

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 210/6/3
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5
קריית אלימלך

1

תוכן עניינים:

3	התכנית-----	פרק א'
4-5	הגדרות-----	פרק ב'
6	טבלת שטחים-----	פרק ג'
6-14	תכליות, שימושים והגבלות בניה-----	פרק ד'
14-15	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית-----	פרק ה'
16	פיתוח, נטיעות וקירות גבול-----	פרק ו'
17	תשתיות ניקוז תיעול ואספקת מים-----	פרק ז'
18	שונות-----	פרק ח'
19	מרכיבי ביטחון-----	פרק ט'
20	חתימות-----	פרק י'

פרק א': התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/6/3, שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' 5-RJ, קריית אלימלך במודיעין עילית.
2. מקום התכנית:
מודיעין עילית
השטח שבין:
קואורדינטות רוחב: צפון-דרום: 649205-650125
קואורדינטות אורך: מזרח-מערב: 204500-205000
בגוש פיסקלי מס' 2
חלק מחלקות: אל-ראס, אל חואכיר, חלת אל-חראב, חלת עבד רבו, באטן אל-עבהר, ג'נס אל ריסאן.
באדמות הכפר דיר קדיס.
3. שטח התכנית: כ-197.115 דונם.
4. גבולות התכנית:
השטח התחום בתשריט בקו כחול עבה.
5. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - 5.1 20 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
 - 5.2 גיליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט).
 - 5.3 3 גיליונות של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ – 1:1000 ו-1:500 (להלן נספח מס' 1) גיליון מס' 1 – נספח בינוי ופיתוח.
גיליון מס' 2,3 – נספחי חתכים.
נספח בינוי ופיתוח מחייב מבחינת: קווי בניין, גבולות המגרשים, מספר מבנים במגרש ומספר יח"ד בבניין.
6. מגיש התכנית:
"הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית".
7. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש
8. עורך התכנית:
גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ
ת.ד. 9436, חיפה, מיקוד: 31094 טל': 04-8510878 פקס: 04-8510918..
9. יזם התכנית:
הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ
רח' רחל 3 יפו-תל אביב טל: 03-5234468
10. מטרת התכנית:
 - 10.1 שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזורי מגורים ג', לאזורי מגורים ומסחר, לאזור תעסוקה ומסחר, לאזור למבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, מתקנים הנדסיים, דרכים ואזור לתכנון בעתיד.
 - 10.2 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 - 10.3 התווית דרכים חדשות וקביעת רוחבן.
 - 10.4 קביעת הוראות פיתוח בשטחים הציבוריים.
 - 10.5 קביעת התניות והוראות להוצאת היתר בניה ואישור אכלוס.

פרק ב: הגדרות

11. **"התכנית"**:
תכנית מפורטת מס' 210/6/3 לאזור "קריית אלימלך", בישוב מודיעין עלית הנה צרוף של כל האמור ומצוין בדפי ההוראות בכתב, בתשריט ובנספחים.
כל מסמכי התכנית הנם חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ובמקרה של סתירה ביניהם יקבעו ההוראות בכתב.
12. **"הוועדה"**:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.
13. **"המהנדס"**:
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו, בכתב, כולן או מקצתן.
14. **"החוק"**:
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מס 79, לשנת 1966, וצו מס 418 – תשל"א – 1971.
15. **"מועצת תכנון עליונה"**:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או וועדות המשנה שלה.
16. **"אזור"**:
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או ממסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
17. **"תכנית חלוקה"**:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
18. **"תכנית בינוי"**:
18.1 תכנית לצורך מתן היתרי בניה ערוכה בק"מ 500:1, הכוללת העמדת המבנים כולל תוספות בניה עתידיות, חתכים אופייניים של המבנים, קביעת 0.00 של מבנים, אזורי חניה, שבילי גישה, מדרגות פיתוח הכול בהתייחס לכבישים הסמוכים.
18.2 תכנית הבינוי תבוסס על תכנית מפורטת זו וכן על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית.
18.3 אישור התכנית ע"י הועדה הוא תנאי להגשת בקשות להיתרי בניה.
19. **"קו בניין"**:
קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו או לפי תשריט אשר מעבר לו לא יבולט בניין או חלק ממנו, אלא אם נאמר אחרת בהוראות תכנית זו. קווי הבניין יהיו עפ"י טבלאות זכויות ומגבלות הבניה בתכנית זו, ובהתאם למסומן ברוזטות ובקו אדום מקוטע בתכנית.
לגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
20. **"קומה"**:
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
21. **"גובה קומה"**:
גובה קומה מרבי מדוד ממפלס רצפה למפלס רצפה שמעליה.
גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.5 מ'. אין הגבלה לעיל חלה על גובה מבנים במגרשים מיועדים למבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר, מגורים ומסחר ומתקנים הנדסיים.
22. **"מרתף"**:
קומה בבסיס הבניין שגובהו אינו עולה על 2.5 מ'. נמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו. לא תהיה למרתף גישה חיצונית. במבנים ומוסדות ציבור גובה מרתף נטו יהיה 3.0 מ' עד תחתית התקרה האקוסטית, לאחר התקנת תשתית מיזוג אוויר ותקרה אקוסטית. המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותרות.

23. **"גובה מרבי לבניה":**
הגובה נמדד אנכית ממפני העליונים של תקרת קומה אחרונה עד פני מפלס הרצפה בקומה הנמוכה ביותר היושבת על הקרקע.
לגובה זה יתווספו הגובה של מעקה תיקני על הגג וגובה המבנים המיועדים למתקנים טכניים על הגג.
24. **"מפלס +0.00" מפלס כניסה"**
מפלס ריצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו המשמשת לכניסה ראשית להולכי רגל מן הרחוב לבניין.
מפלס זה יקבע במסגרת תכניות בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה
25. **"קו הדרך":**
קו המגדיר את גבולות הדרך לרבות כל הנכלל במונח דרך, כמפורטת בסעיף 41.
26. **"שטח מותר לבניה":**
השטח המתקבל עפ"י מדידת סה"כ השטח התחום ע"י קירות מעטפת הבניין וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, אינו כולל מרפסות פתוחות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר, אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
27. **"זכות המעבר":**
שטח בתחום המגרשים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בסעיף 54.
28. **מעקה גג:**
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח ו/או מעקה מתכת אשר גובהם הכולל מפני הגג ו/או הרצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.60 מ'. לצורך הסתרת מתקנים טכניים על הגג תותר מעקה בגובה 2.20 מ'.
29. **צפיפות בניה מרבית:**
מספר מרבי של יחיד לדונם.
30. **"חזיתות":**
חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
חזית אחורית: חזית נגדית לחזית קדמית
חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
31. **"פרגולה"**
מבנה בלי קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים שתקרתו משטח הצללה אופקי לא שיפועי או נטוי ובלבד שמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 50% ממנו.
32. **"חדרים על הגג"**
חדרים בשטח מרבי של 60מ"ר ליח"ד המשמשים את הדירות בקומה שמתחתיהם.
הכניסה לחדרים אלה תהיה מתוך הדירה אליה הם משתייכים, בלבד.
33. **מספר קומות**
מספר קומות מעל מפלס הכניסה.

פרק ג': טבלת שטחים

34. טבלת שטחים

מצב מוצע		צבע	יעוד
השטח באחוזים	השטח במ"ר		
	14,27%	136 28	אזור מגורים ג'
	4,43%	732 8	אזור מגורים ומסחר
	7,56%	911 14	אזור תעסוקה ומסחר
26,27%	26,27%	779 51	סה"כ
	9,58%	885 18	דרך מוצעת
	0,74%	452 1	דרך משולבת
	15,04%	654 29	אזור למבנים ומוסדות ציבור
	0,34%	666	מתקנים הנדסיים
	8,96%	659 17	שצ"פ אינטנסיבי
	7,63%	041 15	שצ"פ אקסטנסיבי
42,29%	42,29%	357 83	סה"כ שטחים ציבוריים
31,44%	31,44%	979 61	סה"כ שטח לתכנון בעתיד
100,00%	100,00%	115 197	סה"כ כולל

פרק ד: תכליות, שימושים והגבלות בניה.

35. השימושים והתכליות המותרים לפי אזורים:

36. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:

36.1 גובה הבניה:

- 36.1.1 באזור זה תותר בניה של בתי דירות עד 7 קומות ועוד קומה 1 חלקית של חדרים על הגג, בנסיגה של לפחות 1 מ' מהחזית הקדמית, סה"כ 8 קומות מעל מפלס הכניסה.
- 36.1.2 מספר קומות מתחת למפלס הכניסה עפ"י המצוין בטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ג'. בסמכות הוועדה לשנות מספר קומות מתחת למפלס הכניסה או בתנאי שסה"כ מס' יח"ד בבניין וזכויות בניה במגרש יישארו ללא שינוי.
- 36.1.3 גובה מרבי של מבנה יחושב לפי מס' קומות כפול 3.5 מ'.

36.2 הצמדת גינות לדירות:

ניתן יהיה להצמיד גינות לדירות בקומת הקרקע, הן תרשמה כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.

36.3 זכויות בניה:

- 36.3.1 מספר יח"ד בבניין ומספר מבנים במגרש, שטח בניה מרבי, מס' קומות וקווי בניין – הכל לפי טבלאות זכויות הבניה בסעיף 36.5

36.4 מעליות:

בכל מבנה מעל 4 קומות, תבוצע מעלית.

טבלת זכויות בניה לאזור מגורים ג'

מספר מגרש	מס' קומות מירבי		מספר מבנים במגרש	סה"כ יח"ד מירבי בבניין עפ"י המסומן בנספח הבינוי	שטח מגרש מ"ר	קו בנין במגרש			סה"כ שטח לבניה במבנים במ"ר
	מפלגה - 0.00 כולל	מתחת ל- 0.00				קדמי	צידו (1)	אחורי	
אזור מגורים ג'	101	8	2	34	3,966	5	4,5	2	3,980
			3	36			לפי תשריט		4,200
			3	36					4,200
	101/1			0	193				
	101/2			0	120				
	101/3			0	110				
	101/4			0	171				
	101/5			0	137				
	סה"כ			106	4,697				12,380
	102	8		28	3,976	5	3,4	2	3,320
			3	28			לפי תשריט		3,320
				28					3,320
	102/1			0	254			חניה	
	סה"כ			84	4,230				9,960
	103	8	3	36	5,324	5	2,4	2	4,200
			4	36			לפי תשריט		4,200
				36					4,200
				36					4,200
	103/1			0	216			חניה	
	103/2			0	206			חניה	
	103/3			0	31			חניה	
	103/4			0	154			חניה	
	103/5			0	93			חניה	
	103/6			0	247			חניה	
	103/7			0	144			חניה	
	סה"כ			144	6,415				16,800
	104	8		28	6,375	5	2,5	2	3,320
			5	28			לפי תשריט		3,320
				28					3,320
				28					3,320
	104/1			0	93			חניה	
	104/2			0	103			חניה	
	104/3			0	93			חניה	
	104/4			0	195			חניה	
	104/5			0	71			חניה	
	104/6			0	10			חניה	
	סה"כ			140	6,940				16,600
	105	8	1	32	5,062	3,5	4	אין	3,760
			4	32		לפי תשריט			3,760
				32					3,760
	105/1			0	620			חניה	
	105/2			0	172			חניה	
	סה"כ			128	5,854				15,040
סה"כ כולל									70,780
									28,136
									602

- (1) תותר בניית חדר טרפו בתחום המגרשים.
 (2) תת מגרשים המיועדים לחניה ומשויכים ליח"ד במגרש.

הערות לטבלת זכויות בניה למגורים'

- 36.6 לשטח המותר לבניה המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים באזורי מגורים ג' יתווספו השטחים הבאים:
- 36.6.1 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- 36.6.2 ממ"ד בשטח המינימאלי הנדרש על ידי הג"א.
- 36.6.3 שטח למחסנים דירתיים בקומת הכניסה או מרתף בשטח של עד 15 מ"ר לדירה.
- 36.6.4 שטח לחדרי מכוונות למעלית, חדרי עגלות, חדרי למתקנים טכניים, חדרים למתקני אשפה.
- 36.7 חדרים על הגג כמפורט בסעיף 32.
- 36.8 תותר העברה של עד 10% מיח"ד, שטחים וזכויות בין מגרשים, ע"י קיזוז ובלבד שלא ישתנה הסה"כ המותר.
- 36.9 תנאי להעברה - הוצאת היתר בניה לכל המגרשים ביניהם נעשית ההעברה.
- 36.10 תותר בניית מרפסת זיזיות לסוכה בסטייה של עד 40% מקו בניין קדמי או אחורי באישור הועדה. מרחק מינימאלי בין מבנים במגרש, לא יקטן מ 6 מטר.
-

אזור מגורים ומסחר

37.

השטח הצבוע בתשריט בצהוב/אפור הוא אזור מגורים ומסחר וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 37.1 באזור זה תותר בניה של בתי דירות עם חזית מסחרית בגובה של עד 7 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה ועוד קומה אחת חלקית בנסיגה של לפחות 1 מ' מהחזית הקדמית, סה"כ 8 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה.
- 37.2 במפלס הכניסה של הבניינים, תהיינה דירות מגורים בחזית האחורית של הבניין ושטח למסחר בחזית לרחוב.
- 37.3 תותר בנית ארקאדה לכל אורך החזית המסחרית עד קו בנין "0". גג הארקאדה יבוצע מחומרים קלים. להצללה בלבד.
- 37.4 קו הבניין הקדמי לדירות מעל הקומה המסחרית יהיה על פי טבלת זכויות בניה.
- 37.5 גובה מרבי של מבנה יחושב לפי מס' קומות כפול 3.5 מ' גובה לקומת מגורים ו 5.0 מ' עבור קומת הכניסה הכוללת מגורים ומסחר.
- 37.6 בסמכות הוועדה להוסיף קומות מתחת למפלס הכניסה או בתנאי שסה"כ מס' יח"ד בבניין וזכויות בניה במגרש יישארו ללא שינוי.
- 37.7 הצמדת גינות לדירות:
- ניתן יהיה להצמיד גינות לדירות בקומת הקרקע, הן תרשמה כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.
- 37.8 מעליות בכל מבנה מעל 4 קומות, תבוצע מעלית.

37.9 טבלת זכויות בניה לאזור מגורים ומסחר

ייעוד/אזור סימון בתשריט	מספר מגרש	מס' קומות מירבי מעל ה-0.00 חלקית על הגג	מספר בניינים במגרש	סה"כ יח"ד בבניין עפ"י המסומן בנסיגה הבינוי	שטח מגרש במ"ר	קו בנין במגרש קדמי (1)	ציד	אחורי	סה"כ שטח למגורים במגרש במ"ר	סה"כ שטח למסחר במגרש במ"ר
אזור מגורים ומסחר	201	8	2	26	3,609	5	לפי תשריט	לפי תשריט	3,100	300
				26					3,100	300
	201/1		חניה (2)	0	46				0	
	201/2		חניה (2)	0	21				0	
	201/3		חניה (2)	0	51				0	
	201/4		חניה (2)		56					
	סה"כ			52	3,783				6,200	600
	202	8	3	26	4,709	5	2		3,100	300
				26					3,100	300
				26					3,100	300
	202/1		חניה (2)	0	91				0	
	202/2		חניה (2)	0	10				0	
	202/3		חניה (2)	0	139				0	
	סה"כ			78	4,949				9,300	900
	סה"כ כולל			130	8,732				15,500	1,500

(1) קו בניין קדמי לארקאדה 0 מ'.

(2) תת מגרשים המיועדים לחניה ומשויכים ליח"ד ומסחר במגרש.

הערות לטבלת זכויות בניה לאזור מגורים ומסחר

- 37.10 לשטח המפורט בטבלת זכויות הבניה במגרשים באזורי מגורים ומסחר יתווספו השטחים הבאים:
- 37.10.1 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת.
- 37.10.2 מרחב מוגן בשטח המינימאלי הנדרש על ידי הג"א.
- 37.10.3 שטח למחסנים דירתיים במפלס הכניסה או מרתף בשטח של עד 15 מ"ר לדירה.
- 37.10.4 שטח לחדרי מכוונות למעלית, חדר עגלות, חדרי למתקנים טכניים, חדרים למתקני אשפה.
- 37.10.5 מרתף המיועד לשימוש של מחסנים, חדרים טכניים.
- 37.11 תותר בנית חדרים על הגג כמפורט בסעיף 32.
- 37.12 תותר העברה של עד 10% מיח"ד, שטחים וזכויות בין מגרשים, ע"י קיזוז ובלבד שלא ישתנה הסה"כ המותר.
- תנאי להעברה - הוצאת היתר בניה לכל המגרשים ביניהם נעשית ההעברה.
- 37.13 תותר בניית מרפסת זיזית לסוכה בסטייה של עד 40% מקו בניין קדמי או אחורי באישור הועדה.
- מרחק מינימאלי בין מבנים במגרש לא יקטן מ 6 מטר, למעט הארקאדה אשר תוכל לחבר בין הבניינים.

השטח הצבוע בתשריט בפסים סגול/אפור הוא אזור תעסוקה ומסחר וחלות עליו ההוראות הבאות:

שימושים מותרים

38.1

- 38.1.1 ישמש לתעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר, תעשיות משלימות בתחום המחקר והפיתוח, הייצור, השיווק וחברות תקשורת ו/או לפעילות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לנ"ל ו/או פעילות לוואי, בתי משרדים, מבני חניה, מחסנים ושרותי רווחה, משרדי מפעל וחנויות מפעל, אולמי אירועים, מסעדות, שרותי הסעדה.
- 38.1.2 לא תותר אחסנה של חומרים העלולים לזהם את מי התהום.
- 38.1.3 לא יותרו אזורי מלאכה וכל פעילות מזהמת (את האוויר או את מי התהום). לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים ויצור שפכים תעשייתיים.
- 38.1.4 לא תורשה הכנסת פעילות תעשייתית המשתמשת בתהליכים כימיים לייצור. לא יותר שימוש במזוט, פחם או נפט ומקור האנרגיה העיקרי יהיה חשמל ואנרגיה מתחדשת. יותר השימוש בגז לבישול.
- 38.1.5 תותר הקמת עד 3 קומות מרתף שישמשו לחניה ואחסנה. גובה קומת מרתף לא יעלה על 3.5 מ' הנמדד ממפלס הרצפה עד פני התקרה. בסמכות הוועדה לאשר חזית חשופה לצורך גישה לחניה.
- 38.1.6 בסמכות הוועדה לאשר חשיפת מרתף עד גובה 2 מ' לצורך ביצוע פתחים לשחרור עשן.
- 38.1.7 יותר שימוש מסחרי במפלס הכניסה של הבניינים ביעוד: מסעדות, בתי קפה, חנויות מפעל, חנויות מזון, הלבשה, צורכי בית וכו'.

גובה הבניה:

38.2

- 38.2.1 באזור זה תותר בניה של מבנים עד 6 קומות מעל קומה מסחרית, סה"כ 7 קומות.
- 38.2.2 גובה מרבי של מבנה יחושב לפי מס' קומות כפול 4.5 מ' גובה לקומת משרדים ו6 מ' לקומה מסחרית.
- 38.3 מעליות: בכל מבנה מעל 4 קומות, תבוצע מעלית.

טבלת זכויות בניה לאזור תעסוקה ומסחר

38.4

יעוד/אזור סימון בתשריט	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	מס' קומות מירבי	קוי בנין במגרש			סה"כ שטח מותר לבניה	סה"כ שטח מותר לבניה	סה"כ שטח מותר לבניה
				קידמי	צדדי (1)	אחורי	תעסוקה מ"ר	מסחר מ"ר	שטח בניה מותר מ"ר
אזור תעסוקה ומסחר	801	5,912	7	5	4	-	9,459	3,133	12,593
	802	5,000	7	5	4	-	8,000	2,650	10,650
	803	3,999	7	5	4	4	6,398	2,119	8,518
סה"כ כולל		14,911					23,858	7,903	31,760

(1) קווי בניין צידיים לכוון מזרח:

במגרשים 801, 802, קו בנין צידי מזרחי יהיה 100 מטר, לפי המסומן בתשריט ונספח הבינוי.
במגרש 803 קו בניין צידי מזרחי יהיה 120 מטר, לפי המסומן בתשריט ונספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות בניה לתעסוקה ומסחר

38.5

- 38.5.1 תותר העברה של עד 10% זכויות בין מגרשים ע"י קיזוז ובלבד שלא ישתנה הסה"כ המותר.
- 38.5.2 הוועדה רשאית להתיר תוספת של קומה נוספת למספר הקומות המרבי המפורט בטבלה ללא תוספת בזכויות בניה.
- 38.5.3 ניתן יהיה להעביר שטחים משימוש מסחרי לשימוש של תעסוקה ולחליפין מתעסוקה למסחר, על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה.
- 38.5.4 החנויות המשמשות את השטח לתעסוקה ומסחר, תמוקמנה בתחום המגרשים, הכל לפי נספח חניה מאושר על ידי המפע"ת.

אזור לתכנון בעתיד

39. השטח הצבוע בתשריט בצבע לבן עם קווקו אפור, הוא שטח לתכנון בעתיד וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 39.1 שטח זה מיועד על פי תכנית האב לאזור למבני ציבור, תיירות ושטחים פתוחים.
- 39.2 תכנית מפורטת תוגש לכל השטח בשלמותו
- 39.3 לא יינתנו היתרי בניה מתוקף תכנית זו.

שטח למבני ומוסדות ציבור

- 40.1 השטחים הצבועים בתשריט בחום, מיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
- 40.2 השימושים המותרים: בתי ספר, ישיבות, מעונות יום, גני ילדים, מרפאה או טיפת חלב, מועדונים, בתי כנסת, מקווה, מתנ"ס.
- הועדה רשאית לקבוע את השימושים במגרשים.
- 40.3 בשטח לא יותרו שימושים מסחריים.
- 40.4 מספר הקומות המרבי יהיה 6 קומות מעל מפלס הכניסה.
- 40.5 במבנים הנמצאים במגרשים במורד הכביש, ניתן יהיה להוסיף קומות נוספות מתחת למפלס הכניסה בהתאם למצב הטופוגרפי, ללא שינוי בסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- 40.6 התכנית המרבית במגרשים תהיה 60%.
- 40.7 הגובה המרבי של המבנים יהיה 30 מטר.
- 40.8 במקרה של גילוי ממצאים ארכיאולוגיים או קברים באזור מבני ציבור - גילוי שיקטין או יבטל את שטח המגרש לבניה - יוקצה ע"י מגיש התכנית, ככל שלא סיים את בנית השכונה, שטח חלופי לשיעור רצון הועדה בתאום עם מועצת התכנון העליונה באיו"ש.
- אישור להעברת זכויות הבניה מהשטח החלופי למגרשים אחרים של מגיש התכנית יעשה בכפוף לאישור של תכנית מפורטת שתוגש ע"י היוזם ועל חשבונו.
- 40.9 במגרש 303 תותר זכות מעבר להעברת קווי מים וביוב עירוניים והגישה אליהם תובטח.

טבלת זכויות בניה ושימושים באזור למבנים ומוסדות ציבור

מספר מגרש	שימושים	שטח המגרש מ"ר	שטח מותר לבניה במגרש %	מספר קומות מירב	קווי בנין	מידמי	אחורי	צידי (1)
301	בתי כנסת ומקוואות או כל שימוש ציבורי אחר	1,024	200	6	לפי תשריט	3,5	4	0
302	תלמוד תורה, ישיבה קטנה, הרכז קהילתי או כל שימוש ציבורי אחר	9,777	200	6	לפי תשריט	3,5	4	0,5
303	בית ספר יסודי לבנות, 2 גני ילדים חובה, מקווה נשים, או כל שימוש ציבורי אחר	7,954	200	6	לפי תשריט	3,5	4	4,0
304	4 כיתות גן לבנים + בתי כנסת או כל שימוש ציבורי אחר	2,512	200	6	לפי תשריט	3,5	4	4,0
305	4 כיתות גן לבנות + בתי כנסת או כל שימוש ציבורי אחר	2,480	200	6	לפי תשריט	3,5	4	4,0
306	6 כיתות מעון יום ובתי כנסת או כל שימוש ציבורי אחר	1,557	200	6	לפי תשריט	3,5	4	4
306/1	חניה ל-306	62	0					
307	בית ספר על יסודי לבנות + בתי כנסת או כל שימוש ציבורי אחר	3,200	200	6	לפי תשריט	3,5	4	5,4
307/1	חניה ל-307	50	0					
308	בתי כנסת + מקווה גברים או כל שימוש ציבורי אחר	1,038	200	6	לפי תשריט	3,5	4	0
	סה"כ כולל	29,654						

- (1) בסמכות הוועדה לאשר קו בנין צידי של 2 מ' בין המגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
- (2) בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקה במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור על בסיס תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה. קווי בנין בין המגרשים החדשים יקבעו ע"י הוועדה.

41. דרכים:

- 41.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ו/או חום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: גשרים, מיסעת, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ולשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום.
- 41.2 תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, תקשורת, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים וצנרת לגז מרכזי.
- 41.3 תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
- 41.4 לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

42. דרכים משולבות

- 42.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע פסים אדום /ירוק מיועדים לדרכים משולבות.
- 42.2 שטח הדרכים המשולבות יכלול: מיסעת שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום.
- 42.3 תותר בתחום הדרכים המשולבות העברת מערכות תשתית: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, תקשורת, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים וצנרת לגז מרכזי.
- 42.4 תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה.
- 42.4 לא תותר בתחום הדרכים המשולבות כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והתשתיות הנזכרים לעיל.
- 42.5 דרכים המשולבות ירוצפו באבנים משתלבות והכניסה אליהן תהיה מוגבהת ומודגשת בצבע.

43. שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי:

- 43.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק בהיר מיועדים לשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי וישמשו לגינות ציבוריות ומעברים להולכי רגל בשטחים אלה יותרו נטיעות, גינון, הקמת מגרשים למשחקי ילדים, אזורי ריצוף, תאורה, ריהוט גן, וכו'.
- 43.2 תותר העברת קווי תשתיות כגון קווי טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול ומערכות לתאורת רחובות.
- 43.3 יותרו דרכי גישה לרכבי חירום והצלה.
- 43.4 הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לצורך הטמנה/התקנת צוברי גז וכן מעברי תשתית באופן שיידרש.
- 43.5 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה או בתנאי שסה"כ שטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש.
- 43.6 טבלת מגרשי שצ"פ אינטנסיבי:

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שיפוע טבעי %	שיפוע מתוכנן %
501	7,952	9.00%	2.00%
502	5,647	7.00%	3.00%
503	2,692	20.00%	2.50%
504	1,368	20.00%	ללא תכנון
סה"כ	17,659		

44. שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי

- 44.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק כהה, מיועדים לשטחים פתוחים ציבוריים אקסטנסיביים.
- 44.2 שטחים אלה יישארו במצבם הטבעי, למעט המפורט בסעיף 43.3.
- 44.3 בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, מרכיבי ביטחון היקפיים, דרך חירום וכל מתקן אחר כפי שייקבע בתאום עם גורמי הביטחון.

45. טבלת מגרשי שצ"פ אקסטנסיבי:

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שיפוע טבעי %	שיפוע מתוכנן %
505	15,031	נשאר במצב טבעי	
סה"כ	15,031		

מתקנים הנדסיים

.46

- 46.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול, מיועד למתקנים הנדסיים.
- 46.2 תותר הקמת מתקנים הנדסיים בקו בניין 0 מ' מכל צידי המגרש.
- 46.3 מספר קומות לא יעלה על 1.
- 46.4 גובה בניה מרבי לא יעלה על 4 מ'.
- 46.5 תכנון המבנה יעשה בתאום עם המשרדים הרלוונטיים והוועדה.

מבנה להריסה

.47

- 47.1 המבנים המסומנים בתשריט בצבע צהוב היקפי הינם מבנים להריסה.
- 47.2 הריסת המבנים מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

הוראות אדריכליות:

.48

גגות:

48.1

- 48.1.1 שטחי הגגות בכל המבנים ובאזורים השונים, הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות לקומות שמעל. גגות אלו ירוצפו כחזית חמישית.
- 48.1.2 הגגות יהיו שטוחים.

קולטי שמש ודודי שמש:

48.2

- 48.2.1 קולטי שמש ישולבו כחלק אינטגרלי בבניין.
- 48.2.2 הדוודים יוסתרו בתוך הבניין או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבניין.

צנרת בניינים:

48.3

- 48.3.1 כל הצינורות בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד.
- 48.3.2 תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם חיצוניים בעיצוב ארכיטקטוני שייעשה בתאום עם הוועדה.

מרפסת סוכה:

48.4

- 48.4.1 מרפסת סוכה הנה מרפסת זזית.
- 48.4.2 לא תותר סגירה אנכית/אופקית של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
- 48.4.3 מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.
- 48.4.4 תותר בליטת מרפסות סוכה מקו בניין קדמי ואחורי במידה שלא תעלה על 40% מקווי הבניין הקדמיים והאחוריים בהתאמה.
- 48.4.5 תותר בליטת מרפסות סוכה מקווי בניין צדדיים במידה שלא תעלה על 0.4 מ' או 10% מקווי הבניין, הקטן ביניהם.
- 48.4.6 תותר בניית פרגולה על מרפסות הסוכה לפי פרט אחיד, שיופיע במסגרת הבקשות להיתר בניה.

מסתורי כביסה:

48.5

- 48.5.1 יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין באישור מהנדס הוועדה.

מיזוג אוויר:

48.6

- 48.6.1 המדחסים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות מאחורי מסתורים מתאימים או בגגות מאחורי המעקות.
- 48.6.2 תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 48.6.3 המיקום המיועד למדחסים של המזגנים יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בניה.

חומרי גמר:

48.7

- 48.7.1 חומרי הגמר יהיו מעוצבים בהתאם לדרישות הוועדה.
- 48.7.2 בחזיתות ישולבו חיפויי חוץ של אבן טבעית מרובעת. יותרו כל סוגי עיבודי האבן למעט אבן מלוטשת במשטחים גדולים.
- בחלק המיועד להרחבה על ידי תוספת בניה, ניתן יהיה לצפות בשליכט צבעוני על בסיס אקרילי את אותם קירות המיועדים להפוך לאחר ההרחבה לקירות פנימיים של הדירה.
- 48.7.3 ניתן יהיה לשלב שליכט צבעוני אקרילי בכרכובים, קורות המרפסות, גגונים.

48.8 שלבי בניה ותוספות בניה:

- 48.8.1 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, כאשר הבניה איננה עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין.
- 48.8.2 תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית. כל תוספת לבניין קיים טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית זו. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- 48.8.3 כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד קרוב למיצוי מלוא זכויות הבניה בתכנית, בקני"מ 1:100.
- 48.8.4 כל תוספות הבניה יתוכננו על פי תכנית ההיתר המקורי.
- 48.8.5 לא תותר הרחבה בקומה שלא בקומת הקרקע ללא השלמת ההרחבות שמתחתיה.

פרק ה: תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

49. תכנית בינוי:

- 49.1 קודם למתן היתרי בניה יש להגיש לאישור הוועדה תכניות בינוי ופיתוח. בקני"מ 1:250.
- 49.2 גבולות תכנית הבינוי יתייחסו לשטח בין כבישים עם התייחסות למפלסים של מגרשים הסמוכים.
- 49.3 תכנית הדרכים, בהתאם לתוכנית זו, יוגשו לאישור הוועדה קודם למתן כל היתר בניה לכל שלב בתכנית ויכללו ליד מפרטי הדרך גם את פירוט התשתיות הסמוכים לה (מתקני החשמל, מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

50. תנאים להוצאת היתרי בניה - שלבי פיתוח ואכלוס:

- מתן היתרי בניה ו/או שיווקים בתחום התכנית טוענים אישור נוסף של משרד הביטחון. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות:
- 50.1 קירות תומכים או מסלעות.
- 50.2 מערכת אספקה ראשית של מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז.
- 50.3 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 50.4 האכלוס יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב השכונתית.
- 50.5 בתכנית הפיתוח יובטחו מעברים משופעים עם וללא מדרגות בין כבישים מקבילים עבור עגלות.
- 50.6 מוסדות החינוך והשטחים הפתוחים יבנו בשלבים ע"פ שלבי הביצוע של בניי המגורים, ועפ"י הנחיות משרד החינוך.

51. שימור נוף:

- 51.1 יובטחו כל התנאים וזכויות בניה בהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחריה התקינה בעתיד, וזאת על ידי מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי מגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק בעת פיתוח המגרשים.
- 51.2 יבנו תחילה קירות התמך למניעת דרדרת, ולמניעת חריגה בעבודות מגבולות המגרש לרבות במגרשי שצ"פ וכבישים. ריכוז שפכי העפר במהלך עבודות פיתוח השטח יהיה למקום שיאושר ע"י הוועדה.
- 51.3 לא יגלשו עבודות עפר מעבר לגבול תכנית.

52. בטיחות אש וגז:

- 52.1 כל הבניה הציבורית והבניה למגורים, טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משרפות.
- 52.2 מתקני גז ומכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

53. תכנית לצרכי רישום:

- 53.1 רישום המגרשים יעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית המדידה.
- 53.2 בסמכות הוועדה לאשר סטייה עד 0.5 מ' בגבולות המגרשים. לא תאושר סטייה לכיוון הדרכים.

54. הקצאת שטחי ציבור:

- 54.1 שטחים המיועדים לשטחי ציבור יוקצו לרשות המקומית על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי, בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים בעת ההקצאה.

55.1 יותר מעבר צנרת של כל אחד ממערכות הנדסיות הציבוריות בכל האזורים, בתנאי שיהיו במרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש. תובטח גישה לצורכי טיפול בתשתיות. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון.

בקשות להיתר בניה:

יש לצרף את המסמכים הבאים לבקשה להיתר בניה:

- 56.1 תכנית מדידה מצבית מעודכנת ל- 6 חודשים אחרונים בקנ"מ 1:250, מרווחים אנכיים של 25 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
התכנית תתייחס לשטחים הגובלים עד טווח של 15 מ' לרבות תכנית, טופוגרפיה.
- 56.2 סימון קווי הבניין עם ציון מידות מרווחי הבניה על גבי תכנית המדידה.
- 56.3 תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, כולל מפלסים סופיים ממפלס ראשי קירות וגדרות.
- 56.4 חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות למעט מרפסות לא מקורות בקנ"מ 1:250 ולרבות מרתפים, עליות גג, חדר מכונות וכו'.
- 56.5 תכנית הקומות בקנ"מ 1:100 כולל ציון גודל הפתחים.
- 56.6 תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- 56.7 2 חתכים אורתוגונאליים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות כולל סימון קרקע טבעית וסופית מגבול מגרש לגבול הנגדי, במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים. ערוכים בקנ"מ 1:100, לפחות חתך אחד דרך חדר המדרגות.
- 56.8 חזיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
- 56.9 חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, אם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.

תנאים למתן היתרי בניה:

- 57.1 סידור לנכים:
בכל המבנים כגון: מבנים ומוסדות ציבור, מבני מגורים, תעסוקה ומסחר וכדומה וכן בשטחים ציבוריים אינטנסיביים – יחולו תקנות בעניין סידור לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 כפי תוקפן בישראל מעת לעת.
- 57.2 חישובים סטטיים:
החישובים הסטטיים לצורך בקשה להיתר בניה, יערכו עפ"י ת"י 413

תנאים לאכלוס:

כל היתר בניה שיונפק לפי תכנית זו, יכלול התניה הקובעת כי לא יותר אכלוס ו/או שימוש של המבנה נשוא ההיתר, עד לאחר מתן אישור אכלוס על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית. הועדה לתכנון ולבניה מודיעין עילית לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאכלוס ו/או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור אכלוס לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכיוצא בזה.

תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכיו"ב) יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו: פיתוח נטיעות וקירות גבול

60. פרטי פיתוח במגרשים:

60.1 גדרות:

גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו בבטון עם חיפוי מאבן מרובעת מסותתת או אבן מחצבה (גוויל) במבנה פראי, עם קופינג אבן ואפשרות שילוב מעקה מתחת בגדר האבן.
יותר שימוש בטיח פיגמנטי בצד האחורי של הקירות הפונים לפנים המגרש ובקירות הפרדה ניצבים בין החצרות.

60.2 קירות תמך:

- 60.2.1 קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מבטון בחיפוי מאבן מסותתת או מאבן מחצבה (גוויל) במבנה פראי עם קופינג אבן. בקירות בין המגרשים יותר שימוש בגמר טיח פיגמנטי עם אפשרות שילוב מעקה מתחת בקיר.
- 60.2.2 קירות תומכים בגובה מעל 3 מטר, ידורגו במדרגה אופקית מגוונת ברוחב שלא יקטן מ-1 מטר.
- תובטח הגישה לשטחים המגוננים הנ"ל לצורך טיפול ואחזקה בלבד.
- 60.2.3 יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי תמך או גדר.

60.3 מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, מכלי דלק וכ"ו, ישולבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש לא יהיו גלויים לעין.
יותר מתקני גז בשטחים ציבוריים פתוחים ע"פ אישורים המתאימים.

60.4 מתקני אשפה:

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בתיאום עם הרשות המקומית, שיטת הריכוז על פי דרישת הוועדה ובאישור קמ"ט איכות הסביבה.

60.5 פיתוח גנים שכונתיים:

בגנים השכונתיים מוקדי פעילות המייצרים רעש ימוקמו באופן שימנע את מטרד הרעש לדיירי הבניינים הסמוכים ע"פ התקנים התקפים במדינת ישראל לשכונות מגורים.
תכנון מוקדים אלו חייב באישור הוועדה.

60.6 פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:

כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אבן שכבות או אספלט והכול בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.

60.7 מעברים לנכים:

עפ"י התקנות בעניין הסידורים לנכים עפ"י הוראות חוק תכנון והבניה התשכ"ה 1965 על כל תיקוניהם.

60.8 נטיעות:

נטיעת עצים יבוצעו ע"פ הצרכים המקומיים באישור הוועדה.
יש להבטיח נטיעת עצים לאורך המדרכות בתדירות של כ-10 מ' ובשום מקרה לא יותר מתדירות של 15 מ' בין עץ לעץ (למעט באזורי כניסות לחניונים משותפים / ציבוריים / מפרצי חניה לאוטובוסים, או לכל מקום שתקנות התעבורה אינן מאפשרות נטיעות מפאת מגבלות ראות וכדומה).

פרק ז': תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.

