

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 152-0178194

מתחם מגורים בישוב קריית יערים

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי הראל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 12.4.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנחל מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

רקע התכנית :  
התכנית המוצעת ממוקמת בחלקו הדרומי של הישוב קרית יערים בשכונת טלוסטון ומשתרעת כל שטח של 9.935 ד'.

התכנית גובלת מצידה הצפון מערבי במבני מגורים ובית יולדות ומצידה הדרומי במגרשים חקלאיים הסמוכים לכביש ירושלים-ת"א.

על שטח התכנית חלה תכנית הל/מי/513.

תאור התכנית המוגשת :  
התכנון המוצע מתווה מתחם הכולל את יעודי הקרקע הבאים :  
מגורים ג', בניה רוויה בהיקף 56 יח"ד.  
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור המשלבים 28 יח"ד ושני גני ילדים.

הפרשות לצרכי ציבור בהיקף של 45% משטח התכנית ליעודים הבאים : פארק/גן ציבורי, דרכים ציבוריות, מוסד ציבורי ומתקן הנדסי וכן הפרשת שטחי בינוי מתא שטח 1 עבור שני גני ילדים.

יחס מגיש התכנית לקרקע :  
מגיש התכנית הינו בעלים של כשני שליש משטח התכנית.  
שאר הבעלים הם בעלים פרטיים מהישוב הסמוך אבו ג'וש.  
למגיש התכנית התבהר כי בעלי הקרקע הנוספים אינם מעוניינים לקחת חלק בקידום התכנית, אי לכך התכנית מוגשת ללא הסכמת כל הבעלים.  
כחלק ממסמכי התכנית ישולב נספח איזון וחלוקה אשר יסדיר את חלוקת השטחים הסחירים לפי כל דין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם מגורים בישוב קריית יערים
		מספר התכנית	152-0178194
1.2	שטח התכנית		9.935 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום רתכנית
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי הראל

קואורדינאטה X 209800

קואורדינאטה Y 634425

1.5.2 תיאור מקום שכונת טלזסטון בישוב קריית יערים.

דרומית לבית ההחלמה לילדות כאשר הגישה למקום באמצעות דרך האנדרטה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית יערים - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה טלזסטון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
29536	מוסדר	חלק	99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2	מי/513

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/11/2013	1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/30. הוראות תכנית תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/1/30
11/12/1983	806	2998	תכנית זאת מבטלת את המפורט בתכנית מי/513 בתחום תכנית זאת.	ביטול	מי/513

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארי כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח מחייב בהיבטים הבאים: מס' קומות מרבי, גובה מרבי, מס' יח"ד מרבי, קווי בניין, מס' בנייני מגורים מינימלי בתאי שטח 1-3, מפלסי כניסה במגרשים לבינוי, מרחקים בין בניינים, מיקום שני גני ילדים בתא שטח מס' 1, שימוש בחניה תת קרקעית במגרשי המגורים, פיתוח השבילים המסומנים כזיקת ההנאה והנחיות מיוחדות.	20/06/2016	ארי כהן	06/06/2016	1	1:200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	מסמך סביבתי - רעש ואיכות אוויר	07/08/2014	אסנת ארנן	03/08/2014	21	1:500	רקע	דו"ח סביבה
לא		25/02/2016	כינרת דביר	25/02/2016	1	1:250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח הקצאה ורישום בהסכמה	30/05/2016	ראובן אלסטר	30/05/2016	1	1:500	מחייב	חלוקה ורישום
לא		25/02/2016	אדיר אלוויס	25/02/2016	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		25/02/2016	ראובן אלסטר	25/02/2016	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
מגיש התכנית עפ"י יפוי כח	פרטי	ישראל הרצברג			ירושלים	עמרם גאון	41	050-5261353	050-5261353	hamaor1@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישראל הרצברג			ירושלים	עמרם גאון	41	050-5261353	050-5261353	hamaor1@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	פריד אבו קטיש			אבו גוש	דרך השלום	5	050-5213635	050-7546042	
בעלים	שי זקן		יע.שי השקעות ובנין בע"מ	ירושלים	הלל	8	02-6250971	02-6253585	
אחר	מחמוד אבו קטיש			אבו גוש	המשתלה	1	052-8980961	02-5343411	
אחר	ישראל הרצברג			ירושלים	עמרם גאון	41	050-5261353	050-5261353	hamaor1@g mail.com

1. מגיש התכנית ישראל הרצברג מייצג באמצעות יפוי כח את אחד מבעלי הקרקע מר קלמנט גו זיל מס' דרכון 93B31453.  
2. מס' ת.ז. של מר נזימה מוחמד עבדללה אבו קטיש כפי שמופיע בנסח הטבו הינו בעל 7 ספרות בלבד (2007591).

**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	ארי כהן	39839	ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים ) (2001 בע"מ	ירושלים	אגודת ספורט הפועל (1)	2	02-6797744	02-6796640	mic-arc@mic-arc.com
עורך סקר עצים	אגרונום	אדיר אלוויס			חגור	(2)		03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
	מודד	ראובן אלסטר	502	מימד	ירושלים	כנפי נשרים	61	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il
עורכת דו"ח סביבתי - רעש ואיכות אוויר	יועץ סביבתי	אסנת ארנן	לי"ר		ירושלים	ההסתדרות	10	02-6241674	02-6234485	topsviva@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יניב גוב ארי	1319		ירושלים	המלך גיורגי	3	077-3510052	077-3510056	gayaniv9@walla.com
מהנדסת תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	כינרת דביר	0054214	ר.ע.מ הנדסה אזרחית כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411	03-6341313	kinneret@rameng.net

(1) כתובת: הגן הטכנולוגי, בניין 9, קומה 3.

(2) כתובת: משק 39, ת.ד. 309.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

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 להקמת ופיתוח מבני מגורים חדשים לבניית 84 יח"ד וכן למבנים ומוסדות ציבור, שטחי ציבור פתוחים ומתקן הנדסי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי במערך יעודי הקרקע מיעוד שטח חקלאי א' ליעודים: מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי, מבנים ומוסדות ציבור, פארק/ גן ציבורי, מבנים הנדסיים.
2. קביעת מגרשים למגורים להקמת 6 מבני מגורים חדשים בני 5 קומות מגורים וקומה תת קרקעית אחת עבור חניה ואכסון.
3. קביעת זכויות לבניית 56 יח"ד ב-2 מגרשי מגורים כמפורט בנספח הבינוי.
4. קביעת זכויות לבניית 28 יח"ד ושני גני ילדים במגרש אחד ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור כמפורט בנספח הבינוי.
5. קביעת שטחי בניה למגורים ביעוד מגורים ג' בשטח 9,249 מ"ר וכן 646 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות.
6. קביעת שטחי בניה למגורים וגני ילדים ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשטח 4,849 מ"ר וכן 396 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות.
7. קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית וזיקת הנאה למעבר רכב.
8. קביעת שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור בשטח 2,002 מ"ר וכן 30 מ"ר עבור מרפסות פתוחות מקורות.
9. קביעת שטחי בניה למתקן הנדסי בשטח כולל של 47 מ"ר בתא שטח מסי 9.
10. קביעת קווי בנין לכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.
11. חלוקה ורישום מגרשים מחדש בהסכמה.
12. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
13. קביעת תנאים למתן טופס אכלוס.
14. קביעת הוראות בגין שלבי ביצוע.
15. קביעת תנאים לטיפול בעצים בוגרים. שימור ועקירה.
16. קביעת הוראות בגין זיקת הנאה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		9.935				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
הנתון כולל הקצאת 228 מ"ר עיקרי בתא שטח מס' 1 עבור שני גני ילדים.	2,230		+2,230		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	84		+84		יח"ד	מגורים (יח"ד)
	7,261		+7,261		מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	8,7
דרך מוצעת	6
מבנים ומוסדות ציבור	5
מגורים ג'	3,2
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
מתקנים הנדסיים	9
פארק / גן ציבורי	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	5
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	3,2
בלוק עץ/עצים לעקירה	פארק / גן ציבורי	4
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	6
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	5
הנחיות מיוחדות	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	פארק / גן ציבורי	4
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	8
קו בנין עילי	דרך מוצעת	6
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	5
קו בנין עילי	מגורים ג'	3,2
קו בנין עילי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מתקנים הנדסיים	9
קו בנין תחת/ תת קרקעי	דרך מוצעת	6
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	3,2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי א'	9,935	100
סה"כ	9,935	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	109.89	1.11
דרך מוצעת	1,317.86	13.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.61	10.08
מגורים ג'	3,538.2	35.63
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,901.01	19.15
מתקנים הנדסיים	62.14	0.63
פארק / גן ציבורי	1,999.75	20.14
סה"כ	9,929.47	100

### 3.3 ישויות פוליגוונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	86.44
זיקת הנאה למעבר ברכב	104.96
זיקת הנאה למעבר רגלי	60.94

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים                  ב. חניה                  ג. מחסנים                  ד. חדרים טכניים ושירותים נלווים לדזור.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה של 4 מבנים למגורים בני 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. דירוג מבנים: - באזור זה תותר בניה של מבני קומות אנכיים בעלי דרוג אחד לפחות. - דרוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומת המגורים האחרונה בעומק של לפחות 2 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60%, לפחות, מהחזית של הבינוי.</p> <p>3. מרפסות ופרגולות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 1.7 מטר. בכל מרפסת או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תותר בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה. שטח הפרגולה לא יחשב כשטח מקורה ולא ייכלל באחוזי הבניה.</p> <p>4. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר.</p> <p>5. חניה: החניה תהא בשטח המגרש והחניון יתוכנן כתת קרקעי בלא פחות משלוש חזיתות. לא תותר הבלטת קומת החניון מעל הקרקע, למעט פתח הכניסה. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כשביל לחיבור בין השצ"פ בתא שטח 4 לכביש הגישה לבית החולים לילודות (חלקה 100 במצב המאושר). רוחב המעבר לא יקטן מ-2 מטרים.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	מבני טרנספורמציה חשמליים
4.2.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>- תא שטח מסי' 9 ישמש כתחנת שנאים מבונה.</p>

4.2	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<p>- לא תותר הקמת תחנת שנאים על עמוד.                  - מידות מינימליות לתא שטח 9 הינם 6.5 מ' על 9 מ'.</p>
4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גני ילדים ומעונות יום.                  ב. בית כנסת.                  ג. מקווה.                  ד. מתקנים הדרושים לתפעול ואחזקת בנייני ציבור ובכללם מתקני חשמל, מים, טלפון וכדומה.</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>חניה</b>                  החניה תהא בתחום המגרש.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם הנחיות מיוחדות הינו ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטח זה יפותח כשביל רגלי לציבור בין הדרך המוצעת בתא שטח 6, לחניה ברחוב מנחת שלמה (חלקה 162 במצב המאושר). רוחב המעבר לא יקטן מ-2 מטרים.</p> <p>3. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח החלקה.</p>
4.4	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.4.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. נטיעות וגינות.                  ב. מעברים ושבילי הליכה ורכיבת אופניים.                  ג. ריהוט רחוב כגון ספסלים ושולחנות גן.                  ד. מתקני משחק, ספורט ובילוי.                  ה. תאורה.                  ו. מרכזים לחלוקת דואר.                  ז. שירותים ציבוריים.                  ח. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים עד שטח מרבי של 15 מ"ר.</p>
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>1. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות משולבות ומוסתרות בפיתוח השטח ומבנים הנדסיים המשרתים מערכות אלה.</p> <p>2. לא יותר בינוי של מתקן הנדסי תת קרקעי בתחום תא שטח מס' 4 (פארק / גן ציבורי) בשטח העולה על 15 מ"ר.</p> <p>3. בשטחי הפארק / הגן הציבורי ישולבו מתקני משחק לפעוטות וילדים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית.</p> <p>4. לא תותר זיקת הנאה לרכב בתחום השצ"פ.</p>

4.4	<b>פארק / גן ציבורי</b>
4.5	<b>דרך מוצעת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל.                  ב. תנועת כלי רכב.                  ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים.                  ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.                  ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תשריט התכנית</b>                  כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום (תא שטח מס' 6) הינו שטח עבור דרך מוצעת. דרך כהגדרתה בחוק.</p>
4.6	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גישה ומעבר לתנועת רוכבי אופניים והולכי רגל.                  ב. תנועת כלי רכב.                  ג. חניה לאורך הדרך במקומות המסומנים.                  ד. גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה.                  ה. מעבר תשתיות תת קרקעיות.                  ו. מערכות תמיכה וביסוס קרקע.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>תשריט התכנית</b>                  כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים ואדומים (תא שטח מס' 7) הינו שטח עבור דרך ו/או טיפול נופי.</p>
4.7	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.7.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים                  ב. גני ילדים                  ג. חניה                  ד. מחסנים                  ה. חדרים טכניים ושירותים נלווים לדיר.</p>
4.7.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b>                  - בשטח המסומן בניספח הבינוי בתא שטח מס' 1 באות ג' בצבע אדום המצוי בקומת הכניסה של הבניין באגף הצפוני המסומן בנספח הבינוי כבניין 2 מתוך 2 יותר שימוש לשני גני ילדים בלבד.                  - היקף השטחים המוקצים לגני הילדים הינו 253 מ"ר מעל קומת הכניסה ו-75 מ"ר בקומת החניה.                  - לכל אחד מגני הילדים יוצמד שטח חצר שלא יפחת מ-200 מ"ר.                  - השטח המוקצה לגני הילדים בתא שטח מס' 1 מיועד לשטח ציבורי שירשם ברישום המקרקעין</p>

4.7	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	ע"ש הרשות המקומית קריית יערים.
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. תותר בניה של שני מבנים למגורים ומוסדות ציבור בין 5 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>2. דירוג מבנים: - באזור זה תותר בניה של מבני קומות אנכיים בעלי דרוג אחד לפחות. - דרוג, לצורך סעיף זה, משמעו נסיגה של חזית מקומה לקומת המגורים האחרונה בעומק של לפחות 2 מ', נסיגה זו צריכה להיות לאורך 60%, לפחות, מהחזית של הבניין.</p> <p>3. פתיחת פתחים בין חזיתות הבניינים: לא תותר פתיחת פתח בחזית בניין ו/או חלקי בניין הפונה ליחיד אחרת אלא אם נשמר מרחק בין שתי החזיתות שלא יפחת מ-6.0 מטר.</p> <p>4. מרפסות ופרגולות: עומק מינימלי של מרפסת הוא 2 מטר. בכל מרפסת או חצר צמודה בשטח מעל 10 מ"ר תותר בפרגולה מעץ או מתכת ללא קירות, בשטח מינימלי של 6 מ"ר. חומר הפרגולות ופרטי הביצוע שלהן, יקבעו בהיתר הבניה באופן אחיד לכל המבנה, או קבוצת מבנים, ויבוצעו יחד עם בנית המבנה. שטח הפרגולה לא יחשב כשטח מקורה ולא ייכלל באחוזי הבניה.</p> <p>5. חלונות ממ"דים: אסורה הפניית חלון ממ"ד לחזית רחוב, אלא אם נבנה החלון כחלון נגרר.</p> <p>6. חניה: החניה תהא בשטח המגרש והחניון יתוכנן כמתקני קרקעי לפחות בשלוש חזיתות. לא תותר הבלטת קומת החניון מעל הקרקע, למעט פתח הכניסה. תקן חניה יהא זה אשר יהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
396	16	14.7	28	45	238	4521	1205	0	867	2449	1902	שני בניינים	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
0	16	0	0	17	17	328	75	0	25	228	1902	2 מתוך 2	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
396	16	16.1	30	45	258	4784	1270	0	878	2636	1860	שני בניינים	2	מגורים ג'	
250	12.8	15.4	26	45	266	4465	1475	406	814	1770	1681	שני בניינים	3	מגורים ג'	
30	15.65		0	45	200	2002	0	0	0	2002	1001		5	מבנים ומוסדות ציבור	
0	4	0	0	75	75	47	0	0	0	47	62		9	מתקנים הנדסיים	

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

(1) קווי הבניין בכל תאי השטח הינם כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(2) מעל גובה מבנה המירבי המפורט בתאי שטח מס' 1-3,6 תותר הקמת מעקה תקני, חדר מכוונות למעלית ומדרגות ומתקנים טכנים בלבד. גובה גג חדר מדרגות לא יעלה על 3.0 מ'.

(3) בתאי שטח 1-3 גובה כל מרכיבי הבניין הבולטים מעל מפלס הגג לרבות חדר המדרגות לא יעלה מ-19 מ' מעל מפלס הכניסה.

(4) אחוזי התכנית המפורטים הינם התכנית העילית המקסמלית המותרת.

(5) השטחים המצויינים בטבלה כשטחים למרפסות מיועדים למרפסות מקורות פתוחות בלבד, לא תותר סגירת מרפסת וצירוף שטחה לשאר שטחי הדירה. מרפסות גג לא מקורות לא יבוא במניין השטחים.

(6) השטח המצויין בתא שטח מס' 9 מיועד להקמת מתקן שנאים הנדסי כפי שיקבע ע"י ח"י.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	<p>א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ג. היקף שטחי הבניה המפורטים בטבלת הזכויות שבסעיף הינו מחייב ואין לחרוג מעבר לשטחי בניה אלו, ניצול שטחי בניה מעבר למפורט בתכנית זאת יחשב כסטיה .</p> <p>ד. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין מבנה למבנה בכל תא שטח וכן בין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה.</p> <p>ה. שלביות הביצוע של תכנית זאת כפי שמפורט בסעיף 7 הינה מחייבת, חריגה משלביות הביצוע תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ו. מרחק מינימלי בין מבנים בתכנית לא יפחת מ-6 מטר לרבות מרפסות. מרחק בין בניינים בתכנית הקטן מ-6 מטר יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ז. מספר הבניינים המינימלי בכל אחד מתאי שטח 1-3 לא יפחת משני בניינים. בינוי אשר יקטין את מס' הבניינים המינימלי הנדרש בכל מגרש יחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ח. סגירת מרפסת פתוחה וצירופה לשאר חלקי הדירה תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>ט. מס' הקומות המרבי כמצויין בנספח הבינוי והפיתוח הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>י. מפלסי ה-0.00 שהם מפלסי הכניסה במגרשים המיועדים לבינוי הינם מחייבים, תותר סטייה של עד 0.5 מ' ממפלסים אלו. סטיה ממפלסי הכניסה במגרשים אלו תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>י"א. החניה בתאי שטח 1-3 תהא תת קרקעית ולפחות בשלושה חזיתות. שימוש בחניה שאיננה תת קרקעית תיחשב כסטיה ניכרת.</p> <p>י"ב. לא יותר ניוד שטחים ו/או זכויות מעל או/ו מתחת למפלס ה-0.00 שנקבע בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבינוי, הן של שטחי שירות והן של שטחים עיקריים. ניוד שטחים ו/או זכויות מעל או/ו מתחת למפלס ה-0.00 תיחשב כסטיה ניכרת.</p>
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:</p> <p>- תכנית פיתוח של כל המגרש בקני"מ 1:250</p> <p>- תכנית קומת קרקע ופיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 + טבלת חישוב תכסית, מקומות חניה וכו'.</p>

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>- ציון מקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות והסתרתן.                      - פרטים מחייבים לביצוע של פרגולות באופן אחיד לכל מתחם.                      - תכנית שיוך חניה הכוללת סימון ההצמדה בין החניה ליחידות הדיור.                      - פרטי ביצוע מחייבים למפגש בין סוגי אבן, ובין אבן לחומרים אחרים.                      - מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בכל מגרש מיועד לבניה הוא תיאום עם מהנדסות המועצה או מי מטעמו, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <p>2.1. מניעת דרדרת ושפכי עפר: וזאת ע"פי הנחיות מהנדסות המועצה או מי מטעמו.                      2.2. מניעת אבק בעת בניה: כל עבודות העפר (מילוי, קידוח, חפירה, העמסה וכו') יבוצעו תוך הרטבת השטח לשם מניעת אבק בסביבה וזאת ע"פ הנחיות מהנדסות המועצה או מי מטעמו.                      2.3. מניעת מפגעי רעש בלתי סביר בעת הבניה ולאחריה.                      2.4. תכנון מיקום מזגנים מפוצלים שלא יהוו מפגע רעש או חזית                      2.5. ביצוע בדיקה מוקדמת של גז ראדון וקביעת הוראות לנקיטה כל האמצעים המתאימים למניעתו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וזאת בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בכל מגרש המיועד לבניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.                      4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם רשות העתיקות בכל מקרה של גילוי עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח. יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח 1978.                      5. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום ואישור של חברת חשמל מחוז ירושלים.                      6. תנאי להוצאת היתר בניה יהא עריכת בדיקה אקוסטית וקביעת המיגון הדירתי הנדרש והכל בתיאום עם מהנדסות המועצה.                      7. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא פתרון נושא עודפי העפר בתכנית והעברתם לאתר פינוי מורשה.                      8. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור בהיקף 328 מ"ר בקומת הכניסה והחניון של הבניין בתא שטח מס' 1 (כמפורט בניספח הבינוי) לצרכי ציבור, להערה יתלו"ה שרטוט המציג את מיקום השטח.                      9. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט בהתאם לקבוע בתכנית, אשר ייבדק על ידי היחידה הסביבתית שורק.                      10. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה ליווי עבודות החפירה והבנייה על ידי מהנדס קונסטרוקציה אשר ילווה את העבודות באופן אשר יבטיח שלא יגרמו נזקים בדירות השכנים הסמוכים לתכנית.</p>

6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>1. פרטי גימור ובניה באבן:                      א. כל הקירות החיצוניים ועמודי הבניינים יבנו ויצופו באבן טיבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות בלפחות 70% מן המעטפת החיצונית. יותר שימוש בחומרי גלם נוספים.                      ב. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה.                      ג. קירות תמך וגדרות ייבנו בציפוי מאבן.                      ד. כיחול האבן יהיה בגוון האבן או בגוון בהיר ממנה.                      ה. בתאי שטח 2-3 הגגות יהיו שטוחים.                      2. חומרי בניה נוספים:</p>

6.3	עיצוב אדריכלי
	<p>2.1. לא יותרו קירות תמך / פיתוח מבטון חשוף ללא ציפוי.</p> <p>2.2. יותר שימוש באלמנטים שאינם מצופים באבן טיבעית כאלמנטים עיצוביים בלבד כגון : מעקות, אדניות, סיפים, מסגרות של חלונות, מסתורי כביסה, מסתורי קולטי שמש ודודי שמש.</p> <p>2.3. לא יותר שימוש בחומרים קלים כגון : פי.וי.סי, אסבסט וכיו"ב.</p> <p>3. 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>4. טיפול במשטחי הגג : גגות מבנים שימשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה : אזורים טכניים אלו ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בנין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבנין. נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו. האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיור הסמוכות, או הגבוהות יותר במבנים סמוכים. האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות, גנרטור חירום מושתק וכדומה. האזור הטכני יוקף בקיר בגובה מספיק להסתרה, מצופה בחומר חיצוני זהה לגימור הבנין. משטחי הגגות השטוחים ירוצפו במרצפות כגון טרצו אבן. אסור הגימור בהלבנה, ביריעות, באגרגט. לא תותר הצגת כל אלמנט בולט, כגון מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מיזוג אוויר גלויים, אלא באישור מהנדס המועצה.</p> <p>5. אנטנות וצלחות תקשורת : מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן כל צלחת תקשורת המיועדות להקמה בשטח התכנית יקבעו בהיתר הבנייה.</p> <p>6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים או על גגות של כל בניין חדש או תוספת בניה בתחומי התכנית, אלא בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>7. יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אוויר, שיניח את דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.4	פיתוח סביבתי
	<p>1. כחלק מהבקשה להיתר בניה בכל תאי השטח שבתכנית תוכן תכנית פיתוח הכוללת את הנושאים הבאים :</p> <p>1.1. עצים בוגרים שישולבו בשטחים משותפים : חניה, רחבת כניסה וכד'.</p> <p>1.2. גובה קירות תמך כולל דרוג הקירות במידה ונדרש, גובה קיר התמך לא יעלה על 3 מ'.</p> <p>1.3. מיקום מתקני תברואה.</p> <p>1.4. פירוט חומרי הגמר לכל מרכיבי הפתוח.</p> <p>1.5. פיתרון ניקוז שטח המגרש.</p> <p>1.6. מיקום ארונות למערכות (פילרים), ואופן שילובם בחזיתות.</p> <p>1.7. מיקום מיכלי האשפה, ואופן הסתרתם.</p> <p>1.8. תכנון מפורט של כל השטחים המשותפים.</p> <p>1.9. גבולות השטח הצמוד ליחידות הדיור בקומת הקרקע.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים.</p> <p>3. כל הקירות והגדרות בתחומי מגרשי המגורים ייבנו בציפוי אבן בעיבוד "חאמי" או "טלטיש" או "טוביזה".</p> <p>4. ראש הקיר (קופינג) יחופה באבן טבעית מסותתת בעובי 8 ס"מ לפחות. בכל הקירות לא יותר שימוש באבן לקט מחוררת חומה.</p> <p>5. על גבי קירות תומכים תבנה גדר סבכה ע"פ פרט מחייב, לפי התקן הישראלי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p>

6.4	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>6. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים, כניסות לחניה וכיו"ב. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות לצורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות (חשמל, תקשורת, מים, גז וכדומה) גם בקירות פיתוח הניצבים לגבול המגרש, בחזית הרחוב, ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מטר לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער, מחסום, מקום חניה וכדומה.</p> <p>7. חדר אשפה מקורה לא יחשב במניין אחוזי הבנייה, וניתן לבנותו גם בתחום שבין קווי המגרש לקווי הבניין.</p> <p>8. בכל תכנית בקשה להיתר עבור בניין מגורים, יסומן מיקום מיכל גז ו/או דלק תת קרקעי בתוך גבול המגרש.</p> <p>9. מעבר מערכות התשתית והניקוז בתחום המגרשים מותנה באישור הוועדה המקומית ובתאום התכנון בין המגרשים. תותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>10. בכל מגרש באזורי המגורים חלה חובת נטיעת עצים בוגרים וחיבור להשקיה, לפחות עץ אחד לכל שתי יחידות דיור, עצים בוגרים לצורך סעיף זה יחשבו כאלה העונים לסווג גודל מס' 9 ומעלה לפי תקן שה"ם (משרד החקלאות).</p> <p>11. מפלסי הקרקע של המבנים והחצרות יפותחו בהתאם לנספח הבינוי. יותרו שינויים במפלסי הפיתוח המצוינים בתכנית שלעיל עד כ-0.5 מ' בלבד. בתא שטח 1 ניתן יהיה לאשר שינוי נוסף אם הוא נובע משינוי מפלס החניה המתוכננת ביחס למפלס הבנוי בתכנית המצוינת לעיל.</p> <p>12. יותר מעבר תשתיות ציבוריות עד לעומק של 1.0 מטר בתחומי המגרשים המיועדים לבניה וכלל זה, הצבת ארונות סעף, שעוני מים וכיו"ב ובלבד שייבנו בתחומי המגרש בלבד.</p>	
6.5	<b>זיקת הנאה</b>
<p>1. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח מס' : 1-2 כ-"זיקת הנאה למעבר רכב" הינו לבעלי הזכויות בתאי שטח הללו, למטרת הליכה ברגל או נסיעה ברכב, ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. שטחים אלה יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 6.4 מ' לכל אורכה.</p>	
6.6	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>א. כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט ובנספח השמירה על עצים בוגרים.</p> <p>ב. העצים המסומנים בתשריט ובנספח השמירה על עצים בוגרים לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.</p> <p>ג. העצים המסומנים בתשריט לעקירה ייעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר על פי כל דין, לקבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ</p>	

6.6	שמירה על עצים בוגרים
<p>במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. 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.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לעקירה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לעקירה יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית. מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>4. פיצוי נופי: עבור כל עץ אשר יכרת בתחום התכנית ישתלו שלושה עצים חדשים בגודל 7 ומעלה.</p>	

6.7	ניהול מי נגר
<p>1. ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p> <p>2. איגום מי גשמים: חצרות הבניינים יתוכננו לאיגום של מי הגשמים בשטחי הגינון שבכל מגרש. כל בקשה תכלול תיאור טכני ופירוט של פיתוח החצר אשר יבטיח כי האמור לעיל יבוצע</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה ראשון (חפירה), בדיקת הקרקע ע"פ הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום עם רשות המים.</p> <p>5. תנאי לטופס אכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. בתכנון דרכים וחניות על קרקעיות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>7. בתכנון שטחים ציבורים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים יובטח בין השאר, קליטה, השהיה והחדרת מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	

6.8	תשתיות
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או הקמה או העתקה של תשתיות חשמל, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן:</p>	

6.8	<b>תשתיות</b>						
	<p>עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס/ת המועצה.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. העתקת תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם תבצע על חשבון מבצע העבודות או בעלי הזכויות בתאי השטח.</p> <p>ד. קביעת המקום המתאים להעתקת תשתיות קיימות תיקבע בתיאום עם בעלי התשתיות הקיימות ועל דעת הרשות המקומית.</p> <p>ה. תותר זכות מעבר קווים לביוב וניקוז בתחום השטחים הפתוחים הציבוריים ובשטחי הדרכים, לצורך הנחתם, תחזוקתם והחלפתם.</p> <p>ו. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי ביוב וניקוז.</p>						
6.9	<b>איחוד וחלוקה</b>						
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ג. 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>ד. השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p>						
6.10	<b>עתיקות</b>						
	<p>על פי חוק העתיקות, התשל"ח. 1978, עם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>						
6.11	<b>אקוסטיקה</b>						
	<p>1. מפלסי הרעש בתוך חדרי המגורים, במצב של חלונות סגורים, לא יעלה על 40 DBA.</p>						
6.12	<b>היטל השבחה</b>						
	<p>א. הוועדה מקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק ובמקרקעי ישראל כמשמעות החוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>						
<b>7. ביצוע התכנית</b>							
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>							
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1257 2020 1434 2077">מספר שלב</th> <th data-bbox="715 2020 1257 2077">תאור שלב</th> <th data-bbox="159 2020 715 2077">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1257 2077 1434 2118">1</td> <td data-bbox="715 2077 1257 2118">תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.</td> <td data-bbox="159 2077 715 2118">1. מתן היתרי בנייה והגשת תכניות פיתוח</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	1. מתן היתרי בנייה והגשת תכניות פיתוח	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית.	1. מתן היתרי בנייה והגשת תכניות פיתוח					

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		לשצ"פ בתא שטח מס' 4 ולשטח המוסד הציבורי בתא שטח מס' 5.
2	תנאי למתן טופס אכלוס (4) ראשון בתחום התכנית.	1. השלמה בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית קריית יערים. 2. טופס אכלוס למבנה הציבורי בתא שטח מס' 5. 3. מסירת השטח המיועד לשימוש כגני ילדים בתא שטח מס' 1 לידי הרשות המקומית קריית יערים כשהוא נקי מכל חפץ להנחת דעת מהנדס הרשות המקומית. 4. תנאי לטופס אכלוס ליחיד יהיה השלמת שבילי הולכי הרגל כמופיע בתשיט ובנספח הבינוי באופן המחבר את צרכי הציבור אשר תוכננו אל חלקי השכונה השונים.

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות			
מגיש התכנית	שם: ישראל הרצברג שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 23.6.16	חתימה:
יזם	שם: ישראל הרצברג שם ומספר תאגיד:	סוג: תאריך: 27.6.16	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: פריד אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים תאריך: 27/6/16	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שי זקן שם ומספר תאגיד: יע. שי השקעות ובנין בע"מ 512633033	סוג: בעלים תאריך: 29.6.16	חתימה: חתימה: שי השקעות ובנין בע"מ ת.מ. 512633033
בעל עניין בקרקע	שם: מחמוד אבו קטיש שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר תאריך:	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: ישראל הרצברג שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר תאריך: 25.6.16	חתימה:
עורך התכנית	שם: ארי כהן שם ומספר תאגיד: ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ	סוג: עורך ראשי תאריך:	חתימה: