

תוכן העניינים

עמ'

3	פרק א' - נתוני התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
19	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
23	פרק ו' - תשתיות, ניקת, תיעול ואיכות סביבה
24	פרק ז' - שונות
26	פרק ח' - מרכיבי בטחון
27	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' נתוני התכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/9/1 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/3 מתתיהו ג', ולתכנית מפורטת מס' 210/5.

2. מקום התכנית : קרית ספר מודיעין עילית.

- באדמות כפר בלעין: גוש פיסקאלי מס' III בחלק מחלקות: ורעת אל מיזן וחירבת אם אד דנין.
- באדמות כפר חרבא: גוש פיסקאלי מס' II בחלק מחלקה אם סכרה.
- באדמת כפר דיר קדיס: גוש פיסקאלי מס' II בחלק מחלקות: אל ריאן, ג'נב אל ריאן, חלת עבדיה, באטן אל עבחר.
- באדמות כפר נעלין: גוש פיסקאלי מס' V בחלק מחלקות: אן נג'יס וחלת שלתא.
- גוש פיסקאלי מס' IX בחלק מחלקת בטן אל ג'היר וחלת אבו טיש.

קאורדינטות:

השטח נמצא בין הקואורדינטות:

אורך: 154620 152840
רוחב: 149250 147890

3. גבול התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת:

- א. תשריט, ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
- ב. 27 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- ג. נספח בינוי בקנה מידה 1:2,500.
- ד. נספח האתר הארכיאולוגי חר' בד- עיסא כפי שסוכם ונחתם ב- 24/03/99 ע"י מנהל לשכת התכנון, קמ"ט ארכיאולוגיה, מועצה מקומית מודיעין עילית ויזם חב' קריית ספר בע"מ.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית בשלמותה.

5. שטח התכנית : כ- 1,003,987 מ"ר.

6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית : חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ.

8. עורכי התכנית : י. גולדנברג-מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778 טל': 03-6881006, פקס': 03-6397210.

9. מטרות התכנית : א. קביעת יעודי קרקע לאזורי מגורים לסוגיהם, לאזור בניני ציבור, לאזורי מסחר ותעסוקה, לשטחים ציבוריים פתוחים, ולשטחים למתקנים הנדסיים.

ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.

ג. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש.

כאשר סה"כ יח"ד לתוכנית הינו 4227

ד. התווית דרכים חדשות, הרחבת דרכים קיימות, ביטול דרכים מאושרות, והתווית מעברים ציבוריים להולכי רגל.

ה. לאפשר הרחבות בניה במבנים, עפ"י טבלת הרחבות בניה.

: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מפורטת מס' 210/3, ובתכנית מפורטת מס' 210/5, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית המתאר, הוראות של תכנית זו קובעות.

10. כפיפות התכנית

פרק ב' - הגדרות

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 210/9/1 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/3 - מתתיהו ג' ולתכנית מפורטת מס' 210/5 - קרית ספר כולל תשריטים והוראות.

2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מדיעין עילית.

3. המהנדס : מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.

4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

5. מועצת תכנון עליונה : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.

6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. תוכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.

8. מבנן : קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית כאשר המרכיבים את המבנן מתאימים לשטח קרקע עליו הם נבנים.

9. אזור בינוי : אזור שלגביו יש להכין תוכנית בינוי לכל שטחו.

10. תכנית בינוי : תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקנ"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התוכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התוכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

11. קו בניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.

12. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
13. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
14. גובה מירבי לבניה : הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
15. קו הדרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
16. שטח מותר לבניה : השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
17. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתוכנית.
18. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
19. קומת עמדים : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמדים או ע"י קירות.
20. קומה מפולשת : חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמדים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
21. מעקה גג : מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.4 מ'.
22. חזית קדמית : חזית המגרש לדרך.
23. חזית אחורית : חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
24. חזית צדדית : חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי ייחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו צדדיות.

נס. 3914-00 (12/2000)

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעד	צבע בתשריט	שטח במ"ר	שטח באחוז
אזור מגורים מיוחד	כתום תחום כתום כהה	108,650	10.82
אזור מגורים ב'	תכלת	58,598	5.84
אזור מגורים ג'	צהוב	107,361	10.69
אזור מסחרי	אפור תחום אפור	41,585	4.14
מגרש מסחרי בזיקה לארכיאולוגיה	פסים אלכסוניים אפור וחום	363	0.04
שטח לבנייני ציבור	חום תחום חום כהה	145,506	14.49
מגרש מיוחד	כתום תחום חום	15,012	1.50
מגרש משולב (מבני ציבור ומגורים)	פסים אלכסוניים חום וכתום לסירוגין תחום חום	2,484	0.25
שצ"פ וגנינות משחקים	ירוק	140,746	14.02
שביל גישה ושירות	ירוק עם פסים אלכסוניים אדומים תחום אדום	3,420	0.34
שטח מותנה	פסים ירוק בהיר כהה לסירוגין	111,774	11.13
דרך קיימת	חום בהיר	109,317	10.89
דרך מוצעת	אדום	132,126	13.16
ש.פ.פ	ירוק כהה	282	0.03
מתקנים הנדסיים	פסים סגול אפור לסירוגין	6,754	0.67
שטח לתכנון בעתיד	פסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין	20,009	1.99
	סה"כ שטח התכנית :	1,003,987	100.0

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים מיוחד : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה הם אזור מגורים מיוחד, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר בנייה רוויה, כמפורט להלן.