61. מים:

אספקת המים תהיה מהרשת העירונית. כל הקומות מעל הגובה המחושב על לחץ תקני יקבלו מים דרך מאגר מים ומשאבות, המתוכננים בגבולות המגרש המתוכנן בחדרים טכניים מוצנעים בפיתוח או תת קרקעיים. אספקת המים לצריכה שוטפת תהיה מופרדת, ע"י אבזרים תקינים, מאספקת המים לכיבוי אש ומערכת הספרינקלרים. לכל מגרש יתוכננו מד מים ראשי בקוטר המתאים לספיקות וללחצים. בנוסף לכך, לכל דירה ו/או שטח משרדים ו/או שטח מסחרי המשולב במבני המגורים, יתוכנן מד מים משני.

62. ניקוז:

ניקוז בתחום התכנית יבוצע בהתאם לנספח ניקוז אשר יהווה חלק מתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה.

62.1 החדרת מים לקרקע:

62.1.1 בקרקע מחלחלת יש להשאיר 10% - 20% משטח המגרש מגוון ו/או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקי נחל וכו').

62.1.2 בקרקע שאינה מחלחלת או במגרשים בהם תת- הקרקע מנוצל באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר את הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי.

62.1.3 יותר מעבר עודפי המים שלא ייקלטו בחלחול, כנגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא הרחוב ו/או שצ"פ.

62.1.4 תנאי לקבלת היתר בניה למבנים יהיה הכנת תכניות שימור מי נגר וניקוז שיכלול:

62.1.4.1 הנחיות לשימוש בשטחים פתוחים לקליטת עודפי מי נגר בלתי מזוהמים משטחים בנויים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם.

62.1.4.2 הבטחה כי השטחים הפתוחים יוכלו לקלוט עודפי מי נגר העילי משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם נגר.

62.1.4.3 הסעיפים הנ"ל מותנים בבדיקת קרקע המוכיחה שניתן לבצע החדרה ו/או חלחול. אם הקרקע תתברר כלא מחלחלת הנחיות אלו לא יחולו על השטח

62.1.5 צינורות מי גשם יתוכננו עבור כל הגגות וכל המרפסות ויחוברו למערכת הניקוז התת קרקעית. לא תהיה שפיכה חופשית מעל פני השטח.

63. ביוב:

63.1 כל בנין בשטחה של תכנית זו יחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה, בתחום המגרש לא תינתן תעודת גמר עד למילוי תנאי זה.

64. חשמל וטלפון:

64.1 רשת החשמל, הטלפון והחיבור לבתים תהיה רשת תת קרקעית בכל שטח התוכנית.

65. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם:

65.1 לא יינתנו היתרי בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25 מ'
ב קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח בנוי בשטח פתוח	6.25 מ'	8.75 מ'
ג קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו)	9.00 מ'	12.50 מ'
בשטח בנוי בשטח פתוח	12.00 מ'	18.50 מ'
ד קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

64.2 בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על מרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים.

פרק ח': שונות
הוראות כלליות לשטח התכנית

66. **מתקני גריסה זמניים**
לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אושר תחילת ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- 66.1 **פסולת:**
66.1.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
66.1.2 צורת הפינוי והשיטה, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 66.2 **רעש:**
בכל מקום אשר לדעת הוועדה נדרש טיפול אקוסטי, רשאית היא לדרוש פתרונות אקוסטיים כתנאי למתן היתר בניה.
- 66.3 **שפכי עפר ופסולת בנין:**
ריכוז שפכי עפר ופסולת בנין במהלך פיתוח השטח יהיה למקום שפך מאושר ע"י קמ"ט איכות הסביבה.
67. **חניה:**
חישוב ומיקום החניות יהיה בהתאם לנספח תנועה המאושר ע"י מפע"ת.
68. **ארכיאולוגיה:**
בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע מידית לקמ"ט ארכיאולוגיה.
69. **שמירה על עצים:**
כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנה בהגשת בקשה בכתב לכרית ו/או העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.
70. **מתקנים פוטו-וולטאיים:**
70.1 בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
70.2 על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

71.	מרכיבי ביטחון
	זום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא :
71.1	מחסן תחמושת / נשק.
71.2	דרך היקפית + גדר רשת.
71.3	תאורת ביטחון היקפית.
71.4	סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
71.5	להשתתף באופן יחסי לנדרש, עפ"י היקף התוכנית, במרכז בטחון ומגורי חיילים.
71.6	ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה / הישוב.
71.7	מרכיבי הביטחון שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
71.8	מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
71.9	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 שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
71.10	מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.
71.11	תותר הצבת מתקני התראה וצופרים בתחום מגרש המיועד לצורכי ציבור.
71.12	בקו בנין 75 מ' מציר דרך המערכת ייבנה קיר בגובה 2 מ'. פתחים בקיר לצורך חיבור לדרך פטרולים ימוקמו בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
	חומרי גמר : אבן ניסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט.

פרק י': חתימות והצהרת מתכנן.

יו"ם התכנית:
הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח
ישובים בע"מ

עורך התכנית:
ג'ורא גור אדריכלים
הגפן 1 ת.ד. 9436 חיפה 31094
טלפון: 8510878-04 פקס: 8510918-04

ניסן כוחי, עורך דין

מ.ר. 17517
רח' עליאש 18, ירושלים-94586
טל. 02-6231339 פקס. 02-6231496

ג'ורא גור ושות'

אדריכלים בע"מ
ח.ת. 51-220611-1

אני מניין

מגיש התכנית:
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין
עילית



ועדה מקומית לתכנון ובניה
מודיעין עילית

מועצת תכנון עליונה

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

ג'ורא גור ושות'
אדריכלים בע"מ
ח.ת. 51-220611-1