסות לבתים או לעליה לגג.
10. מחסנים: לא יותרו הקמת מבנים נפרדים למטרות אחסנה.
11. מניעת מטרדים:
- 11.1. בשימושים מעורבים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושי המגורים לעומת שאר השימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.
- 11.2. תתקיים הפרדה של מערכות האוורור, הביוב, המים ופנוי הפסולת בין השימוש למגורים לשאר השימושים במבנה.
12. גבול המגרש כלפי שטחים פתוחים סובבים יוגדר ע"י קיר תמך או גדר בנויה שגובהה לא יפחת מ 1 מ'.



6.4




הוראות פיתוח

1. שטחים פתוחים:
- 1.1. פיתוח השטחים הפתוחים יהיה בהתאם ל"נספח בינוי ופיתוח" ומסמך העקרונות הנופי.
- 1.2. פיתוח השטחים הפתוחים יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי הטבע ונוף קיימים ו/או ממצאים ארכיאולוגיים ושימורם.
- 1.3. מבני עזר ומתקני תשתיות יוקמו ככל הניתן מתחת לפני הקרקע תוך שילובם בקירות תמך והפרשי הקרקע הקיימים והמתוכננים בתיאום עם מהנדס הוועדה.
- 1.4. ינקטו אמצעים להפרדת מתקני חשמל מהשטחים הפתוחים המפותחים.
- 1.5. קירות גלויים של מבני העזר יהיו בחיפוי אבן טבעית.
2. קירות תמך:
- 2.1. תמוך המגרש יעשה בקירות תומכים בלבד.
- 2.2. חיפוי קירות התמך יהיה מאבן טבעית מסותתת.
- 2.3. קירות תומכים הפונים ליעוד ציבורי כגון יער, שצ"פ או מוסד ציבורי לא יעלו על גובה 3.0 מ' תימוך הפרשי גובה הגדולים מ-3.0 מ' יבוצע בעזרת הוספת קיר תמך נוסף אשר ייסוג לפחות 1.0 מ' מהקיר הראשון.
- 2.4. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני





6.4	הוראות פיתוח
	<p>מים, כניסות לחניה וכיו"ב.</p> <p>2.5. כשיש הפרשי גובה בין שני מגרשים שכנים, הקיר התומך יבנה כולו על ידי בעל הזכויות במגרש הגבוה יותר, מתחתית מפלס הפיתוח של השכן הנמוך ועד ראשו של הקיר. אם השכן התחתון מקדים בבניה את העליון, הוא חייב לחפור את החפירה עבור הקיר בתוך מגרש השכן העליון עד מטר מגבול עבודה. בעל הזכויות במגרש העליון חייב לאפשר חפירה זו.</p> <p>2.6. לא יותר שימוש במסלעות בכל שטח התכנית.</p> <p>3. מתקני אשפה / מכלי גז :</p> <p>3.1. מתקני האשפה ייבנו בתוך המגרשים תוך הקפדה על הסתרת ביתן / גומחת האשפה מחזית הכביש. חדר / גומחת אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה וניתן לבנותו גם בתחום שבין קווי המגרש ל קווי הבניין.</p>
6.5	הוראות פיתוח
	<p>4. 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.</p> <p>5. שבילי ביוב יתוכננו ויבוצעו כשבילי עפר או אספלט. לא יותרו שבילי דרך מצעים מהודקים.</p> <p>6. נטיעות במרחב הציבורי :</p> <p>6.1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בעלי נוף גדול ככל הניתן, לפי הנחיות 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.</p> <p>6.2. נטיעות העצים במדרכות והגומות לא יפרעו לתנועת הולכי הרגל.</p> <p>6.3. לאורך דרך מס' 10 יינטעו עצים בהתאם להוראות סעיף 6.5 (6.1).</p>
6.6	סטיה ניכרת
	<p>1. מס' קומות - ביעוד מגורים ב' כמות הקומות המקסימלית היא 5 קומות.</p> <p>2. מרחק בין בניינים מרחק בין מבנים ביעוד מגורים ב' לא יפחת מ 4 מ'.</p>
6.7	חניה
	<p>1. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. לכל מגרש מגורים תתוכנן כניסה אחת בלבד לכלי רכב אשר רוחב מסעתה לא יעלה על 5 מטרים. חריגה מרוחב זה תתאפשר באישור מהנדס המועצה ולאחר שהוכח הצורך.</p> <p>3. תותר חניה תפעולית בכל המגרשים ביעוד מסחר לטובת פעילות פריקה וטעינה בנגישות מרבית לחזיתות.</p>
6.8	עתיקות
	<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>6.9</p> <p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים בתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. 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>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.10</p> <p>ניהול מי נגר</p>	<p>1. תכנית הניקוז תיבנה בסנכרון עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה של כמות מי הנגר המופנית אל מערכת הניקוז.</p> <p>2. תוספת הנגר עקב בניית השכונה תהיה מינימאלית. ינקטו אמצעים לויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם. אמצעי הויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים.</p> <p>3. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים ונמוכים ב 20 ס"מ מהגלישה לרחוב לתת הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>4. במגרש המיועד למוסדות ומבני ציבור יידרש 25% שטח פנוי לחלחול נמוך ב 20 ס"מ מהנקודה הנמוכה לגלישת עודפי הנגר לרחוב, אולם אם על פי התקן נדרשים מרתפי חניה, באישור מהנדס המועצה ניתן להקטין את השטח ל 15% במפלס תת קרקעי, כאשר על פני השטח עדיין נדרש 25% שטח חדיר מים.</p> <p>5. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>6. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות של מי הנגר.</p> <p>7. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.</p> <p>8. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p> <p>9. רום המגרשים יהיה לפחות 20 ס"מ מעל רום הכביש, למניעת נגר מהכביש למגרש.</p> <p>10. יש להשתמש בחומרי ריצוף מעודדי חלחול כגון: אספלט נקבובי, אבנים משתלבות וכד'. יש להימנע מרצף של שטחי בינוי וריצוף ע"י השארת תכסית פנויה. ובכך לאפשר החדרה טבעית של מי נגר בתחום התכנית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 60</p>	<p>6.11</p> <p>הפקעות ו/או רישום</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 או המדינה בהתאם לדין.</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 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p>
	<p>6.12</p> <p>איחוד וחלוקה</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 style="text-align: center;">איחוד וחלוקה</p>	<p style="text-align: center;">6.12</p>
<p>3. הוראות מיוחדות למגרשי מגורים בקרקע פרטית: 3.1. פיצול מגרשים לאחר אישור תוכנית זו לא יהווה סטייה ניכרת.</p>	
<p style="text-align: center;">תשתיות</p>	<p style="text-align: center;">6.13</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים בכל היעודים בתכנית תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. יש להימנע ככל הניתן ממעבר קווי ביוב מאספים בתחום המגרשים הפרטיים, ולמקמם בגבולות מגרשים ציבוריים מכל סוג. במקרים בהם הדבר אינו מתאפשר, הקווים המאספים העוברים בתחום מגרש פרטי יהיו "קו עיוור" בקטע זה. 4. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד: 4.1. מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 4.2. בתחום רצועות תשתיות, דרכים וחניון. 4.3. בתחום מגרשי היעודים הבאים: מסחר, מסחר ותעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 5. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 6. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. 7. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים. 8. קווי "מקורות": 8.1. לא יתאפשר פיתוח בקרבת קו מקורות (כמסומן בנספח המים) לפני העתקתו או ביטולו. 8.2. תנאי להעתקת קו מקורות יהיה תיאום עם חברת "מקורות". אישור תכנית "בינוי ופיתוח" בתאי השטח בהם עובר קו המים הקיים יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל.</p>	
<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.14</p>
<p>1. תחנות השנאה: 1.1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: 1.1.1. בשטחים ציבוריים פתוחים בהם סומן סימבול ע"ג יעוד זה בתשריט, ככל הניתן בסמוך למיקומם בתשריט. 1.1.2. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, מסחר ותעסוקה. 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. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. 3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני</p>	



<p>חשמל</p>	<p>6.14</p>
<p>חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המותרים עפ"י התקן. 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>	
<p>דרכים</p> <p>סימון בתשריט : דרך / מסילה לביטול</p>	<p>6.15</p>
<p>1. השטח המסומן בקווקו אדום בתשריט הינו דרך לביטול וייעודו החדש יהא כמסומן בתשריט.</p>	
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. תאורה. 1.1. תכנון התאורה בתכנית, יתוכן כך שלא תהיה זליגת אור אל מחוץ לתחום התכנית. ייעשה שימוש בגופי תאורה בעלי פיזור מוגבל (Full Cutoff) אשר מצמצמים במידה ניכרת את מידת זיהום האור. 1.2. תכנית התאורה תבוצע בהתייעצות עם אקולוג ובהתאם לפירוט ההנחיות המופיעות בנספח הנופי. 2. שתילה, נטיעות, גינון וטיפול בצמחים פולשים : 2.1. תוכן תכנית שתילה, נטיעות, גינון וטיפול בצמחים פולשים לאורך דופן הבינוי. התכנית תיעשה בתיאום עם אקולוג/אגרונום ובדגש על שימוש במיני צומח מקומי ובהתאם להנחיות בנספח הנופי. 3. פסולת/ אשפה : 3.1. יוקם מערך פסולת חסין נבירה. 4. עבודות עפר ופיתוח : 4.1. בתחום התכנית לא יוותרו שטחים שבוצעו בהם עבודות עפר ללא שיקום והבאתו, ככל הניתן, של השטח למצבו לפני תחילת העבודות מבחינת תכנית, קרקע וצומח.</p>	
<p>הוראות בזמן בניה</p>	<p>6.17</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. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 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. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.18</p>
<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית, ישולבו עקרונות לבניה ירוקה בתכנון השכונה וקביעת הנחיות לבינוי.</p>	
<p>פעילות חקלאית</p>	<p>6.19</p>
<p>ניתן להמשיך לבצע עיבוד חקלאי בשטחי התוכנית עד לתחילת עבודות הפיתוח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תקופת הביצוע:	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





מلاحظات توضيحية للمخطط:

عام: المخطط تمال رقم 1052 هي خطة لبناء ثلاث مجمعات سكنية في الحي الشمالي لقرية أبو غوش.

يتم الترويج للمخطط وفقاً للقرار رقم 207 (د ر 17) بتاريخ 2016/7/9 من مجلس الوزراء للإسكان بهدف توسيع المعروض من الشقق في قرية أبو غوش، استناداً إلى الخطة الشاملة رقم 152-0150664 المعدة للقرية والمناطق 18، 19، 20 وجزء من المجمع المقترح 17.



1. حدود المخطط: من الشرق - تقاطع عين حميد على الطريق السريع رقم 1. من الجنوب - شارع السلام (ديرخ هاشالوم) في قرية أبو غوش. غرب الطريق 425 المؤدي إلى معاليه هاحاميشا و هار هدار وشمال كيبوتس كريات عنافيم والمناطق الزراعية في كيبوتس معاليه هاحاميشا. يقع هذا المخطط داخل منطقة أبو غوش في قضاء منطقة ماتي يهودا. يقع المخطط في الغالب على المنحدرات الجنوبية في منطقته بين كريات عنافيم وقرية أبو غوش. في الشمال الغربي (المجمع 20) توجد مناطق زراعية يزرعها كيبوتس معاليه هاحاميشا، وفي الجزء الأوسط (المجمعان 18 و 19) توجد مناطق مفتوحة في التقسيم الزراعي ولكن لا يزرعها ملاك القطاع الخاص وسكان أبو غوش وكريات أنافيم والحكومة الفرنسية.

2. يخضع المخطط للخارطة الهيكلية القطرية (تاما) 30 وللخارطة الهيكلية المحلية (تمام) 130، والتي تتيح التوسع المجاور لقرية أبو غوش في الشمال والشرق. يغير المخطط أهداف المخططات المحلية.



3. يوسع المخطط المجمعات السكنية القائمة في القرية وتخصص المناطق السكنية بكثافة 8 وحدات سكنية لكل دونم على الأقل. يقترح المخطط 651 وحدة سكنية بالاجمال. وبالإضافة إلى ذلك، يوفر المخطط الأراضي وقطع الأرض لصالح المباني العامة والتجارة والعمالة والطرق، والممرات العامة والمساحات المفتوحة.

4. يقدم المخطط حلاً شاملاً وشاملاً للنقل للقرية، مع الأخذ بالحسبان المنطقة بأكملها. تحافظ الخطة على أجزاء الشوارع الموجودة في القرية، بهدف الحفاظ على الطابع الريفي للمكان.

