

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

פרק א': התכנית

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 210/4/2/1, שינוי לתכנית מפורטת 210/4/2, עבור קרית ספיר, בנאות-הפסגה מודיעין עלית. להלן: התכנית.
2. **המקום:**
קואורדינטות בין: $X = 205/000$, $Y = 648/700$, $X = 204/375$, $Y = 648/125$.
גוש 2, חלק מחלקה חראיק זיאד באדמות הכפר חרבתי.
גוש 2, חלק מחלקה אל חמיס באדמות הכפר בלעין.
גוש 3, חלק מחלקה ועירת אלמיזאן באדמות הכפר בלעין.
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתכנית בקו עבה, בצבע כחול.
4. **מסמכי התכנית:**
 - א. 20 דפי הוראות בכתב אלה - להלן "הוראות התכנית".
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1250 במצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ג. "נספח מס' 1" - נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250.
 - ד. "נספח מס' 2" - נספח בינוי מנחה, כולל חתכים, בקני"מ 1:1250.
5. **שטח התכנית:** 139.729 דונם.
6. **בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
7. **יוזם התכנית:**
"הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עלית".
8. **מגיש התכנית:**
"מוסדות אור שמח", רח' שמעון הצדיק, ירושלים טלפון 02-5371754. נאות הפסגה מודיעין עלית בע"מ, רבי עקיבא 144 ב"ב טלפון 03-5782327.
9. **עורך התכנית:**
אדם איל דני איל אדריכלים.
רח' סירקין 34 ת"א 63562 טלפון: 03-5226524 פקס: 03-5224043.
10. **מטרת התכנית:**
 - א. שינוי במיקום שטחים למבני ציבור, מגורים ומסחר ושינויים במיקום שטחי קרקע פתוחים ומעברים להולכי רגל, בהתאמה, על פי צרכי המועצה, בפיזור לפי ריכוזי מגורים, תוך התאמה לטופוגרפיה לניצול יעיל, על בסיס תכנון מפורט.
 - ב. קביעת הוראות בנייה: גבולות מגרשים וקווי בניין.
 - ג. קביעת שטחי בניה, מספר קומות ומספר יחידות לכל מגרש.
 - ד. ביטול דרך בטחון ורצועת הביטחון וצירוף השטחים לשטחים ציבוריים שכנים, בעקבות גדר ההפרדה.
 - ה. התווית דרך חדשה, ביטול דרך קיימת וקביעת רוחב דרך. קביעת מספר מקומות חניה ומקומם.
11. **כפיפות לתכנית אחרות:**
תכנית זו כפופה להוראות תוכנית מפורטת 210/4/2. בכל מקרה של סתירה בין תכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

1. **התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 210/4/2/1 לנאות הפסגה - קרית ספיר ביישוב מודיעין עלית, כולל תשריט, נספחים והוראות התכנית.
2. **הוועדה:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עלית.
3. **המהנדס:**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו 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, המיועד לשימושים המותרים לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. **תכנית בינוי:**
תכנית לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250, המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
9. **קו בניין:**
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה:**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **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. במבנה ציבורי יחשב המרתף כנ"ל אבל בגובה 3.00 מ' נטו, לאחר התקנת תשתיות מיזוג אויר ותקרה אקוסטית.
12. **גובה מרבי לבנייה:**
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.
13. **קו הדרך:**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
14. **שטח מותר לבנייה:**
השטח המתקבל ע"פ המדידה 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, הכל כמפורט בטבלת הזכויות.

15. זכות מענר:

שטח המוגדר בתחום מגרש ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו למעבר מערכות ציבוריות, לציבור, לעובדי הרשות המוניציפלית לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

16. מסד:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו' גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

17. קומת עמודים:

בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.

18. קומה מפולשת:

חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.

19. מעקה גג:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

20. צפיפות בניה מירבית:

מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.

21. חזית קדמית:

חזית המגרש לדרך (למעט חזית הפונה לדרך אזורית מספר 455).

22. חזית אחורית:

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

23. חזית צדדית:

חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

24. שטח עיקרי:

שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כגון: מגורים, מבני ציבור, מוסד, מסחר.

25. שטח שרות:

שטח המיועד למתן שירותים נלווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.

26. מפלס כניסה עקרי:

מפלס הכניסה הראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת שתיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבניין, ממפלס החנייה של הבניין.

פרק ג': טבלת שטחים

1. טבלת שטחים מסכמת

יעוד קרקע	צבע בתשריט	השטח בדונם	השטח באחוזים
דרכים	חום בהיר או אדום	31.358	22.4%
שטח למבני צבור	חום מותחם בחום כהה	42.479	30.4%
חניה מגוננת	ירוק מקווקו באדום	3.943	2.8%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	22.861	16.4%
מתקנים הנדסיים	סגול בהיר	0.321	0.2%
סה"כ ציבורי		100.962	72.26%
שטח למסחר ומוסד מיוחד	אפור מותחם בחום כהה	1.981	1.4%
אזור מגורים ב'	תכלת	36.786	26.3%
סה"כ מגורים ומסחר		38.767	27.74%
סה"כ		139.729	100.00%

פרק ד': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בנייה

1. דרכים:

- 1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ואו חום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: גשרים, מיסעת כביש, שולי דרך ואו מדרכות, שטח לחניה ולשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שירותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, תקשורת, אספקת מים, תאורת רחוב, כבלים וצנרת לגז מרכזי. תותר בתחום המדרכות ושולי הדרך נטיעת עצים אשר לא יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
- 1.2 בכביש מס' 1, בקטע מצומת ההתחברות עם כביש 455 ועד לכיכר עם ההתחברות לכביש מס' 2 לא תותר כניסה לרכב למגרשים ומגורים שבצידי הכביש.

2. אזור למבני ציבור:

- 2.1 השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו חום כהה, מיועדים לבנייני ציבור.
- 2.2 השימושים המותרים: בית ספר, ישיבה, מעון ילדים, גן ילדים, מרפאה או טיפת חלב, בריכת שחיה, משרדים לשירות הציבור, מועדונים, בית כנסת, מקווה, מתני"ס, ומבנים לשימוש הציבור.
- 2.3 גובה המבנים המרבי 4 קומות (14 מ') מעל מפלס הכניסה העיקרית. תכסית מרבית עד קווי הבניין. התכסית המרבית במגרשים תהיה כדלקמן: במגרשים ששטחם עד 2,500 מ"ר 60% משטח המגרש. במגרשים ששטחם עולה על 2,500 מ"ר 50% משטח המגרש.
- 2.4 הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לצורך תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר. שטחים אלו לא יעלו על 5% משטח המגרש.
- 2.5 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 לשביעות רצון הועדה. הועדה תיתן אישור להעברת זכויות הבניה מהשטח החלופי למגרשים אחרים של מגיש התכנית בהתאם לתכנית מפורטת שתוגש ע"י היזם ועל חשבונו.
- 2.6 מגרשים למבני ציבור יהיו בשיפוע שלא יעלה על 20%.

טבלת זכויות בנייה ושימושים באזור למבני ציבור

2.7

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימושים	מס' קומות מרבית כולל קרקע	קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צידי	סה"כ שטח מותר לבניה במ"ר
5506	4022	תיכון בנות 8 כתות ובתי"כ	4+מרתף	5	5 ..	5	10,100
5507	7271	24 כתות בייס בנות ובתי"כ	4+מרתף	5	אין	0 לשצ"פ, 10 למגורים	20,250
5508	8422	33 כתות ת"ת, ובתי"כ	4+מרתף	5	0; 5	0	21,900
5509	1030	-	4+מרתף	5	5	0 לשצ"פ, 3 למגורים	4,100
5510	8391	3 כתות מעון 2 כתות טרום-חובה 1 כתת חובה ובתי"כ	4+מרתף	5	0	5	18,850
5520	4951	ישיבות	4+מרתף	5	5	0, 5	10,000
5522	4964	ישיבות	4+מרתף	5	5	0, 5	9,978
5525	2541	6 כתות גן (4) טרום חובה, 2 חובה) ובתי"כ	4+מרתף	0 לשצ"פ, 5 לדרך	0	0	7,278
5526	887	מקוואות	4+מרתף	0	4 ..	4	2,350
סה"כ	42479						104,806

* קווי בנין קדמי אחורי וצידי לשצ"פ ולחניה מגוננת - 0 מ'.

** קו בנין מכביש 455 - 10 מ'.

מקרא: בייס = בית ספר. בתי"כ = בתי כנסת. ת"ת = תלמוד תורה.

- הועדה תהיה רשאית להחליף שימושים בין המגרשים המיועדים למבני ציבור.
- ניתן לבנות בכל מגרש יותר ממבנה אחד, בתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ', לפי תכנית בינוי באישור הועדה, ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל השטח המותר לבניה.
- במגרשים למבני ציבור יותרו באישור הועדה או מהנדס המועצה מתקנים הנדסיים, מעבר לרכב שרות ולרכב חרום, ומעבר תשתיות, לטובת מגרשים שכנים.
- במגרש 5510 יותר מעבר לכלל הציבור, לשצ"פ 3030.

שטח ציבורי פתוח:

3.

- 3.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמשו לנטיעות, גינון, מגרשים למשחקי ילדים ומתקנים למערכות השירותים הציבוריים: חשמל, טלפון, מים, ביוב, ניקוז ותיעול ומערכות לתאורת רחובות, ובאישור הועדה או מהנדס המועצה חשמל, אנטנות תקשורת. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, מרכיבי ביטחון היקפיים וכל מתקן אחר כפי שייקבע בתאום עם גורמי הביטחון.
- 3.2 לא תותר כניסה לכל רכב, פרט לרכב חרום והצלה.
- 3.3 הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לצורך תחנות, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר והטמנה/התקנה צוברי גז עד לשטח מרבי של 47 מ"ר למבנה וכן מעברי תשתית באופן שיידרש ובאישור הועדה או מהנדס המועצה תחנות טרנספורמציה וחדרי מאגד.

3.4 טבלת שטחים צבוריים פתוחים:

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימוש	שפוע טבעי %	שפוע מתוכנן %
3004	1719	גן-ציבורי		9%
3004/1	977	שצ"פ		
3005	557	גן-ציבורי		2%
3005/1	388	שצ"פ		
3005/2	262	שצ"פ		
3005/3	626	שצ"פ		
3005/4	1055	גן-ציבורי		5%
3005/5	1304	שצ"פ		
3005/6	381	שצ"פ		
3010	593	שצ"פ		
3011	2091	שצ"פ		
3011/1	611	שצ"פ		
3011/2	1876	גן-ציבורי		25%
3011/3	468	שצ"פ		
3022	3922	שצ"פ		
3027	1504	גן-ציבורי		10%
3029	2729	גן-ציבורי		20%
3029/1	208	שצ"פ		
3030	1470	שצ"פ		
3030/1	120	שצ"פ		
סה"כ	22861			

- מקרא: שצ"פ = שטח צבורי פתוח
- הועדה תהיה רשאית להחליף שימושים בין המגרשים המיועדים לשצ"פ.
 - בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו חנייה ומתקנים הנדסיים, מעבר לרכב שרות ולרכב חרום לרבות מקומות המסומנים בתשריט מ.ר. חרום, ומעבר תשתיות, לטובת מגרשים שכנים.
 - בשצ"פ מספר 3005/5 תותר בניה של מתקנים טכניים והנדסיים לטובת מגרש 6603, מתחת לשצ"פ, תוך ניצול הפרשי הגובה בין המגרשים.

4. שטח לחניה מגוננת:

- 4.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק עם ריבועים אדומים אלכסוניים מיועדים לשימוש של חניה מגוננת.
- 4.2 שטח זה ישמש כחניה לבניינים הסמוכים ולגינון.
- 4.3 מותר להעביר דרכם מערכות תשתית תת קרקעיות של המבנים הסמוכים.
- 4.4 תותר התאמת גבולות המשותפים של החניה המגוננת ומגרש המגורים הסמוך לתכנון המפורט לבצוע, הכל באישור מהנדס הוועדה.

5. שטח למסחר ולמוסד מיוחד:

- 5.1 השטח הצבוע באפור תחום בחום כהה, מיועד לשטחי מסחר ויותר בו השימושים הבאים:
 - משרדים פרטיים, בנקים, בתי אוכל, חנויות, דואר ושרותי דואר. ניתן למקם מעל קומות המסחר שטחים לבתי כנסת פרטיים.
- 5.2 גובה המבנה המרבי במגרש יהיה 4 קומות (16 מ'), ועוד קומה מתחת למפלס הכניסה (סה"כ 20 מ').
- 5.3 קומות חניה תת קרקעיות לא יכללו במניין הקומות.
- 5.4 עם מימוש בניה של בתי כנסת מעל המסחר ניתן להוסיף 2 מ' נוספים לסה"כ גובה הבניין.

5.5 טבלת זכויות בניה ושימושים באזור המיועד לשטחים למסחר ומוסד מיוחד :

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שימושים	מס' קומות מרבי כולל קרקע	קו בנין קדמי	קו בנין אחורי	קו בנין צידי	סה"כ שטח מותר לבניה מוסד מיוחד	סה"כ שטח מותר לבניה למסחר במ"ר
6603	1981	מסחר ומוסד מיוחד	4	5 לדרך, 0 לחנייה	0	0 לשצי"פ ולחנייה, 5 למגורים	2324	2324

6. אזור מגורים ב':

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא איזור מגורים ב'.

6.1 גובה הבניה:

- במגרשים שמעל למפלס הכביש תותר בניית 6 קומות מגורים (גובה כללי 20.5 מעל מפלס הכניסה העיקרי).
- במגרשים שמתחת למפלס הכביש תותר בניית 6 קומות מגורים מעל מפלס הכניסה העיקרי, ועוד 5 קומות מגורים מתחת (20.5 מ' מעל מפלס הכניסה העיקרי, 33.5 מ' גובה כולל).
- מבנה יציאה לגג - בתחום חדר המדרגות וגובה מירבי של 2.4 מ' מפני הגג, אינו נכלל בגובה המירבי המותר לבנייה. קולטי שמש, דודים ומבנה מסתור בעבורם יותרו מעבר לגובה המירבי המותר לבניה.

6.2 הצמדת גינות לדירות:

- לדירות תוצמדנה גינות והנ"ל יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות כולל מערכות ממגרש סמוך ומילוט.
- בשטח המיועד להרחבת הבניה תרשם זכות הדיירים לכך ולא יהיה רשאי בעל הגינה ליצור בה כל מצב אשר לא יאפשר ההרחבה.

6.3 זכויות בניה:

- מספר יח"ד במגרש, שטח לבניה, מס' קומות וקווי בנין - הכל לפי טבלת זכויות הבניה למגרשי המגורים.
- תותר הזזת גבולות בין מגרשים בתנאי ששטח המגרש לא יישתנה ביותר מ 5%, בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה ע"י מודד מוסמך, שתוגש לאישור הוועדה.
- זכויות הבניה יכללו את תוספות הבניה העתידיות.

6.4 מעליות:

בכל מבנה מעל 4 קומות, תיעשה מעלית.

