

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 152-0380717**

**קרית יערים - הגדלת שטחי ציבור**

**ירושלים**

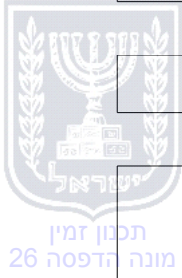
**מחוז**

**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

השטח נשוא התכנית ממוקם בגבול הדרומי של היישוב קרית יערים, על רחוב אוזניים לתורה. מצפון לגבול התכנית קיים אזור מגורים ומדרום לו כביש מספר 1, כולל שטח לטיפול נופי.

התכנית מציעה מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור של היישוב, לאור קידומן המקביל של תכניות למגורים באזור, תוך שימוש יעיל של הקרקע, על ידי ציפוף הבינוי, ומאפשרת בניית מבני ציבור משמעותיים ליישוב.

תכנית מי/ 232 הגדירה שטחי ציבור עם שימושים מסויימים: ביי"ס לבנים וביי"ס לבנות במגרש ד', סמינר למורים במגרש ה' ובית כנסת במגרש ו'. תכנית הל/ 131 שחלה על מגרש ה' הגדילה את זכויות הבנייה המותרות וקבעה את השימוש בו לישיבה לצעירים וכיום פועלת בו ישיבת בעלז. במגרש ד' בנויים גם גני ילדים ותחנה להתפתחות הילד.

התכנית משנה את הגדרת השימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור במגרשים ד' ו-ו', כך שיאפשרו חופש תכנוני למועצה בקביעת השימושים בכל מגרש בהתאם לצרכי הציבור.

תכנית מי/ 232 קבעה זכויות בנייה בשטח למבנים ומוסדות ציבור כ- 25% משטח המגרשים. תכנית הל/ 131 הגדילה את זכויות הבניה במגרש ה' ל-68% לשטח עיקרי ועוד 12% לשטחי שירות. במהלך השנים הופקע חלק מהשטח שממנו נגזרים האחוזים על ידי תכנית תתל/ 16 (כביש מספר 1), וצרכי הציבור דורשים תוספת שטחים. תכנית זו מגדילה את זכויות הבנייה בתא שטח 100 וקובעת אותם במטרים מוחלטים במקום כאחוז מהמגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית קרית יערים - הגדלת שטחי ציבור

מספר התכנית 152-0380717

1.2 שטח התכנית 11.378 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	הראל
קואורדינאטה X	209419
קואורדינאטה Y	634339

**1.5.2 תיאור מקום**

בסמוך לגבול הדרומי של קריית יערים ולכביש מספר 1

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

קריית יערים - חלק מתחום הרשות: קריית יערים

נפה ירושלים

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אזנים לתורה	קריית יערים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29539	מוסדר	חלק		42-51, 73

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/ 232	ד - 1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2011	4241	6238	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 16. הוראות תכנית תתל/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 16
09/06/1996	3547	4416	תכנית זו מחליפה את תכנית הל/ 131.	החלפה	הל/ 131
02/04/1970	1678	1614	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 106.	החלפה	מי/ 106
15/11/1979	284	2578	תכנית זו את תכנית מי/ 200.	החלפה	מי/ 200
16/09/2013	190	6662	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ 232.	החלפה	מי/ 232



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן אפרת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן אפרת		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 10 25/05/2018	אסנת ארנון	16/05/2018	14		מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא		18: 12 25/05/2018	אסנת ארנון	18/04/2018	9	1: 1000	מחייב	איכות הסביבה
לא	מחייב לעניין קווי בניין וגובה מבנים	16: 04 31/12/2018	אילן אפרת	31/12/2018	2	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 33 11/11/2018	עמיאל הולץ	18/10/2018	2	1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 12 30/08/2017	אדיר אלווס	01/08/2017	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		16: 46 13/01/2019	אפרת לוי	19/11/2018	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 15 24/12/2018	אילן אפרת	24/12/2018	1	1: 1250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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 קרית יערים	קרית יערים	הגר"א	25	04-9040359	04-9846066	lishka@yearim.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית קרית יערים	קרית יערים	הגר"א	25	04-9040359	04-9846066	lishka@yearim.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית קרית יערים	קרית יערים	הגר"א	25	04-9040359	04-9846066	lishka@yearim.co.il

**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	אילן אפרת	00008176		ירושלים	יהודה	14	02-6734030	02-6718199	cmloffice4@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות נוף	סוקר עצים	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
ד"ר	יועץ סביבתי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה (1994)	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמיאל הולץ		עמיאל הולץ - אדריכלות נוף בע"מ	ירושלים	ניקנור	38	02-6799321	02-6799421	a-holtz@013.net
מהנדסת	יועץ תחבורה	אפרת לוי		מורן הנדסת דרכים	תל אביב- יפו	הברזל	1	077-4020510	077-4020512	efrat@mr-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	אהוד קראוס	1363		ירושלים	הרטום	9	02-5400430	02-5400433	photocad@kraud-eng.co.il



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 26



מנהל המבחן  
מנהל הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בנייה לצורך הגדלת שטחי ציבור בקרית יערים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור/
- ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ומשטח לבנייני ציבור לשטח בייעוד דרך מוצעת/
- ג. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- ד. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- ה. קביעת הוראות לבנינו ועיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- ז. קביעת קווי בנין.
- ח. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
- ט. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- י. קביעת הנחיות סביבתיות.
- יא. קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	100

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למבני ציבור	8,817	77.49
שטח ציבורי פתוח	2,561	22.51
סה"כ	11,378	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	396.47	3.48
דרך מוצעת	634.13	5.57
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,347.65	90.94
סה"כ	11,378.25	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>דרך מאושרת</b>
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	<b>דרך מוצעת</b>
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניו
4.3	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניו
ב	תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

ג. אישור המחלקה לנגישות לצורת הציבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.

ד. תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית י-ם.

ה. הבטחת פינוי עודפי העפר ופסולת הבנין ע"י בעל היתר הבניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון

ו. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תתייחס לכלל השימושים לתאי שטח צמודים המפורטים בתכנית זו.

ז. תנאי למתן היתר בניה ו/או חפירה בתאי שטח הגובלים בשטחים פתוחים או בשטח ציבורי פתוח או בשטח למבנים ומוסדות ציבור או הגובלים בגבול התכנית הוא הבטחת בנית קיר תמך בחלקם התחתון של המגרשים למניעת שפכי עפר ודרדרת לכוון המדרון, למניעת פגיעה בנוף. הוראה זו תהא תנאי מתנאי ההיתר לביצוע חפירה או בניה.

ח. רישומם או הבטחת רישומם של השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור.

ט. מניעת דרדרת ושפכי עפר: תיאום עם מהנדס הוועדה המקומית בדבר נקיטת אמצעים למניעת דרדרת עפר ע"י הקמת קירות תמך, סילוק עודפי עפר ופסולת בניה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת לאתר שפיכה מאושר ע"י הועדה המקומית.

י. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה.

יא. תיאום עיצוב החזית הפונה לכיוון כביש 1 עם מהנדס הוועדה המקומית.

יב. עריכת מסמך סביבתי הכולל בדיקה אקוסטית.

יג. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון יהיה פתרון נושא עודפי העפר בתכנית והעברתם לאתר פינוי

## ג. חומרי חפירה ומילוי

א. במידה והתכנית תכלול חומרי חפירה ומילוי בהיקף שמעל 50,000 ממ"ק, תנאי להיתר הבניה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מנהל התכנון.

ב. המסמך יפרט את היקף חומר החפירה והמילוי, והפתרונות לטיפול בהם, שלבי הביצוע, עבודות העפר והצעת דרכי הובלה לשינועם, מסמך נלווה המבטא את המשמעות הנופית, סביבתית, ותחבורתית של הפתרונות לרבות היבטי הניקוז והיבטים הידרולוגיים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי								
4	5	5	5	2	5	8 (2)	50	200	15396	(1) 4620	(1) 10776	7698	100	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מעל או מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) לא כולל מתקנים וחדרי מכוונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י 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> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. שיעורי חניית מכוניות יהיו ע"פ תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983 ועדכוניהן.</p> <p>ב. החניה תהיה בתחומי המגרש.</p>
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. בכל הפתחים בחזיתות המבנים הסמוכים לכביש מס' 1, הפונות לכביש והניצבות לו, יבוצע מיגון אקוסטי אשר יאפשר השגת מפלס של 40dba עם חלונות סגורים.</p> <p>ב. במידה ותפותח חצר משחקים ליד מבנה 3R היא תוקף בגדר אקוסטית אטומה בגובה של כ- 2.5 מ'.</p> <p>ג. לא תהינה חצרות דרומיות למשחקים וכו' במבנים 1R ו- 2R.</p> <p>ד. מדחסים של מערכות מיזוג אויר ימוקמו על גג המבנה או בחזית הצפונית (עורף המבנה).</p> <p>ה. מערכות מיזוג האוויר והאיוורור יתוכננו כך שיניקת האוויר אל המבנה תבצע מהחזית הצפונית המרוחקת מכביש 1.</p>
<b>6.4</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>תנאי לקבלת היתר בנייה ראשון יהיה אישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 שייערך על ידי אדריכל נוף שתכלול את האלמנטים הבאים:</p> <p>א. שיקום נופי:</p> <p>על מנת להבטיח את השתלבות הבינוי במרחב הנוף של מבואות ירושלים יש לעצב את הפרש הגבהים בדופן הדרומית של המגרשים הנצפה על ידי נוסעי כביש מס' 1, התכנון יבטיח קבלת מראה של טרסות חקלאיות כפי שקיים היום בקרבת מקום.</p> <p>ב. פתרונות תמך:</p> <p>יש לתכנן טרסות בבניה יבשה כדוגמת הטרסות האופייניות להרי ירושלים ומורדותיו, כאשר לא ניתן להסתמך על בנייה יבשה בלבד, מטעמים קונסטרוקטיביים, יש לבצע קירות תמך עם גמר המדמה את הטרסות החקלאיות ומסתיר את כל אלמנטי הבטון.</p> <p>במקומות בהם שיפוע הקרקע גדול מ-30% תיוצב הקרקע על ידי רשת גאוטכנית או לחלופין, על ידי קירות תומכים שגובהם הגלוי לא יעלה על 3 מ'. המרחק האופקי בין הקירות יהיה 5 מ'</p>

הוראות פיתוח	6.4
<p>לפחות.</p> <p>ג. גמר ועיצוב:</p> <p>גמר קירות התמך יהיה אבן פראית מקומית בלבד. לא תותר אבן מנוסרת מכל סוג ולא יותרו אלמנטים טרומיים או מתועשים ולא יותרו מישקים אופקיים או אנכיים. הבנייה תהיה בסגנון כפרי עם פוגות ללא מילוי מלט או עם כיחול עמוק ככל הניתן. גובה כל טרסה לא יעלה על 4.00 מ' לא כולל מעקה בטיחות היכן שנדרש והמרחק האנכי בין קיר לקיר לא יקטן מ 1.5 מ'. על גבי קירות התומכים יותקן מעקה בטיחות היכן שנדרש על פי התקן הישראלי ובאישור יועץ בטיחות מורשה. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא. מסלעות ייבנו אך ורק מאבנים ארגזיות עם פאות מעובדות (לא מנוסרות).</p> <p>ד. קרקע למילוי:</p> <p>יש להשתמש ככל הניתן בקרקע מקומית איכותית או בקרקע חישוף מאזור סמוך על מנת לאפשר גידול של צמחייה מקומית בנוסף לשתילה.</p> <p>ה. צמחייה:</p> <p>יש לשתול צמחייה עם אופי חקלאי כפי שניתן לראות על טרסות בהרי ירושלים ומורדותיהם. הצומח בסביבה חקלאית זו מאופיין בנוסף לצומח החקלאי גם במגוון מינים עונתיים (עשבוניים וגיאופיטים) כגון חצב מצוי, צבעוני ההרים, בן חצב יקינטוני חלבלוב מקרין וכו', כמו כן, מעבר לשתילה העיקרית הדמוי חקלאית יש לבסס חבורת צמחייה רחבה יותר ולכן יש לשתול צמחייה נוספת בכמויות קטנות יותר לצורך ביסוס צמחי-אקולוגי של בית הגידול המקומי, כדוגמת המפורט בנספח הנופי.</p> <p>יש לשתול עצים בגודל 8 מ' לפחות בטרסות ככל שהמרחקים בין הקירות מאפשרים זאת. רווחי השתילה בתוך אותה טרסה ייקבעו לפי סוג המין שייבחר לשתילה. בין העצים יש לשתול שיחים, בני שיח עשבוניים וגיאופיטים כדוגמת המפורט בנספח הנופי. הגינון יורכב מעצים בשילוב שיחים וצמחיה נמוכה, ברוח הצמחייה הקיימת והאופיינית לאזור הרי יהודה. הצמחיה תהיה חסכונית במים ובעלת דרישות טיפול נמוכות ועמידות בפני זיהום אוויר. עצים קיימים ימוגנו על ידי בניית קיר או מסלעה לפני ביצוע עבודות עפר. בכל שטחי הגינון תופעל מערכת השקייה הכוללת בקרה ממוחשבת.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>הוראות לעניין עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש הסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו לענפיו ולצמרתו, ייעשה בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשה להיתר בנייה או במהלך הביצוע, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור פקיד היערות.</p> <p>ה. עצים בוגרים יישתלו בתחום התכנית עפ"י הערך הכספי של העצים שייכרתו לצורך מימוש התכנית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.6</b>	<b>אקוסטיקה</b>
<p>א. בכל הפתחים בחזיתות המבנים הסמוכים לכביש מס' 1, הפונות לכביש והניצבות לו, יבוצע מיגון אקוסטי אשר יאפשר השגת מפלס של 40dBA עם חלונות סגורים. הנחיות אלו יחולו על המבנים החדשים ועל תוספת הקומות במבנים הקיימים.</p> <p>ב. במידה ותפתח חצר משחקים ליד מבנה R3 בנספח איכות הסביבה המצורף לתכנית זו, היא תוקף בגדר אקוסטית אטומה בגובה של 2.5 מ'.</p> <p>ג. לא תהיינה חצרות דרומיות למשחקים וכו' במבנים R1 ו-R2 בנספח איכות הסביבה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת חו"ד אקוסטית אשר תציג את מרכיבי המיגון הדרתי. המיגון הדרתי יכלול מזגנים וחלונות ציר. יש לנקוט את כל האמצעים כדי שמפלסי הרעש בתוך חדרים המשמשים לשימושים רגישים, לא יעלה על 40dBA עם חלונות סגורים. חו"ד האקוסטית תוגש לבדיקת היחידה הסביבתית של הרשות המקומית.</p> <p>ה. מדחסים של מערכות מיזוג אוויר ימוקמו על גג המבנה או בחזית הצפונית (עורף המבנה). מערכות מיזוג האוויר והאיוורור יתוכננו כך שיניקת האוויר אל המבנה תתבצע מהחזית הצפונית המרוחקת מכביש מס 1</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>6.7</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>1. שלביות הביצוע כמפורט בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>2. קווי הבניין כמפורט בתשריט הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת</p> <p>3. הוראות הפיתוח כמפורטים בסעיף 6.4 להוראות התכנית הינן מחייבות וכל סטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית	<p>א. הגשת תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:250 לפיתוח השטח כלפי כביש מס. 1 התכנית תכלול האמור בסעיף 6.4 לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. פתרון נושא עודפי העפר בתכנית והעברתם לאתר פינוי מורשה.</p>
2	תנאי למתן טופס 4	<p>א. ביצוע בפועל של כל השטחים הפתוחים, הכוללים את פיתוח השטח כלפי כביש מס. 1 בהתאם לאמור בסעיף 6.4 לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. ביצוע והרחבת הדרכים בתחום התכנית</p> <p>ג. הכול לשביעות רצון מהנדס הוועדה או מי מטעמו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 7.2 מימוש התכנית





תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26