ב. מס' יחידות דיור ושטח מותר לבניה לא יעלו על המפורט בטבלה שלהלן.

ג. קווי הבניין: לדרכים: לפי תשריט.
צדדי: 3.0 מ'.
אחורי: 3.0 מ'.

1.ג. טבלת זכויות בניה במגרשי מגורים - אזור מגורים מיוחד (קרית ספר - שכונה צפונית)

מספר מגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבניה (מ"ר)
203	20	6	2,542
205	20	6	2,542
209	20	6	2,542
219	20	6	2,542
223	20	6	2,542
301	20	6	2,542
305	20	6	2,542
311	20	6	2,542
317	20	6	2,542

מספר-מגרש	מספר-יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבנייה (מ"ר)
327	20	6	2,542
333	20	6	2,542
337	20	6	2,542
401	20	6	2,542
403	20	6	2,542
407	20	6	2,542
409	20	6	2,542
413	20	6	2,542
415	20	6	2,542
419	20	6	2,542
421	20	6	2,542
425	22	7	2,892
427	22	7	2,892
431	22	7	2,892
433	22	7	2,892
437	22	7	2,892
439	20	6	2,542
602	64	10	7,810
604	22	7	2,892
606	22	7	2,892
608	22	7	2,892
610	20	6	2,542
612	20	6	2,542
614	18	5	2,176
616	18	5	2,176
701	22	7	2,892
703	22	7	2,892
705	22	7	2,892
707	20	6	2,542
709	18	5	2,176
711	18	5	2,176
781	22	7	2,892
783	22	7	2,892
818	18	5	2,176
סה"כ	920		

2.ג) טבלת זכויות בניה במגרשי מגורים - אזור מגורים מיוחד (קרית ספר - שכונה דרומית)

מספר-מגרש	מספר-יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבנייה (מ"ר)
2802	18	7	2,610
2804	18	7	2,610
2806	18	7	2,610
2808	21	8	3,045
2810	21	8	3,045
2812	21	8	3,045
2814	21	8	3,045
2816	21	8	3,045
2818	22	8	3,070
2820	22	8	3,070
2822	22	8	3,070
2824	22	8	3,070

שטח מותר לבנייה (מ"ר)	מספר קומות	מספר יחידות דיור	מספר מגרש
3,070	8	22	2826
3,070	8	22	2828
3,070	8	22	2830
3,070	8	22	2832
3,070	8	22	2834
4,270	9	32	2836
4,270	9	32	2838
4,270	9	32	2840
4,270	9	32	2844
4,270	9	32	2846
4,270	9	32	2848
4,270	9	32	2850
3,480	7	24	1306
3,480	7	24	1308
3,480	7	24	1310
3,480	7	24	1312
3,480	7	24	1314
3,930	8	30	1316
3,930	8	30	1318
3,930	8	30	1320
3,480	7	24	787
3,480	7	24	789
3,530	7	26	791
3,530	7	26	1503
3,530	7	26	1505
3,530	7	26	1507
3,530	8	30	1509
3,530	9	32	1511
3,530	8	30	1513
2,300	7	28	1803
3,530	8	30	1805
3,530	9	32	1809
3,530	9	32	1811
3,530	9	32	1813
3,820	8	28	1704
4,160	9	30	1706
4,500	10	32	1708
4,500	11	34	1710
4,850	11	34	1712
4,850	12	36	1714
5,180	12	36	1716
4,500	11	34	1718
3,530	8	30	1324
3,530	8	30	1322
		1577	סה"כ

2. אזור מגורים ב' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע תכלת הם אזור מגורים ב', ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר בניית בתים טוריים, קוטג'ים טוריים, ובנינים מדורגים.

ב. מס' קומות מירבית: עד 2 קומות מעל קומת מרתף. מס' הקומות נמדד מכיוון החזית הפונה למורד.

ג. שטח ממוצע לדירה 195 מ"ר ברוטו.

ד. מס' יחידות דיור ושטח מותר לבנייה: כמפורט בטבלאות שלהלן.

טבלת זכויות בניה במגרשי מגורים - אזור ב' (קרית ספר - שכונה צפונית)

מספר מגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבנייה (מ"ר)
302	8	2	1,287
303	4	2	895
304	8	2	1,287
306	4	2	744
307	4	2	895
308	4	2	744
309	4	2	1051
310	4	2	744
312	4	2	744
313	4	2	913
315	4	2	895
318	4	2	744
320	4	2	744
322	4	2	744
324	4	2	744
326	4	2	744
404	8	2	1,287
406	8	2	1,287
408	8	2	1,287
410	8	2	1,287
412	8	2	1,287
414	8	2	1,287
416	8	2	1,287
418	8	2	1,287
420	8	2	1,287
422	8	2	1,287
424	8	2	1,287
426	8	2	1,287
428	8	2	1,287
430	8	2	1,287
502	8	2	1,287
504	8	2	1,287
506	8	2	1,287
508	8	2	1,287
510	10	2	1,665
512	10	2	1,665
514	10	2	1,665
3901	2	2	380
3902	2	2	524
3903	2	2	380

מספר מגורש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבניה (מ"ר)
3904	2	2	524
3905	2	2	574
3906	2	2	524
3907	2	2	574
3908	2	2	524
3909	2	2	574
3910	2	2	524
3911	2	2	574
3912	2	2	524
3913	2	2	574
3914	2	2	380
3915	2	2	380
3916	2	2	380
3917	2	2	380
3918	2	2	380
3919	2	2	574
3920	2	2	380
3921	2	2	574
3922	2	2	524
3923	2	2	574
3924	2	2	524
3925	2	2	574
3926	2	2	524
3927	2	2	574
3928	2	2	524
סה"כ	302		

ד. קוי בנין: לדרכים: לפי תשריט.
צדדי: 2.5 מ'.
אחורי: 2.5 מ'.

3. אזור מגורים ג' : השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב הם אזור מגורים ג', ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר בניית בתים טוריים ומדורגים.
- ב. מס' קומות מירבי: עד 5 קומות מעל קומת מרתף. מס' הקומות נמדד מכיוון החזית הפונה למורד.
- ג. שטח ממוצע לדירה 120 מ"ר ברוטו.
- ד. מס' יחידות דיור ושטח מותר לבניה: כמפורט בטבלאות שלהלן:

טבלת זכויות בניה במגרשי מגורים - אזור ג' (קרית ספר - שכונה צפונית)

(ג.1)

מספר מגרש	מספר חדרות דיוור	מספר קומות	שטח מותר לבניה (מ"ר)
202	9	5	1,279
204	9	5	1,279
206	9	5	1,279
207	8	4	1,405
208	9	5	1,279
210	9	5	1,279
211	8	4	1,487
212	9	5	1,279
214	9	5	1,279
216	13	5	1,393
217	8	4	1,454
218	13	5	1,393
220	13	5	1,393
221	6	3	1,187
222	13	5	1,393
224	13	5	1,393
226	13	5	1,393
319	8	4	1,405
325	8	4	1,405
329	8	4	1,405
331	8	4	1,405
335	8	4	1,420
501	38	3	4,114
503	40	3	4,431
505	40	3	4,431
507	30	3	4,303
509	30	3	4,303
511	47	3	5,345
603	16	4	1,778
605	16	4	1,778
607	16	4	1,778
609	16	4	1,778
611	14	4	1,922
613	14	4	1,922
700	24	4	2,928
702	24	4	2,928
704	24	4	2,928
706	24	4	2,928
708	24	4	2,928
712	24	4	2,928
800	30	5	3,725
801	24	4	2,928
802	30	5	3,755
803	24	4	3,021
805	24	4	3,021
807	24	4	3,021
1301	24	4	3,021
סה"כ	852		

2.ג) טבלת זכויות בניה במגרשי מגורים - אזור ג' (קרית ספר - שכונה דרומית)

מספר מגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבניה (מ"ר)
2801	8	4	1,160
2803	8	4	1,160
2805	8	4	1,160
2807	8	4	1,160
2809	8	4	1,160
2811	8	4	1,160
2813	8	4	1,160
2815	8	4	1,160
2817	8	4	1,160
2819	8	4	1,160
2821	8	4	1,160
2823	8	4	1,160
2825	8	4	1,160
2827	8	4	1,160
2829	8	4	1,160
2831	8	4	1,160
2833	16	4	2,320
2835	16	4	2,320
2837	16	4	2,320
1101	16	4	2,320
1103	16	4	2,320
1105	16	4	2,320
1107	16	4	2,320
1109	16	4	2,320
1305	16	4	2,320
1307	16	4	2,320
1309	16	4	2,320
1311	16	4	2,320
1313	16	4	2,320
1315	16	4	2,320
1317	16	4	2,320
1319	16	4	2,320
1321	16	4	2,320
784	16	4	2,320
786	16	4	2,320
788	16	4	2,320
790	16	4	2,320
792	16	4	2,320
794	16	4	2,320
1504	16	4	2,320
1506	16	4	2,320
1508	16	4	2,320
1510	16	4	2,320
1512	16	4	2,320
סה"כ	576		

ד. קוי בנין: לדרכים: לפי תשריט.
צדדי: 3.0 מ'.
אחורי: 3.0 מ'.

4. מגרש משולב : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים חום וכתום לסירוגין ותחום

חוס יהיה שטח למגרש משולב, ויחולו בו ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר בנייה רוויה למגורים בשילוב שטח ציבורי לגני ילדים.
- ב. מס' יח"ד ושטח מותר לבנייה לא יעלו על המפרט בטבלה שלהלן.
- ג. קווי הבניין: לדרכים: לפי תשריט.
צדדי: 3.0 מ'.
אחורי: 3.0 מ'.

מספר מגרש	מספר יחידות דיור	מספר קומות	שטח מותר לבניה (מ"ר)
2842	64	10	7,810 כולל שטח לגני ילדים

5. שטח לבניני ציבור : השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום תחום חום כהה הם אזור לבניני ציבור, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

- (1) בתי ספר, מוסדות חינוך.
 - (2) מעונות, גני ילדים, פעוטונים.
 - (3) כולל, ישיבה, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס, בריכת שחיה.
 - (4) חנייה תת קרקעית.
 - (5) בית כנסת, מקווה.
 - (6) שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות, חניה ציבורית.
 - (7) מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים הכל במסגרת תכנית בינוי באישור מהנדס הועדה.
 - (8) משרדי מועצה וצרכי בטחון וכל מוסד אחר לשירות הציבור שאינו פועל על בסיס כלכלי.
 - (9) מרפאות ובתי ספר לרפואה, אחיות, רוקחות וסיעוד.
- ב. כל המגרשים של מבני הציבור יהיו רב תכליתיים ויוכלו לשמש לכל שימוש ציבורי, הכל בתאום ובאישור הועדה.
- ג. לכל המגרשים תוכן תוכנית לוועדה של בינוי וחלוקה למגרשים, בה ייקבעו קווי בניין, גובה בניין מידבי, והקצאת זיקות הנאה לציבור לגישות כלי רכב והולכי רגל, וגובה קומת המרתף.
- ד. בסמכות הועדה לאחד ולחלק את המגרשים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים ובתנאי שלא ישתנה היחס בין שטחים למוסד ולבין שצ"פ.

(1.ג) טבלת זכויות בניה במגרשים למבני ציבור (קרית ספר - שכונה צפונית)

הערות	שטח מותר לבנייה	מס' קומות מעל מרתף	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש מס'
תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה/ מהנדס המועצה	170%	3	1,629	901
		3	1,071	903
		3	504	904
		3	933	905
		3	1,150	905 א'
		4	2,869	909
		4	1,354	910
		4	14,278	911
		4	12,958	912
		4	3,136	912 א'
		4	1,404	912 ג'
		4	4,710	912 ד'
		4	7,689	913 ב'
		3	775	913 ג'
		4	4,767	914 א'
		3	2,360	914 ב'
		תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה/ מהנדס המועצה	170%	3
3	2,895			917
3	1,131			920
3	818			920 א'
3	2,010			921
2	2,575			922
4	2,427			925
3	787			926
3	523			926 א'
4	739			933
4	3,605			934
4	3,466			935
4	4,007			936
5	866			940
5	1,165			940 א'
2	1,518			942
2	526			973
		92,207	סה"כ:	

2.ג) טבלת זכויות בניה במגרשים למבני ציבור - שכונה דרומית

מגרש מס'	שטח המגרש	מס' קומות מעל מרתף	סה"כ שטח מותר לבניה	הערות
945	1,631	3	170%	תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה/מהנדס המועצה
949	11,244	3		
950	1,804	3		
953	2,147	3		
955	1,344	3		
957	30,446	4		
960	2,116	3		
962	1,779	3		
964	787	3		
סה"כ	53,299			

6. אזור מסחרי : השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור תחום אפור הם אזור מסחרי, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

(1) מחסנים, תניה, חדרי הסקה, חדרי טכניים וכן אולמות לתעסוקה ומסחר, מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, משרדים ומרפאות.

(2) במגרש 907 יותרו השימושים כמפורט לעיל וכן בסמכות הועדה לאשר מוסדות בריאות, דרכים, דיוור מוגן, בתי מלון, מלון דירות ובתי אבות. למגרש תוכן תכנית בינוי כוללת, ממנה יגזרו שלבי ביצוע באישור מהנדס הועדה.

ב. שטח מותר לבנייה ומספר קומות – הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה שלהלן.
בכל המגרשים למעט מגרש 907 הקומה העליונה תהיה בנסיגה לחזית הפונה לצד הנמוך של המגרש.

1.ב. טבלת זכויות בניה באזור מסחרי (קרית ספר - שכונה צפונית)

הערות	שטח מותר לבניה	מס' קומות מירבי מעל מרתף	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש מס'
	70% לקומת קרקע 50% לכל קומה נוספת.	3	3,539	900
		3	3,550	915
		3	1,393	924
		1	225	970
	זכויות בניה ינתנו בכפוף להגשת תכנית בינוי אך לא יפחת מ - 40,000 מ"ר.	9	29,540	907

2.ב. טבלת זכויות בניה באזור מסחרי (קרית ספר - שכונה דרומית)

הערות	סך"כ שטח מותר לבניה	מס' קומות מירבי מעל מרתף	שטח המגרש	מגרש מס'
	70% לקומת קרקע	3	1615	951
	50% לכל קומה נוספת.	3	1739	956
	90% לקומת קרקע	1	225	970

ג. קווי בנין:

(1) לדרכים : על פי תשריט.

(2) צדדי ואחורי : 3.0 מ'.

7. מגרש מסחרי בזיקה : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפור וחום הוא מגרש מסחרי בזיקה לארכיאולוגיה, ויחולו עליו כל ההוראות החלות על אזור מסחרי פרט למוזכר להלן.

א. תכליות מותרות:

מבנה ציבורי משולב בהתאם לאמור בפרק ז' סעיף 8 ה'.

ב. אחוזי בניה ושטחי מותר לבניה ומספר קומות הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה שלהלן:

ג. קווי בניין: קדמי בהתאם לתשריט. אחורי וצדדי 0.

טבלת זכויות בניה במגרשים למסחר בזיקה לארכיאולוגיה (קרית ספר - שכונה דרומית)

מגרש מס'	שטח המגרש	מס' קומות מירבי מעל מרתף	שטח מותר לבניה	הערות
958	363	3	70% לקומת קרקע 50% לכל קומה נוספת	

8. מגרש מיוחד : השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום בהיר תחום חום הם אזור מגרש מיוחד, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:
בתי כנסת, מעונות וגנים, ישיבה, בית אבות, בית הארחה, מוסדות בריאות, בית מלון, דיור מוגן, מלון דירות, דירות, משרדים, מרפאות ואולמות לתעסוקה ומסחר וכד'. בקומת קרקע תותר הקמת חזית מסחרית.

ב. שטח מותר לבנייה, גובה מירבי לבנייה ומספר קומות - הכל כמפורט בטבלת זכויות הבניה שלהלן:

1.ב. טבלת זכויות בניה במגרשים לשימוש מיוחד (קרית ספר - שכונה צפונית)

מגרש מס'	שטח המגרש (מ"ר)	מס' קומות מירבי מעל מרתף	שטח מותר לבניה (מ"ר)	גובה מותר לבנייה	הערות
902	3,475	4	2,300 מ"ר	15 מ'	
941 *	1,971	5*	4,700 מ"ר	19 מ'	יותר שני מבנים במגרש

* במקרה של מגורים, במקום מרתף תותר קומה נוספת.

2.ב. טבלת זכויות בניה במגרשים לשימוש מיוחד (קרית ספר - שכונה דרומית)

מגרש מס'	שטח המגרש	מס' קומות מירבי מעל מרתף	שטח מותר לבניה (מ"ר)	גובה מירבי לבנייה	הערות
948	9,566	3	50% לקומת קרקע 50% לכל קומה נוספת	12 מ'	

ג. קווי בנין:

(1) לדרכים: על פי תשריט.

(2) צדדי ואחורי: 3.0 מ'.

ד. במגרש 948 תיבנה גינה בתחום המגרש לרווחת הציבור בשטח שלא יפחת מ-2 דונם (מיקום סופי ייקבע לאחר הגשת תוכנית בינוי לוועדה).

9. שטח ציבורי פתוח : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטח ציבורי פתוח, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

- (1) גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מעברים ושבילים.
- (2) מגרשי ספורט ושעשועים.
- (3) כבישים, חניות, רחבות, כיכרות וחניונים ציבוריים תת קרקעיים.
- (4) מקלטים ציבוריים.
- (5) שירותים ציבוריים.
- (6) מבנים לתאי דואר מרכזי.
- (7) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקח, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מתקנים למשאבות, וכיוצ"ב. הכל במסגרת תכנית בינוי באישור מהנדס הועדה.
- (8) מרכיבי בטחון לפי דרישת פקע"ר.
- (9) תינתן זכות מעבר לכלי רכב שדות, חרום ואספקה.

ב. תנאי להוצאת היתרי בניה ופיתוח:

תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי פתוח הינו תאום עם מחלקת גננות, או מהנדס הועדה, בנושא נטיעות, גננות, גינון, השקייה וכד'.

10. שטח לגינות ומגרשי משחקים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק תחום ירוק כהה הם שטח למגרשי משחקים. שטחים שיפותחו ויותקנו בהם גינות ומשחקים לילדים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור מהנדס הועדה.

11. חניה : א. תקן החניה יהיה לפי נספח תחבורה (מאושר ע"י המפע"ת), כאשר:

- (1) לדירות ששטחן מעל 100 מ"ר: 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
- (2) לדירות ששטחן 85-100 מ"ר: 1.0 מקום חניה לכל יחידת דיור.
- (3) לדירות ששטחן קטן מ- 85 מ"ר: 0.8 מקום חניה לכל יחידת דיור.

12. זכות מעבר לציבור : השטח המקוקו בקוים אלכסוניים שחורים על גבי היעוד, יהווה זכות מעבר לציבור.

13. שטח למתקנים הנדסיים : השטחים הצבועים בתשריט בצבע פסים סגול אפור לסירוגין (תחום סגול) הם שטח למתקנים הנדסיים, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

א. תכליות מותרות:

- (1) מתקנים להעברת תיעול, ביוב, ניקח, קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, חדרי בזק, צוברי גז, אנטנות, ברכות למגדלי מים, תחנת שאיבה, חדרי גנרטורים.
- (2) כל שימוש אחר למתקן הנדסי.

ב. שילוב מבני תשתית ומתקנים הנדסיים:

מבני תשתית ומתקנים הנדסיים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו בתנאי שיהיו משולבים בפיתוח הנוף.

מתקנים הנדסיים (קרית ספר - שכונה צפונית)

קווי בנין	שטח המגרש (מ"ר)	מגרש מס'
2.0 לכל צד	1,028	923
	5,726	929

14. שטח לתכנון בעתיד : השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין, יהווה שטח לתכנון בעתיד.

15. שטח מותנה : השטח הצבוע פסים אלכסוניים ירוק בהיר וירוק כהה ותחום בקו ירוק מרוסק, הינו שטח מותנה עד להוכחת בעלות על אזורים נטועים בשכונה הצפונית שמעבר לקו הכחול.
לאחר ואם יסתיימו הליכי הרכישה, שימוש אזור זה עפ"י תוכנית מפורטת שתוגש לאישור מועצת תכנון עליונה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים : לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. תנאים להיתרי בניה : א. לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי או פיתוח לאזור לאישור הועדה/מהנדס המועצה.

התכנית תכלול: גובה המבנים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, שטחים פתוחים, צמחייה, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה.

הנחיות בדבר אזור טבעי לבניינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים.

באם יפותח השטח או יבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

ב. היתר הבניה יינתן לאחר תשלום כל האגרות הנדרשות ע"י המועצה המקומית.

ג. היתרי בניה למגורים:

תוגש בקשה להיתר בניה לכל בית אשר תכלול:

(1) תכנית סביבה בקנ"מ 1:5,000 בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסויים.

(2) נספח תנועה.

(3) תכנית טיפוס הבית בשלבו המלא הכולל: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.

ד. היתרי בניה לכל יעד למעט מגורים:

תכנון השטחים לכל יעד למעט מגורים יתבסס על בקשה להיתר, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח אשר חלה על הקרקע. תכנית בינוי ופיתוח הינה תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקנה מידה 1:500, והכוללת פרוט לגבי:

(1) חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.

(2) הנחיות בעניין המבנים: גובהם, נפחם, קווי בניין, מרכיבים עיצוביים אופייניים, הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות, אופי וסוג הבנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, וכד'.

(3) הבקשה להיתר בניה למבנה ציבור תכלול פתרון הולם לגג, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

(4) במבני ציבור הגובלים באזורי מגורים, התכנון יהיה בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה.

(5) באזור מסחרי: בכל בקשה להיתר, יש להציג פתרון אחד לשילוט ובכלל זה מיקום, חומרים ומידות.

- (6) הנחיות בעניין התך הרחוב, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים הפתוחים.
- (7) הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלטי כניסה ראשיים, רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, עצים וצמחייה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, וכד'.
- (8) הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד'.
- (9) הנחיות בנושא תשתיות: ניקח, ביוב, מים, גז, חשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.
- (10) במקרה של חלוקה לשלבים - אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
- (11) בסמכות הועדה ומהנדס הועדה לקבוע הוראות אדריכליות כתנאי להיתרי בניה.
- תכנית בינוי ופיתוח תיערך ע"י אדריכל. תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על תכנית מדידה מצבית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך. תכנית בינוי ופיתוח תוגש למיבנן ששטחו לפחות 3.0 דונם. אין צורך בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לתוספות בניה, מלבד למבני ציבור ותוספות בניה. התכנית תהיה באישור הועדה/מהנדס המועצה.
- תכנית בינוי תתבסס על תכנית כבישים ותנועה חתומה ע"י יועץ תנועה ונספח מנחה לתנועה.
- ה. לגבי מבנים למגורים, תשתיות, מבני עזר ומתקנים הנדסיים תוכל הועדה לתת היתרי בניה על סמך אישור תכנית זו.
- ו. תוספות בניה:
- (1) בנוסף לשטחי הבנייה המותרים המחברים בפרק ד' תותר תוספת בניה של 30.0 מ"ר לכל יח"ד. בנוסף, תותר סגירת מרפסות שירות בשטח שלא יעלה על 10.0 מ"ר נוספים לכל יח"ד. בכל מקרה לא יותרו תוספות בניה מעבר ל - 30.0 מ"ר הנ"ל ליח"ד ו/או ע"פ תוכנית בינוי.
- (2) יותר שינוי קו בנין אחורי וצדדי עקב הרחבת בניה עד ל - 2.0 מ' עפ"י שיקול דעתו של מהנדס הועדה. השארת הפתחים בחזית זו תדרוש חתימת השכן הנצפה. רשאי מהנדס הועדה לבטל דרישה זו.
- (3) בכל מקרה לא תותר תוספת קומה לבנינים קיימים, אולם תותר תוספת חדר ביח"ד שבהן תתוכנן מראש אופציה להרחבה כזו לבנין המקורי.
- (4) לא יותר בכל מקרה להוסיף יחידות דיור שלמות ו/או ניפרדות לבנינים קיימים.
- (5) לא יותר שימוש בשטחי הרכוש המשותף לצורך הרחבה.

- (6) הרחבה שהינה חיצונית לקונטור הבנין המקורי תחייב הגשה משותפת של הבקשה להרחבות, במסגרת כניסה/בנין שלם, בכל גובה הבנין. הבנייה עצמה תתאפשר בשלבים כשכל קומה תוכל להיבנות כשכל הקומות מתחתיה כבר נבנו. במידה וקומת הקרקע תיבנה לבדה, תהיה חייבת להיות מתוכננת ובנויה כדי לשאת את כל הקומות מעליה.
- (7) בכל יח"ד שלגביה תבוקש הרחבה יכלול פתרון למרפסת סוכה ולמסתור כביסה.
- כפתרון חלופי למרפסת סוכה יתאפשר פתרון המבוסס על גג נשלף על גבי קירות בניה קונבנציונלית של ההרחבה.
- (8) בבנין מדורג תשתלבנה ההרחבות המוצעות מבחינה אדריכלית בדרוג הבנין.
- (9) במקרה של בקשה להרחבה המהווה משטח יציאה ליח"ד עליונה, תוגש הבקשה כבקשה משותפת לשתי יח"ד (התחתונה והעליונה), כאשר תקרת התוספת ליחידת הדיור (התחתונה תהווה מרפסת ליחידת הדיור העליונה).
- (10) במקרה של תוספת הרחבה על גג, או סגירת מרפסת בודדת, ניתן יהיה להגיש בקשה עצמאית ובלתי תלויה.
- (11) פרטי הגמר, החזיתות והחומרים יתאימו לפרטי הבנין הקיימים.
- (12) הרחבות בניה יהיו באישור מהנדס הועדה ובכפוף להנחיותיו.
- (13) בכל מקרה לא תידון בקשה לתוספת בניה ביח"ד בה נבנתה תוספת ללא קבלת היתר בניה (לא חוקית). בקשה כזו תידון רק במקרה בו החריגה היא נשוא הבקשה.
- (14) יותר בסמכות הועדה שינוי קו בנין צדדי 0 לשצ"פ ולחניה עפ"י תנאים שתיקבע הועדה/מהנדס המועצה.
- (15) תותר תוספת חדר על הגג כהרחבת הדירה שמתחתיו בשטח של 40 מ"ר ובתנאי שתהיה בנסיגה של 3 מ' מהחזית ובאישור הועדה/מהנדס המועצה ובתנאי שהמבקש יוכיח בעלותו על שטחי ההרחבה.

3.

חלוקה למגרשים

א. :

שטח האזורים מחולק למגרשים כמסומן בתשריט.

ב.

לגבי כל מגרש מוגדרות זכויות בנייה, כמפורט בטבלאות.

ג.

ניתן יהיה להציע בתכנית בינוי ופיתוח איחוד וחלוקה של המגרשים בתנאי שלא ישתנה היעוד המקורי שלהם, סה"כ כמות יח"ד ו- % הבניה ובתנאי שלא ישתנה הניצול בהם עפ"י הוראות תכנית זו.

איחוד וחלוקה של מגרשים יהיה באישור הועדה/מהנדס המועצה.

ד.

תותר חלוקה שונה או חלוקת משנה באזורי המגורים בתנאי שגדלי המגרשים יתאמו להוראות המפורטות בתכנית זו ותובט גישה לכל מגרש.

ה.

יותר איחוד של מספר מגרשים, המוצעים בתכנית זו, בתנאי שהוצאת היתר בנייה בתחום המגרש המאוחד תותנה באישור תכנית בינוי, שתבטיח התאמת הבנייה לסביבה הקרובה.

תיאטר קומת עמדים מפולשת באזורי המגורים. תתאפשר קומה מפולשת חלקית להגדרת מבואות כניסה בבניה רוויה. קומות מפולשות במערכי בניינים ציבוריים יהיו באישור מהנדס הועדה.

ב. קירוי יציאות לגינות, מרפסות וגגות מרוצפים:

הקירוי נכלל במניין זכויות הבנייה המותרות. הקירוי יבוצע מחומרים בני קיימא, ויעוצב כחלק אינטגרלי של המבנה עצמו. במבנים קיימים, אין לקרות יציאות לגינות, מרפסות וגגות מרוצפים, למעט במקרים שבהם כלול קרוי כזה בהרחבת בניה מאושרת.

ג. קולטי שמש ודדי שמש:

בבניינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מלאה, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח, הדוודים יוסתרו ע"י מעקה הגג, או יוצבו בתוך יחידות הדיור.

ד. צנרות לבתים:

- (1) כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד, למעט במקרים מיוחדים באישור מהנדס הועדה.
- (2) תאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם, וגז.

ה. חזיתות וחומרי גמר:

- (1) חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן אופי אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה.
- (2) במבני ציבור כל החזיתות יהיו מצופים אבן או חומר לא קורחידי אחר.

ו. גגות:

שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גיגון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד', להבטחת המבט בהם כבחיית של המבנה. הקולטים ישולבו בגגות תוך כדי טיפול בגגות כבחיית חמישית לכל דבר.

ז. מסתורי כביסה:

יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הועדה.

ח. מיזוג אויר:

יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר כולל מיקום מדחסים, המגנים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחיתות. המגנים יטופלו למניעת מטודי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקח חיצונית. יתוכננו מקומות קבועים למזגני חלון.

ט. שילוב תשתיות:

מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבניין.

5. תנאים לאכלוס : אכלוסו של מבנה מותנה בהשלמת המבנה והפיתוח ומתן פתרון לטיפול בשפכים, באישורו של מהנדס הועדה וכן טופס גמר מבנה בחתימת מהנדס הועדה לצורך קבלת חיבור למים.

פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות סביבה

1. תשתיות : יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקח ותיעול בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקח על-קרקעי בתחום מגרשים פרטיים, באישור הועדה.

2. תחנות טרנספורמציה : תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים במבנים האחרים, באישור הועדה.

3. צוברי גז מרכזיים : תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבנייני ובכבישים.

4. הוראות כלליות לאיכות הסביבה : א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. ניקח ותיעול:

בתכנית בינוי ופיתוח יש לכלול פרוט לגבי אופני ניקח השטח.

ג. פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

ד. רעש:

בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

ה. איכות אויר:

יש לשלב התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים מתאימים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.

1. מתקני גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

5. ביוב : כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה/מהנדס הועדה.

6. יישום תשתיות : יחסי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י הרשות הממונה. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים, יהיו אחראים לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הם מפתחים.

בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב בעקבות עבודות שבוצעו על ידם.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות הממונה.

7. קווי חשמל : לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקוי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט במרחק שהוא קטן מ - 5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ - 2 מ'. כנ"ל במרחק מיזערי של 2 מ' מקו תת-קרקעי. כל רשת חשמל צריכה להיות תת קרקעית.

פרק ז' - שונות

1. דרכים : תוואי הדרכים, רוחבו והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, ובתכנית בינוי ופיתוח.

2. מתקני אשפה : בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.

3. עודפי עפר : ריכת שפכי עפר לאחר עבודות פיתוח שטח יהיה בתאום עם מהנדס הועדה.

4. הפקעה : שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית.

5. מיקלוט/ממ"דים/ממ"קים : יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

א. : מניעת מטו

6. סמכויות מיוחדות

הועדה רשאית לקבוע לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבניין, את התנאים שיהיו זרועים לדעתה למניעת כל מטו שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטו אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבנייה.

כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקח למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.

7. אקוסטיקה:

לבונינים הצמודים לכביש 45 יינתנו פתרונות אקוסטיים ע"פ דרישות התקן של יועץ אקוסטי שייקבע ע"י הוועדה, זאת ע"פ רמות הרעש החזויות בכביש זה.

8. אתר ארכיאולוגיה:

א. חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ והמועצה המקומית מודיעין עילית מתחייבות לשמור על אופיו של האתר הארכאולוגי כיחידה נפרדת ולפתוח אותו לביקורי קהל.

ב. לא תתאפשר כל בניה בתוך תחום אתר העתיקות.

ג. לפני תחילת העבודות במגרשים הסמוכים לאתר – מגרשים מס' 1321, 1319, 1317 ו- 791, יש לבנות קיר אבן מסביב לאתר בגובה 3 מ' ומעליו גדר "יהודה" בגובה 2.0 מ' לפחות. כמו כן יש להתקין תאורת רחוב סביב האתר.

ד. מגרש החניה שבצידו הצפון-מערבי של האתר ישמש את האתר בלבד ויהווה חלק בלתי נפרד מהאתר. מגרש החניה יוכשר ע"י חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ במקביל לפיתוח המגרשים המצויינים לעיל.

ה. המבנה הציבורי המשולב בין מגרש החניה לבין מגרש מס' 1321 הינו מבנה ציבורי סחיר הקשור אך ורק לשימושים של האתר הארכאולוגי (כגון: מרכז מבקרים, מחיאון, או אולמות תצוגה ארכאולוגית, מסחר – קיוסק/חנות מזכרות/מסעדה בקשר עם האתר הארכאולוגי בלבד). השימוש במבנה הנ"ל יהיה בתאום ובאישור קמ"ט ארכאולוגיה.

ו. תוכן לאתר על ידי קמ"ט ארכאולוגיה וחברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ תכנית שימור ופיתוח בכדי להפכו לאתר ביקורים.

ז. חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ והמועצה המקומית מודיעין עילית לא יעשו כל שימוש חריג באתר, וישמרו על נקינות ואחזקתו.

9. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום:

סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הוועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים. חישוב השטחים המדויק יקבע במפה לצרכי רישום. סטייה של עד 3% בחישוב השטחים לא יחשב כשינוי תב"ע ולא תדרש הפקדה נוספת של התכנית אלא אישור הוועדה בלבד.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
 2. גדר רשת היקפית.
 3. דרך היקפית.
 4. תאורת ביטחון היקפית.
 5. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור ביטחון.
- ב.
1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקום.

פרק ט' - תנאים מיוחדים

1. לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים במגרשים: 2846, 2848, 2850, 2844, 1109, 1107, 1105, 1103, 1101, 1704, 1708, 1710, 1712, 1714, 1716, 1718, עד לתחילת ביצועו של מאסף הביוב למט"ש האזורי. אישור להוצאת ההיתרים יינתן ע"י ועדת המשנה להתיישבות בתנאי הצגת אישור מנהל הביוב לקבלת ההלוואה ולו"ז מפורט למכרז ומועדי ביצוע.
2. עם הצגת התקציב ולוח הזמנים, יינתן אישור להפעלה זמנית של מתקן הביוב במתחם תוכנית 210/8.
3. היתרי בניה למבני ציבור יינתנו לפי התדריך להקצאה למבני ציבור ובבקרת ועדת משנה להתיישבות.

חתימות והצהרת המתכנן

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

חתימת הדייר

חתימת המגיש

חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה מדיעין עילית

חתימת מ.ת.ע.

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אדריכלים

רח' ריב"ל 7778
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

קרית ספר

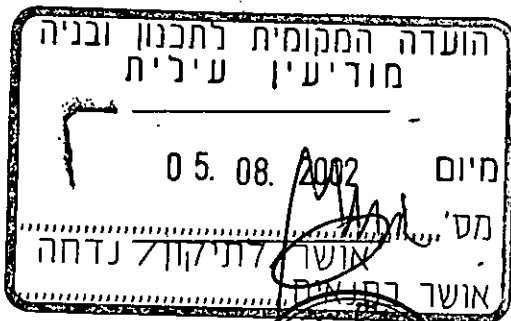
(דיור מדיעין עילית)

מ.ת.ע. 250570

אדריכל אריה פאר
מהנדס המועצה
מדיעין עילית

4/8/02

5/8/02



הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אדריכלים

רח' ריב"ל 7778
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

4/8/02
תאריך

חתימה