מעקב

טבלת זכויות הבנייה למגרשי-המגורים 6.5

ייעוד/ איזור סימון בתשריט. איזור מגורים ב'	מס' מגרש	מס' קומות מרבית מעל 0.00	מס' קומות מרבית מתחת 0.00	סה"כ יח"ד מרבית במגרש	שטח מגרש מ"ר	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי (0 לחניה מגוננת)	קו בנין אחורי	סה"כ שטח לבניה במגרש במ"ר
	2074	6	3	26	1215	5	3	4	2775
	2073	6	3	26	1283	5	3	4	2775
	2072	6	2	24	1243	5	4	-	2550
	2071	6	2	24	1232	5	4	-	2550
	2070	6	3	26	1197	5	3	4	2775
	2069	6	3	26	1214	5	3	4	2775
	2068	6	3	26	1198	5	3	4	2775
	2078	6	0	20	1084	5	3	4	2500
	2077	6	0	20	1140	5	3	4	2500
	2076	6	0	20	1141	5	3	4	2500
	2079	6	0	20	1068	5	3	4	2500
	2062	6	3	26	1188	5 לצפון	3	4	2775
	2063	6	3	26	1215	5 לצפון	3	4	2775
	2059	6	0	20	1121	5	3	4	2100
	2060	6	0	20	1162	5	3	4	2100
	2061	6	0	20	1115	5	3	4	2100
	2064	6	3	26	1195	5	3	4	2775
	2067	6	3	26	1184	5	3	4	2775
	2066	6	3	26	1184	5	3	4	2775
	2065	6	3	26	1131	5	3	4	2775
	2080	6	0	20	1135	5	3	4	2500
	2081	6	0	20	1161	5	3	4	2500
	2082	6	0	20	1122	5	3	4	2500
	*2084	6	5	26	1234	5	3	4	2900
	*2085	6	5	26	1231	5	3	4	2900
	*2101	6	5	26	1214	5	3	4	2900
	*2105	6	5	26	1211	5	3	4	2900
	**2106	6	5	26	1228	5	3	4	2900
	**2087	6	5	26	1205	5	3	4	2900
	**2088	6	5	26	1240	5	3	4	2900
	**2170	6	5	26	1295	5	3	4	2900
סה"כ				742	36786				82625

הערות לטבלת זכויות בניה למגרשי המגורים:

- לשטח הבניה המרבי המפורט בטבלת הזכויות במגרשים יתווספו השטחים הבאים (עד לשטח מרבי של 30 מ"ר ליח"ד). שטחים אלו יכללו:
 - א. שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיח"ד אחת, גגונים, קומה מפולשת.
 - ב. שטח לממ"ד עד 7.5 מ"ר לכל יח"ד במגרש.
 - ג. שטח למחסנים או חדרי עגלות.
 - ד. שטח לחדרים טכניים ולחדרי מכונות למעלית.
- במגרשים בהם שיפוע הקרקע גדול במיוחד תותר בניית קומה נוספת מתחת לכביש בנוסף למספר הקומות המותר, ללא שינוי במספר יחידות הדור.
- במגרשים לא רגולריים תותר באישור הועדה, סטייה מקו בניין אחורי וצדדי של עד 10%.
- שטח הבניה כולל ההרחבות העתידיות עפ"י התוכניות שהוגשו.
- תותר העברה של עד 10% מסה"כ יח"ד, שטחים וזכויות בין מגרשים ע"י קיזוז ובלבד שלא ישתנה הסה"כ המותר.

- תנאי להעברה - הוצאת היתר בניה לכל המגרשים ביניהם נעשית ההעברה.
- תותר בניית מרפסת זיזית לסוכה בתחום של עד 40% מקו בניין קדמי או אחורי באישור הועדה.
- השטחים המפורטים בטבלת זכויות הבניה למגרשי המגורים, לרבות ההערות בסעיף זה כוללים את כל השטחים המקורים המותרים לרבות הרחבות עתידיות, כמפורט בסעיף 9.9.
- לא יוצא היתר בניה בטרם פותח מגרש 872.
- לא יוצא היתר בניה למגרשים 2106, 2087, 2088, 2170, בטרם תוכנן ובוצע פיתוח למגרש 5510,
- "פיתוח" משמעו ביצוע עבודות עפר בשפוע שלא יעלה על 20%, בתכנון שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

7. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בסגול/אפור מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון: שנאים, מתקני גז תת-קרקעיים, מרכזיות בזק. קווי הבניין יהיו "0", עד גובה קומה אחת. שטחים שלא ינוצלו לטובת מתקנים הנדסיים, ושטח שמעל למתקנים תת-קרקעיים, יותרו לשימוש המגרש הגובל.

8. מתקנים אחרים:

למתקנים אשר לא סומנו בתשריט כגון צוברי גז, מרכזי חלוקה לדואר וכד' יוגשו תוכניות פריסה בשטח התכנית כתנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית.

9. הוראות אדריכליות:

9.1 גגות:

- 9.1.1 שטחי הגגות בכל המבנים ובאזורים השונים, הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות ליחיד שמעל. גישה אל הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 9.1.2 הגגות יהיו שטוחים.

9.2 מרתפים:

- 9.2.1 תותר הקמת מרתפים, בכל האזורים. תחום המרתף יהיה לפי הבניה בפועל של הקומה שמעל. המרתף לא ייכלל במניין הקומות המותר.
- 9.2.2 שטח המרתפים נכלל בשטח המותר לבניה.

9.3 קולטי שמש ודודי שמש:

- 9.3.1 קולטי שמש ישולבו כחלק אינטגרלי בבניין.
- 9.3.2 הדוודים יוסתרו בתוך הבניין או בחלל הגג בגג משופע או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבניין.

9.4 צנרת בניינים:

- 9.4.1 כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד.
- 9.4.2 תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם חיצוניים בעיצוב ארכיטקטוני שיעשה בתאום עם הרשות המקומית.

9.5 מרפסת סוכה:

- 9.5.1 מרפסת סוכה הנה מרפסת זיזית למטרות בניית סוכה בלבד.
- 9.5.2 לא תותר סגירה אנכית/אופקית של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
- 9.5.3 מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.
- 9.5.4 לא יותרו תוספות מרפסות סוכה מעבר למופיע בהיתר, לרבות בקשות לתוספות בניה.
- 9.5.5 הבקשות יראו את מלוא חזיתות הבנין.
- 9.5.5 תותר הבלטה של מרפסת הסוכה עד 40% מקו בניין קדמי או אחורי, ולמרווח הצידי במידה שלא תעלה על 10%.

9.6 מסתורי כביסה:

- 9.6.1 יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין באישור מהנדס הועדה.

- 9.7.1 המדחסים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות מאחורי מסתורים מתאימים או בגות מאחורי המעקות.
- 9.7.2 המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים.
- 9.7.3 תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 9.7.4 תותר התקנת מזגני חלון רק במתן פתרון חזותי נאות באישור הרשויות הרלבנטיות.
- 9.7.5 מיקום המדחסים יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בניה - בכל דירה.

- 9.8.1 חומרי הגמר הפונים לחוץ יהיו מעוצבים, עמידים ותואמים לתקנים הישראליים המתאימים.
- 9.8.2 בחזיתות הפונות לחוץ ישולבו חיפויי חוץ של אבן טבעית מרובעת, יותרו כל סוגי עיבודי האבן, בשטח שלא יפחת מ-40% משטח החזיתות ההקיפיות. בשאר השטח - חיפוי כנייל או טיח אקרילי.

- 9.9.1 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.
- 9.9.2 תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית. כל תוספת לבניין קיים שאינה כלולה בהיתר המקורי טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות תכנית זו. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- 9.9.3 כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה המתוכנן, בקני"מ 1:100.
- 9.9.4 כל תוספת בבניה יתוכננו בתוך מסגרת קווי הבניין.
- 9.9.5 לא תותר הרחבה בקומה שלא בקומת הקרקע ללא השלמת ההרחבות שמתחתיה.
- 9.9.6 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת, אלא אם תוספת זו תותאם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבניין. תוספת בניה תעשה בהתאם לתוכניות מאושרות ע"י הועדה.
- 9.9.7 שלבי תוספות הבניה יוצגו בבקשה הראשונית להיתר.

פרק ה': תנאים מיוחדים, אופן ביצוע התכנית.

1. בקשות להיתרי בניה:

יש לצרף את המסמכים הבאים לבקשה להיתר בניה:

- א. תכנית מדידה מצבית מעודכנת ל 6 - חודשים אחרונים בקני"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 סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ב. תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, כולל מפלסים סופיים ממפלס ראשי קירות וגדרות.
- ג. חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות למעט מרפסות לא מקורות בקני"מ 1:250 ולרבות מרתפים, עליות גג, חדר מכוונות וכו'.
- ד. תכנית הקומות בקני"מ 1:100 כולל ציון גודל הפתחים.
- ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ו. 2 חתכים אורתוגונאליים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות כולל סימון קרקע טיבעית וסופית מגבול מגרש לגבול הנגדי, במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים. ערוכים בקני"מ 1:100, לפחות חתך אחד דרך חדר המדרגות.
- ז. חזיתות, כולל סימון קרקע טיבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקני"מ 1:100.
- ח. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, אם מוצע כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.

2. תנאים למתן היתר בניה:

- א. בנוסף לכל האמור לעיל, עד לחיבור המתחם לרשת הביוב האזורית (מט"ש מודיעין) והפעלתה המלאה, יינתנו הייתרי בניה אך ורק לעבודות פיתוח ובניית יסודות. יובהר, כי עד להשלמת חיבור זה, לא יינתנו היתרי איכלוס כלשהם בתחום התכנית.
- ב. היתר בניה במגרשים הסמוכים לגבול התכנית יינתן בכפוף לעיון הדרישה לביצוע של קירות תומכים באזורי המגרש הגובלים בתחום התכנית בטרם הוצאת היתרים למבנים עצמם.

היתרי הבנייה למגורים, לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, אשר ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.

2.2 פיתוח השטח:

2.2.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.

2.2.2 תכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיזון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה.

2.3 שירותי כבאות:

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

ב. חישובים סטטיים:

החישובים הסטטיים לצורך בקשה להיתר בנייה, יערכו עפ"י ת"י 413.

2.4 חברת החשמל:

2.4.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. בתוך אזור מיושב, חובה שיהיו בתוך מבנה סגור.

2.4.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר תכניות לקו מתח עליון המתוכנן באזור.

2.5 פיקוד העורף / הגמ"ר:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף / הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

2.6 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה/מהנדס הוועדה.

2.7 איכות הסביבה:

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים:

2.7.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

2.7.2 עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

2.7.3 הגשת תכנון מערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור).

2.7.4 לקראת שלב היתר בנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

2.7.5 לקראת מתן היתר בנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור היחידה הסביבתית.

2.7.6 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

- 2.7.7 תעשה הנדסה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- 2.7.8 יובטח חיבור וקליטה המערכת הביוב העירונית והאזורית.
- 2.7.9 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 2.7.10 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- 2.7.11 הוועדה המיוחדת תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 2.7.12 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 2.7.13 באזורים המוגדרים כאזורים רגישים, ע"פ המכון הגיאולוגי, יעודך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- 3.1 סידורים לנכים:
בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים כגון: מבני ציבור, מבנים למוסדות, מבני מסחר, מבני ספורט וכדומה וכן בשטחים ציבוריים פתוחים - יחולו תקנות בעניין סידור לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. כפי תוקפן בישראל מעת לעת.
- 3.2 חדר החתלה והנקות:
במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור כגון: קניונים, מרפאות ציבוריות וכדומה. יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יוכל להיות דו-שימושי ומשולב בחדר בטוח וכדומה.
- 3.3 יועץ נגישות:
בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה. הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4. תכנית בינוי:

- א. קודם למתן היתרי הבניה יש להגיש לוועדה לאישור תכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250, 1:500, 1:1000.
- ב. התכנית תהיה בתאום עם הוועדה. גבולות תכנית הבינוי יתייחסו למתחם שלם בין כבישים ויכללו מבני ציבור הכלואים בהם, עם התייחסות למפלסים של בניינים במתחמים סמוכים.
- ג. תכנית הדרכים, בהתאם לתוכנית זו, יוגשו לאישור הוועדה קודם למתן היתר בניה לכל שלב בתכנית במתכונת של תכנית בינוי, ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פירוט התשתיות הסמוכים לה (מתקני החשמל, מבני שטחים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה). ניתן לאחד ולחלק מחדש קבוצות של מגרשים באישור הוועדה וללא צורך בהגשת תכנית בנין ערים מפורטת חדשה, בתנאי שאין שינוי בהפרשות לצורכי מבנה ציבור או שטחים ציבוריים ירוקים.

5. תשתיות ופיתוח:

- 5.1 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות:
- א. קירות תומכים או מסלעות, מעברים להולכי רגל.
- ב. מערכת אספקה ראשית של מים, ביוב, חשמל, תקשורת וגז.
- ג. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ד. מתן פיתרון חיבור המבנה לרשת הביוב האזורית (מט"ש מודיעין).
- ה. בתכנית הפיתוח יובטחו מעברים משופעים ללא מדרגות בין כבישים מקבילים עבור עגלות.
- 5.2 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שתובטח להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.
- מוסדות הציבור והשטחים הפתוחים יבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים, ועפ"י הנחיות הוועדה.

6. שימור נוף:

- 6.1 יובטחו כל התנאים וזכויות בניה בהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי מגרשים ואחיותם לגבי פגיעה ונזק. בעת פיתוח המגרשים.
- 6.2 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 הועדה.

7. תכנית לצרכי רישום:

- 7.1 חלוקת המגרשים תעשה בתכנית מדידה שתאושר ע"י הועדה בתנאי התאמתה לתוכנית זו.
- 7.2 תכנית לצרכי רישום תעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית המדידה.
- 7.3 סטיות עד 3% מהשטחים בתשריט לא יהיו שינוי לתכנית זו בתנאי אי-פגיעה בשטחי ציבור.
- 7.4 בסמכות הועדה לאשר שינוי בחלוקה הפנימית של אזור, בתנאי שמספר המגרשים והגבול החיצוני של המגרשים לא משתנה.

8. תנאים לאיכלוס:

- 8.1 כל היתר בניה שיונפק לפי תכנית זו, יכלול התניה הקובעת כי לא יותר איכלוס /או שימוש של המבנה נשוא ההיתר, עד לאחר מתן אישור איכלוס על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית/מהנדס הועדה. הועדה לתכנון ולבניה מודיעין עילית/מהנדס הועדה לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאיכלוס /או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור איכלוס לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכיוצא בזה.
- 8.2 אישור האכלוס יותנה בביצוע פיתרון הקצה למערכת הביוב, וכן בביצוע החיבור וההפעלה המלאים של רשת הביוב האזורית (מט"ש מודיעין).

9. תעודת גמר:

- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר ובכפוף לאמור בכל דין ותחיקת ביטחון לעיניין חיבור מבנים לתשתיות.

10. מבנים המיועדים לפינוי:

- המבנים המסומנים בתשריט כמבנים המיועדים לפינוי יפנוו לכל המאוחר 3 חדשים מיום מתן תוקף לתכנית.

פרק ו': פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול/ גדרות/ מסלעות, וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות עפר מתחומי המגרש, מתחומי סימון הדרכים בתכנית, מתחומי התכנית או הבעלות.

2. פרטי פיתוח במגרשים:

- 2.1 גדרות: גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן מלבנית, או מאבן מרובעת מסותתת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.

- 2.2 קירות תמך: א. קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מאבן מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי דבש או מסלעות. אבן חאמי מסוג כל שהוא יבנו עם עיצוב מישקים /או כיחול.
ב. כאשר מפלס מגרש מגורים גבוה ממפלס כביש או שטח ציבורי הגובל בו לא יותרו קירות תמך או טרסות בגובה של יותר מ-5.0 מ' ללא דירוגים מוגנים בעומק של 1.0 מ' לפחות. תובטח הגישה לשטחים המוגנים הנ"ל לצורך טיפול ואחזקה בלבד.
ג. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי תמך או גדר.

2.3 חניות מבונות בבניה למגורים:

- תותר חניה מבונה כחלק מהבניין באזור מגורים ב' שטח החניה לא ייכלל בשטחים המותרים לבניה המופיעים בטבלאות השטחים שבפרק ד', ובלבד שלא ניתן יהיה לספח שטחים אלו לדירות גובלות או לדירות כלשהן.

2.4 מתקני גז, דלק וכיו"ב:

- מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש לא יהיו גלויים לעין. יותרו מתקני גז בשטחים ציבוריים פתוחים ע"פ אישורים המתאימים.

- 2.5 **מתקני אשפה:**
מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בתיאום עם הרשות המקומית, שיטת הריכוז על פי דרישת המועצה ובאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- 2.6 **פיתוח גנים שכונתיים:**
יוקמו מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שימנע את מטרד הרעש לדיירי הבניינים הסמוכים ע"פ התקנים התקפים במדינת ישראל לשכונות מגורים. תכנון מוקדים אלו חייב באישור הועדה.
- 2.7 **פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:**
כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אבן שכבות והכל בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.
- 2.8 **מעברים לנכים:**
עפ"י התקנות לנכים כפי שתקפות בתחומי מדינת ישראל לשכונות מגורים.
- 2.9 **נטיעות:**
נטיעת עצים או עקירתם יבוצעו ע"פ הצרכים המקומיים באישור הוועדה.
- 2.10 **גידור גבולות התכנית:**
במקומות בהם לא יוקמו קירות תומכים, יסומנו בשטח גבולותיה של התכנית באמצעות גידור בטרם הוצאת היתרים למבנים עצמם.

פרק ז': תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. **ניקוז:**
הניקוז יוסדר עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת.
- 1.1 **החדרת מים לקרקע:**
- 1.1.1 תנאי לקבלת היתר בניה למבנים גדולים יהיה הכנת תכנית שימור מי נגר וניקוז שיכלול:
א. הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים ופתוחים לקליטת עודפי מי נגר בלתי מזהמים משטחים בנויים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם.
ב. הבטחה כי השטחים הציבוריים הפתוחים יוכלו לקלוט עודפי מי נגר העילי משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם נגר.
ג. התייחסות במידת הצורך לאגני היקוות הנמצאים במעלה התכנית, במורד התכנית וכן לאגני היקוות שכנים..
2. **בנייה משמרת מים:**
- א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה).
- ב. בקרקעות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יותר מעבר עודפי המים שלא ייקלטו בחלחול, כנגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא הרחוב ו/או שצ"פ.
- ה. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ו. הרשויות המקומיות יערכו מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

- א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה, בתחום המגרש.
- ב. תותר הקמת מתקן הנדסי לביוב, שייעודו יקבע בהתאם לפיתוח המערכות האזוריות (שאיבה, טיהור טיפול וכד'). ביצוע מערכות הביוב האזורי יהיה תנאי למתן היתר בנייה, בהתאם לאמור בפרק ה' סעיפים 2, 4, 5-1.
- ג. לא תינתן תעודת גמר עד למילוי תנאי זה.
- ד. על הוועדה לוודא כי מבנים אשר אוכלסו טרם מתן תוקף לתכנית זו, יחוברו למתקן טיהור זמני.

4. **מתקנים הנדסיים:**

- 4.1 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת שירותים הנדסיים ו/או שעוני מדידה בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 4.2 תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי מאגד לבוק בשצ"פ.

פרק ח': מרכיבי בטחון

1. מגיש התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - 1.1 ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה למועד איכלוס השכונה/ הישוב.
 - 1.2 מרכיבי הביטחון שנקבעו/ יקבעו ע"י פקע"ר/ הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב.
 - 1.3 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
 - 1.4 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 / איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה האחרונה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
 - 1.5 מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ט': שונות

1. **חנייה:**

- 1.1 **באיזור מגורים ב' תחושב כמות מקומות החניה הכוללת על פי:**
 - 1.1.1 בדירות בשטח עיקרי קטן מ-85 מ"ר 0.8 מקומות חניה ליח"ד.
 - 1.1.2 בדירות בשטח עיקרי בין 85 ל-100 מ"ר 1 מקומות חניה ליח"ד.
 - 1.1.3 בדירות בשטח עיקרי מעל 100 מ"ר 1.2 מקומות חניה ליח"ד.
- 1.2 חניות לשימושים שאינם למגורים יהיו עפ"י תקן החניה התקף בזמן הוצאת ההיתר ויסופקו בתחומי המגרשים.
- 1.3 פתרונות החנייה יהיו עפ"י נספח מס' 1 - נספח תנועה וחניה.
- 1.4 פתרונות החניה יהיו בתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

2. **מתקני גריסה:**

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית.

3. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- 3.1 בתחום התכנית יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 3.2 ניקוז וטיעול: בתכנית בינוי ופיתוח יש לכלול פירוט לגבי אופני ניקוז השטח לרבות נגר עילי.
- 3.3 פסולת: 3.2.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובריאותיים. 3.2.2 צורת הפינוי והשיטה, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 3.4 רעש: 3.4.1 בכל מקום אשר לדעת הוועדה נדרש טיפול אקוסטי, רשאית היא לדרוש פתרונות אקוסטיים כתנאי למתן היתר בניה. 3.4.2 יש לקבל הנחיות מאגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא רעש.
- 3.5 שכיעפר ופסולת בנין: לא יינתן היתר בניה אלא אם יקבע בהיתר אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבינון אשר תיווצר בתחומי התכנית, ואתר הפסולת כאמור מאושר בתכנית.

4. 4.1 חשמל וטלפון:

- 4.1.1 רשת החשמל והטלפון תהיה רשת תת קרקעית בכל שטח התוכנית.
- 4.1.2 רשתות חברת החשמל - רשתות חברת החשמל ותאורה, מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור בתיים, יהיו תת קרקעיים.
- 4.1.3 תחנות השנאים: תחנות השנאים ייבנו בשטחים למתקנים הנדסיים, תתאפשר בנייתן כתחנות פנימיות במבני מסחר ותעסוקה, או בשטחים ציבוריים פתוחים סמוכים. במבני ציבור ובבניה רוויה יבנו תחנות חיצוניות במקומות שיועדו לכך.
- 4.1.4 רשתות טלפון ותאורה: רשתות טלפון יהיו תת קרקעיות. חדרי המיתוג והמאגד יבנו במבני ציבור או בשטחי ציבור בתחנות מיתוג פנימיות, רשת התאורה תבוצע בכבלים תת קרקעיים עם עמודי תאורה בגבהים שונים במדרכות ובאיי תנועה.

4.2 איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם.

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, 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)		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50
בשטח פתוח	6.25 מ'	8.75 מ'
ג. קו חשמל עליון (110 - 150 ק"ו)		
בשטח בנוי	9.00 מ'	12.50 מ'
בשטח פתוח	12.00 מ'	18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

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 החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

4.3 חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן:

חפירה, כרייה או חציבה בכלים מכניים	חפירה, כרייה או חציבה בעבודת ידניים	
5.00 מ'	2.50 מ'	א. קווי חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	3.00 מ'	ב. קווי חשמל מתח גבוה
10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קווי חשמל מתח עליון
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קווי חשמל "מתח על"

5. עתיקות:

בכל מקרה של גילוי עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק את העבודה מיידית ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש, בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים בעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. רעידות אדמה:

בתכניות שבהן נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ושטח התכנית חל באזורים המוגדרים כאזורים רגישים. יש להתייחס לאפשרות קיומם של שברים גיאולוגיים פעילים וסיכונים ססמיים. תכנון המבנים לעניין זה, יהיה ע"פ המצויין בתקן ישראלי 413.

9. בנייה גבוהה:

בניין גבוה: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבניין, דרך חדר מדרגות משותף עולה על 13 מטרים.
בניין רב קומות: בניין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לדירה השוכנת בקומה הגבוהה ביותר בבניין, דרך חדר מדרגות משותף עולה על 29 מטרים.
כניסה קובעת: הכניסה הראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת. תיקבע בהתאם למיקום הכניסה לבניין ממפלס החנייה של הבניין.

בניית בניין גבוה או בניין רב קומות, תהיה כמפורט בתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל - 1970, על תיקונייהם. כמפורט בסעיפים 7.97.00 - 7.00.01. הגדרת "כניסה קובעת" לבניין, המופיעה לעיל, מחליפה את ההגדרה לכניסה קובעת המופיעה בתקנות התכנון והבנייה.

פרק י': חתימות והצהרת מתכנן.

חתימות:

תאריך:

..... חתימת בעל הקרקע.....

31/12/2007

חתימת עורך התכנית
אדם איל
ד"ר איל
אדריכלות ומתכננות

..... חתימת היזם.....

31/1/07

חתימת המגיש
שמואל אפל
ר"ח
03-5705359
01-10-07

הצהרת עורך התכנית:

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

.....
חתימה

.....
שם ותפקיד

31/12/2007
.....
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה