

מרחב תכנון מקומי
מודיעין עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 210/4/2
שינוי לתבנית מפורטת 210/4/1

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
וחברת ה"רעות".

היזם: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.

מגיש התכנית: "מוסדות אור שמח", רח' שמעון הצדיק, ירושלים
"קרית אור", רח' יוחנן הסנדלר 3, ירושלים
טלפון : 02-5371754

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

תאריך עדכון אחרון: 14 לאוגוסט 2002

תוכן העניינים:

פרק א'	התכנית-----	3
פרק ב'	הגדרות-----	4-5
פרק ג'	סימונים בתשריט-----	6
פרק ד'	טבלת שטחים כוללת-----	16- 7
פרק ה'	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה-----	21 - 17
פרק ו'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית-----	24 - 22
פרק ז'	פיתוח, נטיעות וקירות גבול-----	25
פרק ח'	תשתיות ניקוז תיעול ואספקת מים-----	26
פרק ט'	מרכיבי בטחון-----	27
פרק י'	שונות-----	27 - 28
פרק י"א	חתימות והצהרת מתכנן-----	29
נספח 5	תוואי חליפי לדרך בטחון במקרה של אי הוכחת בעלות	

פרק א': התכנית

1. שם ותחולה:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/4/2, שינוי לתכנית מפורטת מספר 210/4/1, שכונת נאות הפסגה במודיעין עילית ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול, להלן: התכנית.
2. מקום התכנית:
קואורדינטות בין: $X = 148/125$, $Y = 154/375$, $X = 149/125$, $Y = 155/625$,
גוש 2, חלק מחלקה חראיק זיאד באדמות הכפר חרבתיא
וגוש 3, חלק מחלקת ועירת אל מיוזאן
וגוש 2, חלק מחלקת אל-חמיס, באדמות הכפר בלעין.
3. שטח התכנית: כ- 559.65 דונם
4. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 29 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 4.1 גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן התשריט).
 - 4.2 גליון אחד של נספח תנועה וחניה הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).
 - 4.3 גליון אחד של נספח בינוי ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2).
 - 4.4 2 גיליונות של נספח חתכים ערוכים בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 3).
 - 4.5 2 גיליונות נספחי מים וביוב לרבות פרשה טכנית (להלן נספח מס' 4).
 - 4.6 נספח מס' 5 מצורף לתקנון. - תוואי חליפי לדרך הבטחון – במקרה של אי הוכחת בעלות.
5. יוזם התכנית:
"הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עלית".
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש וחברת "הרעות".
7. עורך התכנית:
ג'ורא גור אדריכלים.
ת.ד 9436, חיפה, מיקוד: 31094 טל': 04-8510878 פקס: 04-8510918.
8. מגיש התכנית:
"מוסדות אור שמח", רח' שמעון הצדיק, ירושלים
"קרית אור", רח' יוחנן הסנדלר 3, ירושלים טלפון: 02-5371754
9. מטרת התכנית:
 - 9.1 קביעת ייעודי קרקע לאיזורי מגורים, לאיזור למבני הציבור, לאיזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים להולכי רגל, שטחי מסחר ומתקנים הנדסיים.
 - 9.2 קביעת הוראות בניה, עקרונות בניה חדשים, גבולות מגרשים וקווי בניין.
 - 9.3 קביעת שטחי בניה, מספר קומות ומספר יחידות לכל מגרש וכ"כ קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - 9.4 התווית דרכים חדשות וקביעת רוחבן, ביטול דרכים קיימות.
 - 9.5 הגדרת מספר יחידות הבניה המותרות בתחום התכנית: נאות הפיסגה + קרית אור 2,748 יח"ד.
 - 9.6 קביעת התניות והוראות להוצאת היתר בניה ואישור איכלוס.
10. כפיפות התכנית:
התכנית כפופה להוראות חוק בנין ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תוכנית זו. הוראות תוכנית זו מבטלות את הוראות תוכנית 210/4/1.
11. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים ובנספח כל עוד לא נאמר אחרת, יחולו ההוראות המגבילות ביניהם.

פרק ב: הגדרות

12. **התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 210/4/2 לאזור "נאות הפיסגה", בישוב מודיעין עלית, כולל תשריטים והוראות התכנית.
13. **הוועדה:**
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עלית.
14. **המהנדס:**
מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו, בכתב, כולן או מקצתן.
15. **החוק:**
חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים, מס' 79, לשנת 1966, וצו מס' 418 – תשל"א – 1971.
16. **מועצת תכנון עליונה:**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או וועדות המשנה שלה.
17. **איזור:**
שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטים בתכנית זו.
18. **תכנית חלוקה:**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
19. **תכנית בינוי:**
19.1 תכנית לצורך מתן היתרי בניה ערוכה בק"מ 1:500 או 1:1000, הכוללת העמדת המבנים כולל תוספות בניה עתידיות, חתכים אופייניים של המבנים, 0.00 של מבנים, מפלסים של המבנים, איזורי חניה, שבילי גישה, מדרגות קרקע וגובהי המבנים. הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים.
19.2 תכנית הבינוי תבוסס על תכנית מפורטת זו וכן על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית.
19.3 התכנית תאושר ע"י הוועדה.
20. **קו בניין:**
קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יבלוט בניין או חלק ממנו, הכל כמפורט בהוראות תכנית זו ובתכנית הבינוי, למעט מרפסות סוכה באזור מגורים ב' כמפורט בסעיף 44.6.
21. **קומה:**
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
22. **מרתף:**
קומה בבסיס הבנין בגובה של 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו.
המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר. המרתף לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
במבנה ציבורי יחשב המרתף כני"ל אבל בגובה 3.0 מ', נטו לאחר התקנת תשתית מיזוג אוויר ותקרה אקוסטית
תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
23. **גובה מירבי לבניה:**
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה לבנין. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
24. **קו הדרך:**
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
25. **שטח מותר לבניה:**
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, לרבות מרתפים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר.

26. **שטח עיקרי בדירה**
השטח הכולל של הדירה בהחסרה של: שטח הגרעין המשותף לדירות בקומה בה נמצאת הדירה, הכולל חדרי מדרגות, פרוזדורים, חדרי טכניים, מעליות, מחצית קיר משותף של הגרעין עם הדירה, ושטח ממ"ד בסך 7.5 מ"ר.
27. **זכות המעבר:**
שטח המוגדר בתחום המגרש בו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לציבור ולעובדי הרשות המוניציפלית.
28. **מעקה גג:**
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח ואו מעקה מתכת אשר גובהם הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
29. **צפיפות בניה מירבית:**
מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
30. **חזית קדמית:**
חזית המגרש לדרך.
31. **חזית אחורית:**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
32. **עליית גג:**
חלק מהבניין הנמדד אנכית בין מפלס תקרת הקומה העליונה למפלס תקרת אותו חלק, תקרתו משופעת ומחופה ברעפים.
33. **מפלס כניסה עיקרי:**
מפלס פני הקרקע המפותחת הסופית באזור הכניסה לבנין ליד הכביש העליון הסמוך לבניין. תותר סטייה של עד 1.2 מ', ביחס לנקודה הגבוהה של קטע הכביש הגובל בבניין.
34. **חזית צדדית:**
חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
35. **בניה בקיר משותף:**
בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. תורשה הגשת תכנית לבניית יחידת דיור אחת מתוך שתיים. החזית שתאושר ראשונה ע"י הועדה, תקבע את אופייה של האחרת. לא תידרש הסכמת השכן לבניה של היחידה הסמוכה.

פרק ג': סימונים בתשריט

36. סימונים בתשריט

קו כחול עבה, בלתי מקוטע.	גבול התכנית
שטח צבוע בצבע חום בהיר.	דרך קיימת או מאושרות
שטח צבוע באדום.	דרך מוצעת או הרחבת דרך
בקווים אדומים אלכסוניים.	דרך לביטול
שטח צבוע אפור ומתוחם בחום כהה	שטח למסחר ומוסד מיוחד
שטח צבוע בחום ומתוחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע בצבע כתום.	איזור מגורים א'
שטח צבוע בצבע תכלת.	איזור מגורים ב'
שטח צבוע ירוק עליו ריבועים אדומים אלכסוניים	שטח לחניה מגוננת
שטח צבוע בירוק כהה.	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור חום לסרוגין	איזור למבני ציבור ומסחר
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור ואפור כהה לסרוגין	איזור תעסוקה משרדים ומסחר
שטח צבוע בפסים אלכסוניים אפור סגול לסרוגין	מתקנים הנדסיים
שטח צבוע ירוק ועליו ריבועים סגולים	מתקנים הנדסיים משולבים בשצ"פ
קו דק רצוף שחור.	גבול חלקה / מגרש
קו דק מרוסק שחור.	קו בניין
מספר באליפסה רשום על גבי המגרש.	מס' מגרש חדש
מספר הרשום ברבע עליון של העיגול	מספר דרך
מספר הרשום משני צידי העיגול.	רוחב קו בניין מינימלי
מספר הרשום ברבע התחתון של העיגול	רוחב תחום הדרך
קו דק רצוף צהוב	מבנה להריסה
קו מרוסק אדום	שטח מותנה להסדר תחבורתי של הצומת

פרק ד': טבלת שטחים ושימושי קרקע

37. טבלת שטחים מסכמת – נאות הפיסגה וקרית אור

מצב מוצע			יעד
השטח באחוזים		השטח בדונם	
69.80%	23.82%	133.330	דרכים
	25.00%	139.923	שטח למבני צבור
	0.37%	2.092	שטח למבני צבור ומסחר
	1.12%	6.215	שטח למסחר ומוסד מיוחד
	3.37%	18.886	חניה מגוננת
	15.34%	85.834	שצ"פ
	0.36%	1.992	מתקנים הנדסיים
	0.42%	2.363	מתקנים הנדסיים משולבים בשצ"פ
30.20%	1.80%	10.076	אזור מגורים א'
	25.76%	144.173	אזור מגורים ב'
	2.64%	14.769	אזור תעסוקה, משרדים ומסחר
100.00%	100.00%	559.653	סה"כ כולל

מס' מגרש:	שימושים	שטח המגרש מ"ר	מס' קומות מרבי כולל קומת קרקע	קו בנין במגרש			סה"כ שטח מותר לבניה	חגרות
				(2) קדמי	אחורי	(3) צדדי		
5501	גניי, מקווה, בתייכ	5,493	4 + מרתף	0	5/0	5	13,733	ניתן לבנות בכל מגרש יותר ממבנה אחד שהמרחק בין המבנים לא יקטן מ-6 מ' לפי תכנית בנינו באישור הועדה ובלבד שלא תהיה חריגה מסך כל השטח המותר לבניה
5502	מעונות, גניי בתייכ בתייכ	10,502	4 + מרתף	5/10	5		26,255	
5503	מעונות, גניי בתייכ בתייכ	10,287	4 + מרתף	5	5	5	25,718	
5504	מתנייכ, בתייכ, בתייכ	7,896	4 + מרתף	5	3	5	19,740	
5505	גניי, בתייכ מקווה, מעונות	6,277	4 + מרתף	0	0	5	15,692	
5506	בתייכ	5,138	4 + מרתף	5/0	5		16,070	
5507	גניי, בתייכ, מקווה, בתייכ	8,732	4 + מרתף	5	5/0	5	21,830	
5508	גניי, בתייכ, בתייכ	7,325	4 + מרתף	5	5/0	5	18,313	
5509	גניי, בתייכ	1,718	4 + מרתף	5	(3)5	3	5,154	
5510	מעונות, גניי בתייכ	4,469	4 + מרתף	5	(3)5	5	11,173	
5511	בתייכ, גניי, בתייכ, ספורט	5,279	4 + מרתף	5	5	5	13,198	
5512	מעונות, גניי, בתייכ, בתייכ	7,079	4 + מרתף	5	5	5	17,697	
5513	גניי, בתייכ, מעונות מקווה	3,572	4 + מרתף	5	4	5	8,930	
5514	גניי, בתייכ, בתייכ, מתנייכ	8,262	4 + מרתף	5	(3)4	4	20,655	
5515	מעונות, גניי, בתייכ, בתייכ, מקווה	12,953	4 + מרתף	5	(3)5	5	32,383	
5520	גני ילדים, בתייכ, בתייכ	3,831	4 + מרתף	5	(3)5	5	9,578	
5522	גני ילדים, בתייכ, בתייכ	4,084	4 + מרתף	5	(3)5	5	10,210	
5523	גני ילדים, בתייכ, בתייכ	4,031	4 + מרתף	5	(3)5	5	10,078	
5524	גני ילדים, בתייכ, בתייכ	7,065	4 + מרתף	5	(3)5	5	12,478	
סה"כ נאות הפיסגה		123,993					308,885	
5516	גניי, בתייכ, ספורט, בתייכ	5,116	4 + מרתף	5	(3)5	5	12,790	
5517	מעונות, גניי, בתייכ	1,557	4 + מרתף	5	4	5	4,671	
5518	גניי, בתייכ, מעונות מקווה	1,803	4 + מרתף	5	5	5	5,409	
5519	גניי, בתייכ, בתייכ	3,333	4 + מרתף	5	5	5	8,333	
5521	גניי, בתייכ, בתייכ	4,121	4 + מרתף	5/4	0	5	10,303	
סה"כ קרית אור		15,930					41,506	
סה"כ כללי		139,923					350,391	

מקרא: גניי = גני ילדים בתייכ = בתי כנסת בתייכ = בתי ספר מתנייכ = מרכז תרבות נוער וספורט
 (1) קו בנין צידי לשטח ציבורי פתוח הוא "0" מ'. (2) קו בנין קדמי לכביש 455 הוא 10 מ'
 (3) במגרשים הגובלים ברצועת בטחון קו הבנין הוא לפי תשריט.
 (4) הוועדה תהיה רשאית להחליף שימושים בין המגרשים המיועדים למבני ציבור.

39. טבלת זכויות בניה ושימושים באזור למבנה ציבור ומסחר

מס' מגרש ::	שימושים	שטח המגרש מ"ר	מס' קומות מירבי כולל קומת קרקע	קו בנין במגרש			סה"כ שטח מותר לבניה	
				קדמי (2)	צדדי	אחורי	מסחר	מבנה ציבור
6606	גניי, בתי"כ, מקווה, מסחר	2092	7	4	5	5	2400	800

במגרש 6606 ניתן להעביר זכויות בניה מהשטח המיועד למסחר לשטח המיועד למבנה ציבורי היקף הבניה למבנה ציבורי לא יפחת מ- 800 מ"ר

40. טבלת זכויות בניה ושימושים באזור מיועד לשטחים למסחר ומוסד מיוחד

מספר מגרש	שימושים	שטח המגרש מ"ר	מס' קומות מירבי כולל קומת קרקע	קו בנין במגרש			סה"כ שטח מותר לבניה	
				קדמי (1)	צדדי	אחורי	מסחר	מוסד מיוחד
6601	מסחר	1,162	4	5	5/0	5	1,490	
	מוסד ציבורי							1,490
6602	מסחר	1,394	4	5	5/0	5	1,673	
	מוסד ציבורי							1,673
6603	מסחר	1,981	4	5	5	5	2,324	
	מוסד ציבורי							2,324
6605	מסחר	1,678	4	5	5	5	2,014	
	מוסד ציבורי							2,014
סה"כ כולל		6,215					7,501	7,501

(1) קו בנין לחניה יהיה 0 מ' לכל הצדדים.

(2) ניתן להעביר זכויות בניה בין מגרשים 6601 - 6605 - בינם לבין עצמם, בהיקף שלא יגדל על 10% מזכויות הבניה הקיימות במגרש ממנו מעבירים זכויות

(3) בכל שלב של העברה, תהייה תמונת מצב של כל המגרשים

41. טבלת זכויות בניה ושימושים באזור תעסוקה, משרדים ומסחר

מספר מגרש	שימושים	שטח המגרש מ"ר	מס' קומות מירבי		קו בנין במגרש			סה"כ שטח מותר לבניה	
			מעל 0.00	מתחת 0.00	קדמי	צדדי	אחורי	תעסוקה משרדים ומסחר	מסוף תחבורה ציבורית
6604	תעסוקה, משרדים, מסחר ותחבורה	14,769	4		5	5	5 או 6	26,109	2,000

קו בנין לחניה יהיה 0 לכל הצדדים

קו בנין קדמי יהיה 5 מ' לכביש 2, 6 מ' מגבול המגרש לכוון כביש 455.

42. טבלת זכויות בניה למגורים אזור מגורים א'

ס"ח שטח בניה למגרש במ"ר	קוי בניין במגרש			שטח המגרש	ס"ח יח"ד מירבי במגרש	מספר קומות מירבי	מס' מגרש	ייעוד/איזור סימון ותשריט
	אחור	צידי	קדמי					
420	4	3	4	659	2	2 + מרתף	1201	אזור למגורים א' - מבנים דו משפחתיים
420	4	3	4	660	2	2 + מרתף	1202	
420	4	3	4	662	2	2 + מרתף	1203	
420	4	3	4	663	2	2 + מרתף	1204	
420	4	3	4	665	2	2 + מרתף	1205	
420	4	3	4	664	2	2 + מרתף	1206	
420	4	3	4	830	2	2 + מרתף	1207	
420	4	3	4	645	2	2 + מרתף	1208	
420	4	3	4	624	2	2 + מרתף	1209	
420	4	3	4	625	2	2 + מרתף	1210	
420	4	3	4	622	2	2 + מרתף	1211	
420	4	3	4	622	2	2 + מרתף	1212	
420	4	3	4	675	2	2 + מרתף	1213	
420	4	3	4	675	2	2 + מרתף	1214	
420	4	3	4	785	2	2 + מרתף	1215	
6300				10076	30			ס"ח

43.1 טבלת זכויות הבניה לקריה 1

ס'ה"כ שטח לבניה במגרש במ"ר	קו בנין במגרש			שטח מגרש	ס'ה"כ יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		מספר מגרש	יעוד/אזור סימון בתשריט
	אחורי	צידי (1)	קדמי (2)			מתחת ל- 0.00	מעל ה- 0.00		
2100	3\5	0\3	4/3	1,269	20	-	ק+ 5	2001	אזור מגורים ב' קריה 1
2325	5	0\3	4	1,265	22	1	ק+ 5	2002	
2550	5	0\3	4	1,150	24	2	ק+ 5	2003	
2775	5	0\3	4	1,152	26	3	ק+ 5	2004	
2775	5	0\3	4	1,149	26	3	ק+ 5	2005	
2775	5	0\3	4	1,207	26	3	ק+ 5	2006	
2775	5	0\3	4	1,264	26	3	ק+ 5	2008	
2775	5	0\3	4	1,148	26	3	ק+ 5	2009	
2775	5	0\3	4	1,312	26	3	ק+ 5	2010	
2775	5	0\3	4	1,082	26	3	ק+ 5	2011	
2775	5	0\3	4	1,110	26	3	ק+ 5	2012	
2775	5	0\3	4	1,146	26	3	ק+ 5	2013	
2775	5	0\3	4	1,323	26	3	ק+ 5	2014	
2775	5	0\3	4	1,330	26	3	ק+ 5	2015	
2325	5	0\3	4	1,288	22	3	ק+ 5	2016	
2325	3\5	0\3	4	1,274	20	-	ק+ 5	2017	
2100	5	0\2	4	1,074	20	-	ק+ 5	2018	
2100	5	0\3	4	1,123	20	-	ק+ 5	2019	
2100	5	0\3	4	1,123	20	-	ק+ 5	2020	
2100	5	0\3	4	1,045	20	-	ק+ 5	2021	
2100	5	0\3	4	1,041	20	-	ק+ 5	2022	
2100	5	0\3	4	1,067	20	-	ק+ 5	2023	
2100	5	0\3	4	1,177	20	-	ק+ 5	2024	
2100	5	0\3	4	1,238	20	-	ק+ 5	2025	
2100	5	0\2	4	1,134	20	-	ק+ 5	2026	
2100	5	0\2	4	1,109	20	-	ק+ 5	2027	
2100	5	0\3	4	1,116	20	-	ק+ 4	2028	
2100	5	0\3	4	1,117	20	-	ק+ 5	2029	
2100	5	0\3	4	1,123	20	-	ק+ 5	2030	
2100	5	0\3	4	1,335	20	-	ק+ 5	2031	
2100	5	0\2	4	1,155	20	-	ק+ 5	2032	
73,650				36,446	694				סה"כ

(1) קו בנין צידי לחניה מגוננת הוא "0".

(2) במגרשים 2001 + 2017 קו בנין קדמי לכביש 4 בין צומת עם כביש 2 וצומת עם הטבעת הפנימית יהיה 3 מ'.

ס"ח שטח לבניה במגרש במ"ר	קו בנין במגרש			שטח מגרש	ס"ח יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		מספר מגרש	יעוד/אזור סימון בתשריט
	אחורי	צידי	קדמי			מתחת ל- 0.00	מעל ה- 0.00		
2775	5	0\3	4	1,137	26	3	ק + 5	2033	אזור מגורים ב' קריה 2
2775	5	0\3	4	1,148	26	3	ק + 5	2034	
2775	5	0\3	4	1,180	26	3	ק + 5	2035	
2775	5	0\3	4	1,193	26	3	ק + 5	2036	
2775	5	0\3	4	1,290	26	3	ק + 5	2037	
3000	5	0\3	4	1,306	28	4	ק + 5	2038	
3000	5	0\3	4	1,213	28	4	ק + 5	2039	
3000	5	0\3	4	1,261	28	4	ק + 5	2040	
3000	5	0\3	4	1,646	28	4	ק + 5	2041	
3000	5	0\3	4	1,530	28	4	ק + 5	2042	
3000	5	0\3	4	1,418	26	3	ק + 5	2043	
2550	5	0\3	4	1,404	24	2	ק + 5	2044	
2325	5	0\3	4	1,159	22	1	ק + 5	2045	
2325	5	0\3	4	1,165	22	1	ק + 5	2046	
2325	5	0\3	4	1,292	22	1	ק + 5	2047	
2100	5	0\3	4	1,235	20	-	ק + 5	2048	
2100	5	0\3	4	1,227	20	-	ק + 5	2049	
2100	5	0\3	4	1,259	20	-	ק + 5	2050	
2100	5	0\3	4	1,322	20	-	ק + 5	2051	
2100	5	0\3	4	1,281	20	-	ק + 5	2052	
2100	5	0\3	4	1,286	20	-	ק + 5	2053	
2100	5	0\3	4	1,232	20	-	ק + 5	2054	
2100	5	0\3	4	1,202	20	-	ק + 5	2055	
2100	5	0\3	4	1,379	20	-	ק + 5	2056	
2100	5	0\3	4	1,487	20	-	ק + 5	2057	
2100	5	0\3	4	1,260	20	-	ק + 5	2058	
64,500				33,512	606				סה"כ

(1) קו בנין צידי לחניה מגוננת הוא "0".

43.3 טבלת זכויות הבניה לקריה 3

סח"כ שטח לבניה במגרש במ"ר	קו בנין במגרש			שטח מגרש	סח"כ יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		מספר מגרש	יעוד/אזור סימון בתשריט
	אחורי	צידי (1)	קדמי			מתחת ל- 0.00	מעל ה- 0.00		
2100	5	3/0	4	1,327	20	-	ק + 5	2059	אזור מגורים ב' קריה 3
2100	5	3/0	4	1,177	20	-	ק + 5	2060	
2100	5	3/0	4	1,276	20	-	ק + 5	2061	
2100	5	3/0	4	1,163	20	-	ק + 5	2062	
2100	5	3/0	4	1,225	20	-	ק + 5	2063	
2100	5	3/0	4	1,365	20	-	ק + 5	2064	
3000	5	3/0	4	1,232	28	4	ק + 5	2065	
3000	5	3/0	4	1,231	28	4	ק + 5	2066	
3000	5	3/0	4	1,292	28	4	ק + 5	2067	
3000	5	3/0	4	1,373	28	4	ק + 5	2068	
3000	5	3/0	4	1,170	28	4	ק + 5	2069	
2775	5	3/0	4	1,173	26	3	ק + 5	2070	
2100	5	3/0	4	1,279	20	-	ק + 5	2071	
2100	5	3/0	4	1,240	20	-	ק + 5	2072	
2775	5	3/0	4	1,318	26	3	ק + 5	2073	
3000	5	3/0	4	1,221	28	4	ק + 5	2074	
2100	5	3/0	4	1,160	20	-	ק + 5	2076	
2100	5	3/0	4	1,134	20	-	ק + 5	2077	
2100	5	3/0	4	1,094	20	-	ק + 5	2078	
2100	5	3/0	4	1,122	20	-	ק + 5	2079	
2100	5	3/0	4	1,156	20	-	ק + 5	2080	
2100	5	3/0	4	1,164	20	-	ק + 5	2081	
2100	5	3/0	4	1,171	20	-	ק + 5	2082	
2775	5	3/0	4	1,456	26	3	ק + 5	2084	
2775	5	3/0	4	1,308	26	3	ק + 5	2085	
2775	5	3/0	4	2,082	26	3	ק + 5	2170	
2775	5	3/0	4	1,447	26	3	ק + 5	2087	
2775	5	3/0	4	1,410	26	3	ק + 5	2088	
2775	5	3/0	4	1,234	26	3	ק + 5	2101	
2775	5	3/0	4	1,210	26	3	ק + 5	2105	
2775	5	3/0	4	1,200	26	3	ק + 5	2106	
77,250				39,410	728				סה"כ

(1) קו בנין צידי לחניה מגוננת הוא "0".

43.4 טבלת זכויות הבניה לקריה 4

ס'ה"כ שטח לבניה במגרש במ"ר	קו בנין במגרש			שטח מגרש	ס'ה"כ יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		מספר מגרש	יעוד/אזור סימון בתשריט
	אחורי	צידי	קדמי			מתחת ל- 0.00	מעל ה- 0.00		
3,570	4	3	4	5,261	40	3	ק + 4	2150	אזור מגורים ב' קריה 4
1,524	4	3	4	626	18	3	ק + 4	2151	
1,524	4	3	4	625	18	3	ק + 4	2152	
1,524	4	3	4	623	18	3	ק + 4	2153	
1,524	4	3	4	622	18	3	ק + 4	2154	
1,524	4	3	4	620	18	3	ק + 4	2155	
1,524	4	3	4	625	18	3	ק + 4	2156	
1,524	4	3	4	669	18	3	ק + 4	2157	
1,524	4	3	4	680	18	3	ק + 4	2158	
1,524	4	3	4	667	18	3	ק + 4	2159	
1,524	4	3	4	621	18	3	ק + 4	2160	
1,524	4	3	4	827	18	3	ק + 4	2161	
1,524	4	3	4	667	18	3	ק + 4	2162	
1,524	4	3	4	670	18	3	ק + 4	2163	
1,524	4	3	4	668	18	3	ק + 4	2164	
1,524	4	3	4	664	18	3	ק + 4	2165	
1,524	4	3	4	670	18	3	ק + 4	2166	
1,524	4	3	4	756	18	3	ק + 4	2167	
29,478				16,561	346				סה"כ

43.5 טבלת זכויות הבניה לקריה 5 וסיכום מגורים ב'

ס"ח שטח לבניה במגרש במ"ר	קו בנין במגרש			שטח מגרש	ס"ח כ"ח יח"ד מירבי במגרש	מס' קומות מירבי		מספר מגרש	יעוד/אזור סימון בתשריט
	אחורי	צידי (1)	קדמי			מתחת ל- 0.00	מעל ה- 0.00		
2775	5	3/0	4	1,335	26	3	ק + 5	2089	אזור מגורים ב' קריה 5
2325	5	3/0	4	1,185	22	1	ק + 5	2090	
2325	5	3/0	4	1,329	22	1	ק + 5	2091	
2325	5	3/0	4	1,205	22	1	ק + 5	2092	
2250	5	3/0	4	1,200	24	2	ק + 5	2093	
2775	5	3/0	4	1,562	26	3	ק + 5	2094	
3000	5	3/0	4	1,291	28	4	ק + 5	2095	
3000	5	3/0	4	1,360	28	4	ק + 5	2096	
2100	5	3/0	4	1,082	20	-	ק + 5	2097	
2100	5	3/0	4	1,607	20	-	ק + 5	2098	
2100	5	3/0	4	1,122	20	-	ק + 5	2099	
2100	5	3/0	4	1,672	20	-	ק + 5	2100	
2100	5	3/0	4	1,111	20	-	ק + 5	2103	
2100	5	3/0	4	1,183	20	-	ק + 5	2104	
33,375				18,244	318				סה"כ

278,253				144,173	2,692				סה"כ מגורים ב'
---------	--	--	--	---------	-------	--	--	--	-------------------

(1) קו בנין צידי לחניה מגוננת הוא "0".

- 44.1 לשטח הבניה המירבי המפורט בטבלת הזכויות במגרשים יתווספו השטחים הבאים (עד לשטח מירבי של 30 מ"ר ליחיד). שטחים אלו יכללו:
- 44.1.1 שטח המיועד למדרגות ומבואות משותפים המשרתים יותר מיחיד אחת.
 - 44.1.2 שטח לממ"ד עד 7.5 מ"ר לכל יחיד במגרש.
 - 44.1.3 שטח למחסנים פרטיים או מחסנים קומתיים או חדרי עגלות.
 - 44.1.4 שטח לחדרי מכונות למעלית.
- 44.2 במגרשים בהם שיפוע הקרקע גדול במיוחד תותר בניית קומה נוספת מתחת לכביש בנוסף למספר הקומות המותר, ללא שינוי במספר יחידות הדיור.
- 44.3 חלל גג הרעפים לא יימנה במניין הקומות ובלבד שכל חלל שגובהו מעל 1.80 מ' ייכלל במניין השטחים המותרים לבניה, תחילת שיפוע גג הרעפים תהיה 1.5 מ' לכל היותר מעל התקרה שמתחתיו.
- 44.3.1 תותר בניית חדריים על הגג ובתנאי שיהיה להם קשר מדרגות לדירה שמתחתן.
 - 44.3.2 ניצול חלל הגג יותר רק אם יהיה חלק אינטגרלי של הדירה מתחתיו.
- 44.4 במגרשים לא רגולריים תותר באישור הועדה, סטייה מקו בניין אחורי וצדי של עד 10%.
- 44.5 תותר העברה של עד 10% מיחיד, שטחים וזכויות בין מגרשים ע"י קיזוז ובלבד שלא ישתנה הסה"כ המותר.
- העברה מותרת רק במסגרת מגרשים באותה קיריה
- תנאי להעברה - הוצאת היתר בניה לכל המגרשים ביניהם נעשית ההעברה
- 44.6 תותר בניית מרפסת זיזית לסוכה בסטייה של עד 40% מקו בניין קדמי או אחורי באישור הועדה.
 - 44.7 קו בניין מגבולות התכנית יהיה 25 מ'. תיאסר כל בניה במרחק הקטן מ 25- מ' מגבול התכנית אלא אם ניתן אישור לכך, בכתב, מקצין הגמ"ר.
 - 44.8 השטחים המפורטים בטבלת הזכויות במגרשים למגורים לרבות ההערות בסעיף זה כוללים את כל השטחים המקורים המותרים לרבות הרחבות עתידיות כמפורט בפרק ה' סעיף 52 (הוראות אדריכליות).

פרק ה: רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

45. השימושים והתכליות המותרים לפי אזורים:

45.1 דרכים:

- 45.1.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום ו/או חום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול: גשרים, מיסעת כביש, שולי דרך ו/או 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 יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
- 45.1.2 בכביש מס 1, בקטע מצומת ההתחברות עם כביש 455 ועד לכיכר עם ההתחברות לכביש 2, לא תותר כניסה למגרשים ומגורים שבצידי הכביש.

45.2 שטח לחניה מגוננת:

- 45.2.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק עם ריבועים אדומים אלכסוניים מיועדים לשימוש של חניה מגוננת.
- 45.2.2 שטח זה ישמש כחניה לבנייני מגורים הסמוכים ולגינות.
- 45.2.3 מותר להעביר דרכם מערכות תשתית תת קרקעיות של המבנים הסמוכים.
- 45.2.4 תותר התאמת גבולות המשותפים של החניה המגוננת ומגרש המגורים הסמוך לתכנון המפורט לבצוע, הכל באישור מהנדס הוועדה.

45.3 שטח ציבורי פתוח:

- 45.3.1 השטחים הצבועים בתשריט בירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמשו לנטיעות, גינות, מגרשים למשחקי ילדים ומתקנים למערכות השירותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, אנטנות תקשורת, ביוב, ניקוז ותיעול ומערכות לתאורת רחובות. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, מרכיבי ביטחון היקפיים וכל מתקן אחר כפי שייקבע בתאום עם גורמי הביטחון.
- 45.3.2 לא תותר כניסה לכל רכב, פרט לרכב חירום והצלה.
- 45.3.3 הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לצורך תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר והטמנה/התקנת צוברי גז עד לשטח מירבי של 47 מ"ר למבנה וכן מעברי תשתית באופן שיידרש.
- 45.3.4 טבלת מגרשי שצ"פ המיועדים לגינות ציבוריות:

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	שיפוע טבעי %	שיפוע מתוכנן %
3000	3,406	20%	2 - 3%
3001	5,839	15%	2 - 3%
3002	2,796	10%	2 - 3%
3005	3,694	20%	5 - 10%
3007	3,707	15%	5 - 10%
3008	4,242	10%	2 - 3%
3009	3,628	10%	2 - 3%
3010	4,816	20 - 30%	5 - 10%
3013	1,990	15%	5 - 10%
3014	2,264	20%	5 - 10%
3016	1,473	10%	5 - 10%
3018	6,214	40%	5 - 10%
3019	901	10%	5 - 10%
3020	3,984	20%	5 - 10%
3021	806	15%	5 - 10%
3022	2,736	30%	5 - 10%
3023	2,538	20%	5 - 10%
3024	4,011	30%	5 - 10%
3029	2,841	15 - 30%	5 - 10%
סה"כ	61,886		

איזור למבני ציבור:

45.4

- 45.4.1 השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו חום כהה, מיועדים לבנייני ציבור.
- 45.4.2 השימושים המותרים: בית ספר, ישיבה, מעון ילדים, גן ילדים, מרפאה או טיפת חלב, בריכת שחיה, משרדים לשירות הציבור, מועדונים, בית כנסת, מקווה, מתנ"ס.
- 45.4.3 גובה המבנים המירבי 4 קומות (14 מ') מעל מפלס הכניסה העיקרית. תכנית מירבית עד קווי הבניין. התכנית המירבית במגרשים תהיה כדלקמן: במגרשים ששטחם עד 2,500 מ"ר 60% משטח המגרש. במגרשים ששטחם עולה על 2,500 מ"ר 50% משטח המגרש.
- 45.4.4 הועדה רשאית לאשר שימוש בשטחים אלו לצורך תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מבנים לחלוקת דואר. שטחים אלו לא יעלו על 5% משטח המגרש.
- 45.4.5 במקרה של גילוי ממצאים ארכיאולוגיים או קברים באיזור 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 לתב"ע שתוגש ע"י היוזם ועל חשבונו
- 45.4.6 מגרשים למבני ציבור ימסרו בשיפוע שלא יעלה על 20%

שטח למסחר ומוסד מיוחד:

45.5

- 45.5.1 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.
- 45.5.2 גובה המבנה המרבי במגרש יהיה 4 קומות (16 מ').
- 45.5.3 קומות חניה תת קרקעיות לא יכללו במניין הקומות.
- 45.5.4 תותר ניידות של 10% באחוזי בניה המיועדים למסחר בין המגרשים 6601-6605 בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה במגרשים הנ"ל לא ישתנו.
- 45.5.5 עם מימוש בניה של בתי כנסת מעל המסחר ניתן להוסיף 2 מ' נוספים לסה"כ גובה הבנין.

איזור תעסוקה, משרדים ומסחר:

45.6

- 45.6.1 השטח הצבוע בפסים אפור - אפור כהה אלכסוניים מיועד לאיזור תעסוקה נקייה, משרדים וחנויות. באיזור זה יוקצה שטח מירבי של 2,000 מ"ר למסוף תחבורה ציבורית זמנית, יסופקו חנויות ל-6 אוטובוסים או ע"פ דרישת הועדה והמפקח על התעבורה באיו"ש.
- 45.6.2 מיקום סופי למסוף תחבורה, יוגדר במסגרת הסדרת הקרקע הגובלת ב"נאות הפיסגה"
- 45.6.3 גובה בניה מכסימלי 4 קומות (16 מ') מעל מפלס הכניסה וקומה אחת (6 מ') מתחת למפלס הכניסה. שטח בניה מירבי כמופיע בטבלת זכויות בניה בסעיף 41 עפ"י המפורט בפרק י', סעיף 70.
- 45.6.4 קומות חניה תת קרקעיות לא יכללו במניין הקומות ויתווספו למניין השטחים המותרים לבניה.
- 45.6.5 קווי בנין לחניה תת קרקעית יהיו 0 לכל כוון.

איזור מגורים א':

46

- השטחים הצבועים בצבע כתום הינם שטחים שימשו לבניה צמודת קרקע של קוטגים דו-משפחתיים עם קיר משותף, זה לצד זה, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- 46.1 בקשה להיתר בניה לבית דו משפחתי תוגש כמפורט בפרק ו'.
- 46.2 תותר הקמת 2 קומות ומרתף. עליית הגג תיחשב במניין הקומות.
- 46.3 גובה מירבי מותר בגגות משופעים - 8.5 מ' עד קו הרכס העליון ובגגות שטוחים 7.6 מ' עד קצה מעקה הגג העליון מפני הקרקע הסופיים. כל שטח שגובהו מעל 1.80 מ' נטו בחלל הגג יכלל בשטחי הבניה.
- 46.4 מותרת הקמת מרתף בשטח שלא יחרוג מהיקף המבנה, במסגרת זכויות הבניה המותרות. שטח המרתף יכלל במסגרת השטח המירבי המותר לבניה.
- 46.5 מספר יח"ד מירבי במגרש, שטח בניה מירבי לרישוי, מספר קומות וקווי בנין הכל ע"פ הפירוט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 42.
- 46.6 גגות הרעפים יהיו בגוון אחיד-חרס כתום / אדום ומתקני מיזוג האוויר ודודי השמש ישולבו במבנה הגג ויהיו נסתרים.
- 46.7 בכל מקרה התכנון במגרשים דו משפחתיים חייב להיות תואם בחזית. אם בקשת ההיתר מתייחסת ליח"ד אחת בלבד, תותאם היחידה השנייה לזו הראשונה
- 46.8 החניה בשטח המגרש: לכל יח"ד יהיו 2 מקומות חניה בתוך המגרש. חניה עפ"י המפורט בפרק י' - סעיף 70.

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא איזור מגורים ב'.

47.1 גובה הבניה:

- 47.1.1 במגרשים שהטופוגרפיה הטבעית מעל הכביש תותר קומת קרקע בתוספת 5 קומות מגורים (גובה כללי 20.5 מעל מפלס הכניסה העיקרי).
- 47.1.2 במגרשים בהן תוכננו מפלסים שמתחת לכביש תותר קומת כניסה בתוספת 5 קומות מגורים מעל הכניסה ו-4 קומות מגורים מתחת (20.5 מ' מעל מפלס הכניסה העיקרי, 31.5 מ' גובה כולל).
- 47.1.3 מבנה יציאה לגג – בתחום חדר המדרגות ובגובה מירבי של 2.4 מ' מפני הגג, אינו נכלל בגובה המירבי המותר לבניה. קולטי שמש, דודים ומבנה מסתור בעבורם יותרו מעבר לגובה המירבי המותר לבניה.

47.2 הצמדת גינות לדירות:

לדירות תוצמדה גינות והני"ל יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.

47.3 זכויות בניה:

- 47.3.1 מספר יח"ד במגרש, שטח בניה מירבי, מס' קומות וקווי בניין – הכל לפי טבלאות זכויות הבניה בסעיף 43
- 47.3.2 תותר הזזת גבולות בין המגרשים בתחום של 5% מאורכו של המגרש בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה ע"י מודד מוסמך שיוגש לאישור הוועדה, ובתנאי שלא יקטן שטח האזורים הציבוריים.
- 47.3.3 תותר הזזת גבולות בין המגרשים למגורים ומגרשים לחניה מגוננת בהתאם לתשריט איחוד וחלוקה ע"י מודד מוסמך שיוגש לאישור הוועדה.

47.4 מעליות:

בכל מבנה מעל 4 קומות, תיעשה הכנה למעלית

47.5 החניה בשטח המגרש: ה עפ"י המפורט בפרק י' - סעיף 70.

48. איזור למבנה ציבור ומסחר:

- 48.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים חום – אפור לסרוגין, הינו שטח המיועד למבנה ציבור ומבני מסחר משולבים, כך ששלוש קומות ראשונות הינן לצורכי מסחר וקומה רביעית לצורכי ציבור.
- 48.2 גובה הבניינים עד 4 קומות (16 מ') ממפלס הכניסה ועוד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה וסה"כ מקסימום 7 קומות (24 מ').
- 48.3 3 הקומות שמתחת למפלס הכניסה ישמשו לאחסון / חניה / מסחר. שטח בניה מותר עד קווי בניין, דרוג ב-3 קומות עליונות עד 3 מ' לכל כיוון.
- 48.4 אם במקום יבנה יותר ממבנה אחד, יש להגיש תוכנית בינוי לאישור הוועדה. החניה בשטח המגרש כמפורט בפרק י' סעיף 70 עפ"י תקן חנייה באישורו של המפקח על התעבורה באיו"ש. שטח בניה מירבי כמופיע בטבלת זכויות הבניה בסעיף 39

49. מתקנים הנדסיים משולבים בשצ"פ:

בשטח הצבוע בפסים סגולים (שתי וערב או אלכסוניים) מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון בריכות מים, וכיו"ב. שטחים שלא יידרשו לצורך מתקנים הנדסיים יטופלו כשטח ציבורי פתוח.

50. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בסגול ואפור מיועד להקמת מתקנים הנדסיים כגון: שנאים מתקני גז תת – קרקעיים, מרכזיות בזק, מרכזי סניקה, מתקני ביו. קווי הבניה שלו "0" עד גובה קומה אחת. שטחים שלא ינוצלו לטובת מתקנים הנדסיים ישמשו כשטח ציבורי פתוח.

51.	מתקנים אחרים: למתקנים אשר לא סומנו בתשריט כגון צוברי גז, מרכזי חלוקה לדואר וכד' יוגשו תוכניות פריסה בשטח התוכנית כתנאי למתן היתרי בנייה בשטח התוכנית.
52.	הוראות אדריכליות:
52.1	גגות:
52.1.1	שטחי הגגות בכל המבנים ובאזורים השונים, הנוצרים מדרוג בניינים ישמשו כמרפסות ליחיד שמעל. גגות אלו ירוצפו כחזית חמישית. גישה אל הגגות תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
52.1.2	הגגות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים עם שיפוע שלא יקטן מ- 30 אחוזים ולא יעלה על 40 אחוזים באזור מגורים א' – צמודי קרקע, יהיו הגגות משופעים.
52.2	מרתפים:
52.2.1	תותר הקמת מרתפים, בכל האזורים, בתחום קווי הבניין. תחום המרתף יהיה לפי הבניה בפועל של הקומה שמעל. המרתף לא ייכלל במניין הקומות המותר.
52.2.2	בבנייני ציבור תחום המרתף יהיה על פי תוכנית הבניון.
52.2.3	שטח המרתפים נכלל בשטח המותר לבניה
52.3	קולטי שמש ודודי שמש:
52.3.1	קולטי שמש ישולבו כחלק אינטגרלי בבניין.
52.3.2	הדוודים יוסתרו בתוך הבניין או בחלל הגג בגג משופע או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבניין.
52.4	צנרת בניינים:
52.4.1	כל הצינורות בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, ניקוז, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד.
52.4.2	תיאסר התקנת צינורות על גבי קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם חיצוניים בעיצוב ארכיטקטוני שייעשה בתאום עם הרשות המקומית.
52.5	מרפסת סוכה:
52.5.1	מרפסת סוכה הנה מרפסת זיזית למטרות בניית סוכה בלבד.
52.5.2	לא תותר סגירה אנכית/אופקית של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
52.5.3	מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר.
52.5.4	לא יותרו תוספות מרפסות סוכה מעבר למופיע בהיתר.
52.5.5	תותר הבלטה של מרפסת הסוכה עד 40% מקו בנין קדמי או אחורי אך לא יותר מהבלטה במידה של 2.40 מ' מקו בנין, כמו כן תותר הבלטה כני"ל למרווח הצידי במידה שלא תעלה על 10% הבלטה מקו הבנין הצידי ולא יותר מ- 30 סמ'.
52.6	מסתורי כביסה:
52.6.1	יהיו מוצנעים, ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין באישור מהנדס הועדה.
52.7	מיזוג אוויר:
52.7.1	המדחסים יוסתרו וישולבו באופן נאות בחזיתות מאחורי מסתורים מתאימים או בגגות מאחורי המעקות.
52.7.2	המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים.
52.7.3	תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
52.7.4	תותר התקנת מזגני חלון רק במתן פתרון חזותי נאות באישור הרשויות הרלבנטיות.
52.7.5	מיקום המדחסים יתוכנן ויוצג בבקשה להיתר בניה – בכל דירה.
52.8	חומרי גמר:
52.8.1	חומרי הגמר הפונים לחוץ יהיו מעוצבים, עמידים ותואמים לתקנים הישראליים המתאימים.
52.8.2	בחזיתות הפונות לחוץ ישולבו חיפויי חוץ של אבן טבעית מרובעת. יותרו כל סוגי עיבודי האבן, בשטח שלא יפחת מ- 40% משטח החזיתות הכולל בבניה בשלבים ולא פחות מ- 50% במצבם הסופי. בשאר השטח- חיפוי כני"ל או טיח אקרילי.

- 52.9.1 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.
- 52.9.2 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.
- 52.9.3 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.
- 52.9.4 כל תוספת בבניה יתוכננו בתוך מסגרת קווי הבניין.
- 52.9.5 לא תותר הרחבה בקומה שלא בקומת הקרקע ללא השלמת ההרחבות שמתחתיה.
- 52.9.6 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת, אלא אם תוספת זו תותאם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבניין. תוספת בבניה לא תקטן מ 13- מ"ר ולא תגדל מ 40- מ"ר, והכל בתיאום לתוכניות מאושרות ע"י הועדה.
- 52.9.7 שלבי תוספות הבניה יוצגו בבקשה להיתר הראשונית

פרק ו: תנאים מיוחדים אופן ביצוע התכנית.

53. תכנית בינוי:

- 53.1 קודם למתן היתרי הבניה בכל האזורים פרט לאזור א', יש להגיש לוועדה לאישור תכנית בינוי ופיתוח לכל קיריה, בקני"מ 1:250, 1:500, 1:1000. התכנית תהיה בתאום עם הוועדה.
- 53.2 גבולות תכנית הבינוי יתייחסו למתחם שלם בין כבישים ויכללו מבני ציבור הכלואים בהם, עם התייחסות למפלסים של בניינים במתחמים סמוכים.
- 53.3 תכנית הדרכים, בהתאם לתוכנית זו, יוגשו לאישור הוועדה קודם למתן כל היתר בניה לכל שלב בתכנית במתכונת של תכנית בינוי לכל קיריה ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פירוט התשתיות הסמוכים לה (מתקני החשמל, מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).
- 53.4 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.
- 53.5 **שלבי הביצוע של התכנית:**
- 53.5.1 קריה 1 - שלב א'
- 53.5.2 קריה 2 - שלב ב'
- 53.5.3 קריה 3 - שלב ג'
- 53.5.4 קריה 4, במקביל לקריות 1-3 בתאום עם הוועדה
- 53.5.5 קריה 5 - שלב ה'
- 53.5.6 תהיה אפשרות לשנות סדר הפיתוח והשלבים בתאום עם מהנדס הוועדה

54. תשתיות ופיתוח:

- 54.1 לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות:
- 54.1.1 קירות תומכים או מסלעות, מעברים להולכי רגל.
- 54.1.2 מערכת אספקה ראשית של מים, ביוב, חשמל ותקשורת וגז.
- 54.1.3 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 54.1.4 האכלוס יותנה לאחר מתן פיתרון חיבור המבנה לרשת הביוב השכונתית.
- 54.1.5 בתכנית הפיתוח יובטחו מעברים משופעים ללא מדרגות בין כבישים מקבילים עבור עגלות.
- 54.2 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.

55. שימור נוף:

- 55.1 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 ונוזק. בעת פיתוח המגרשים
- 55.2 יבנו תחילה קירות התמך למניעת דרדרת, ולמניעת חריגה בעבודות מגבולות המגרש לרבות במגרשי שצ"פ וכבישים. ריכוז שפכי העפר במהלך עבודות פיתוח השטח יהיה במקום שיאושר ע"י הוועדה.

56. בטיחות אש וגז:

- 56.1 כל הבניה הציבורית והבניה למגורים, טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משרפות.
- 56.2 מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

57. תכנית לצרכי רישום:

- 57.1 חלוקת המגרשים תעשה בתכנית מדידה שתאושר ע"י הוועדה בתנאי התאמתה לתוכנית זו.
- 57.2 רישום המגרשים יעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תכנית המדידה.
- 57.3 סטיות עד 3% מהשטחים בתשריט לא יהיו שינוי לתכנית זו בתנאי אי - פגיעה בשטחי ציבור.
- 57.4 בסמכות הוועדה לאשר שינוי בחלוקה הפנימית של אזור, בתנאי שמספר המגרשים והגבול התיצוני של המגרשים לא משתנה.
- 57.5 בתכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יעברו ע"ש המועצה המקומית.

בקשות להיתר בניה:

יש לצרף את המסמכים הבאים לבקשה להיתר בניה:

- 58.1 תכנית מדידה מצבית מעודכנת 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, טופוגרפית.
- 58.2 סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- 58.3 תכנית פיתוח המגרש בקני"מ 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, כולל מפלסים סופיים ממפלס ראשי קירות וגדרות.
- 58.4 חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות למעט מרפסות לא מקורות בקני"מ 1:250 ולרבות מרתפים, עליות גג, חדר מכונות וכו'.
- 58.5 תכנית הקומות בקני"מ 1:100 כולל ציון גודל הפתחים.
- 58.6 תוכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- 58.7 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.
- 58.8 חזיתות, כולל סימון קרקע טיבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקני"מ 1:100.
- 58.9 חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורה, אם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראות תכנית זו.

תנאים למתן היתרי בניה:

- 59.1 על אף האמור בתכנית זו, בין מועד אישור התכנית בוועדה לבין הפרסום למתן תוקף תהיה רשאית הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית להנפיק היתרי בניה מכח התכנית זו, אך ורק לעבודות הנדסיות עבור תשתיות וכבישים, פריצת דרכים ועבודות עפר וקירות תומכים. הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית לא תהיה רשאית להנפיק היתרי בניה להקמת כל בניין או מבנה כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 למעט לשם חפירות, מילוי, גדרות, קירות תמך ודרכים ומבנים הנדסיים כמו בריכת מים, חדרי שנאים וכד'.
- 59.2 על אף האמור בסעיף 59.1 לעיל הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית תהיה רשאית להנפיק היתרי בניה להקמת כל בניין או מבנה כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 לאחר התחלת בניה של קווי ביוב בין-שכונתיים במודיעין עילית וכן של קו מוביל ראשי למכון טיהור שפכים שייקבע ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה של מועצת התכנון העליונה
- 59.3 לא יונפקו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שהובטח ביצוע פתרון סילוק השפכים והתחברות למט"ש איזורי, עם הצגת לוח זמנים מפורט ובלתי מותנה להשלמת בניית המאסף והבטחת תקציב לביצוע, לוועדת המשנה של מת"ע.
- 59.4 שטח מותנה להסדר תחבורתי של צומת: לא ינתנו היתרי בניה בשטח המסומן בקו מרוסק אדום, עד שתוגש תכנית להסדר תחבורתי בצומת, לאישור ועדת משנה לדרכים – של מת"ע.

פסולת בנין:

59.5

לא יינתן היתר בניה אלא אם יקבע בהיתר אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית, ואתר הפסולת כאמור מאושר בתכנית.

בניית מוסדות ציבור ושצ"פ:

59.6

היתרי הבניה למגורים, לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות ציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים, אשר יבנו עפ"י קצב ושלבי ביצוע של בנייני מגורים.

מגורים א', ב':

59.7

במגרשים: 2165-2167, 2160-2157, 5518, 1207-1212 – יינתנו היתרי בניה רק בכפוף לקבלת אישור המנהל האזרחי להעברת דרך הביטחון במגרש 4002 או בתנאי אחר שיאושר ע"י המנהל האזרחי. לעניין סעיף זה המנהל האזרחי – ראש תחום תשתית ולשכת התכנון.

59.8

באם ולא תוכח בעלות למגרשים: 2165-2167, 2160-2157, 5518, 1207-1212 - פתרון דרך הביטחון יהיה לפי נספח מס' 5 המצורף לתקנון זה.

סידור לנכים:

59.9

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.

59.10 כיבוי אש:

- 59.10.1 יש לאפשר מילוט מחדר מדרגות אל גג המבנה ולמפלס התחתון.
59.10.2 יציאה מחדר מדרגות תהיה עפ"י דרישות כיבוי אש.
59.10.3 יש לוודא לחץ תכנון מים בחזיתות אחוריות/ תחתונות
59.10.4 **חישובים סטאטיים:**
החישובים הסטאטיים לצורך בקשה להיתרי בניה, יערכו עפ"י ת"י 413

60. תנאים לאיכלוס:

- 60.1 כל היתר בניה שיונפק לפי תכנית זו, יכלול התניה הקובעת כי לא יותר איכלוס ו/או שימוש של המבנה נשוא ההיתר, עד לאחר מתן אישור איכלוס על ידי הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית. הועדה לתכנון ולבניה מודיעין עילית לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאיכלוס ו/או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור איכלוס לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכיוצא בזה.
60.2 אישור איכלוס כאמור בסעיף 60.1 לעיל יינתן אך ורק לאחר חיבור פיזי של כלל הישוב מודיעין עילית למתקן טיהור השפכים שייקבע כאמור בסעיף 59-2 לעיל.

61. תעודת גמר:

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

פרק ז: פיתוח נטיעות וקירות גבול

62. פרטי פיתוח במגרשים:

- 62.1 **גדרות:**
גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן מלבנית, בלוק מטויח או מאבן מרובעת מסותתת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
- 62.2 **קירות תמך:**
62.2.1 קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מאבן מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי דבש או מסלעות. קירות אבן חמיה מסוג כל שהוא יבנו עם עיצוב מישקים ו/או כיחול.
62.2.2 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 מגוננים בעומק של 1.0 מ' לפחות. תובטח הגישה לשטחים המגוננים הנ"ל לצורך טיפול ואחזקה בלבד.
62.2.3 יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי תמך או גדר.
- 62.3 **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.
- 62.4 **מתקני גז, דלק וכיו"ב:**
מתקני הגז, הדלק וכ"י יושלבו ויוסותרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש לא יהיו גלויים לעין. יותרו מתקני גז בשטחים ציבוריים פתוחים ע"פ אישורים המתאימים.
- 62.5 **מתקני אשפה:**
מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בתיאום עם הרשות המקומית, שיטת הריכוז על פי דרישת המועצה ובאישור קמ"ט איכות הסביבה.
- 62.6 **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.
- 62.7 **פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:**
כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אבן שכבות והכל בהתאם לתכנית פיתוח מאושרת.
- 62.8 **מעברים לנכים:**
עפ"י התקנות לנכים כפי שתקפות בתחומי מדינת ישראל לשכונות מגורים.
- 62.9 **נטיעות:**
נטיעת עצים או עקירתם יבוצעו ע"פ הצרכים המקומיים באישור הוועדה.

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

ניקוז:

63. הניקוז יוסדר עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת.

63.1 החדרת מים לקרקע:

- 63.1.1 בקרקע מחלחלת יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש מגונן ו/או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקי נחל וכו').
- 63.1.2 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 החדרת חלופי.
- 63.1.3 יותר מעבר עודפי המים שלא ייקלטו בחלחול, כנגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא הרחוב ו/או שצ"פ.
- 63.1.4 תנאי לקבלת היתר בניה למבנים גדולים יהיה הכנת תכנית שימור מי נגר וניקוז שיקלול:
- 63.1.4.1 הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים ופתוחים לקליטת עודפי מי נגר בלתי מזהמים משטחים בנויים, כך שניתן יהיה לנייד מי נגר ממתחם למתחם.
- 63.1.4.2 הבטחה כי השטחים הציבוריים הפתוחים יוכלו לקלוט עודפי מי נגר העילי משטחים במעלה התכנית שלא ניתן להחדיר בהם נגר.
- 63.1.4.3 התייחסות במידת הצורך לאגני היקוות הנמצאים במעלה התכנית, במורד התכנית וכן לאגני היקוות שכנים.

ביוב:

64. כל בנין בשטחה של תכנית זו יחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה, בתחום המגרש
- 64.2 תותר הקמת מתקן הנדסי לביוב, שייעודו יקבע בהתאם לפיתוח המערכות האיזוריות (שאיבה, טיהור טיפול וכד') ביצוע מערכות הביוב האיזורי יהיו עד למועד האיכלוס והאיכלוס בפועל יותנה רק לאחר ביצוע פיתרון הקצה למערכת הביוב.
- 64.3 לא תינתן תעודת גמר עד למילוי תנאי זה.

65. מתקנים הנדסיים:

- 65.1 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת שרותים הנדסיים ו/או שעוני מדידה בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 65.2 תותר הקמת מבני טרנספורמציה וחדרי מאגד לבזק בשצ"פ.
- 65.3 תותר הקמת בריכת אגירת מים במגרש 3020 (ראה תשריט), לפי דרישות מינהל המים.

66. חשמל וטלפון:

- 66.1 רשת החשמל והטלפון תהיה רשת תת קרקעית בכל שטח התוכנית.
- 66.2 רשתות חברת החשמל – רשתות חברת החשמל ותאורה, מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור בתים, יהיו תת קרקעיים.

66.3 תחנות השנאים

תחנות השנאים ייבנו בשטחים למתקנים הנדסיים, תתאפשר בנייתן כתחנות פנימיות במבני מסחר ותעסוקה.

במבני ציבור, בבניה רוויה ובבניה צמודת קרקע יבנו תחנות חיצוניות במקומות שיועדו לכך.

66.4 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.

66.5 המרחקים המינימליים של מבנה מקווי חשמל חיצוניים:

2.0 מ'	0.4/0.23 ק"ו	מתח נמוך
5.0 מ'	12.6,22,33 ק"ו	מתח גבוה
11 מ'	160 ק"ו	מתח עליון
21 מ'	400 ק"ו	מתח עילי

לפני הביצוע, תוגש תוכנית הנחת הקווים לאישור הוועדה.

פרק ט: מרכיבי ביטחון

מרכיבי ביטחון

67. מגיש התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:
- 67.1 מחסן תחמושת / נשק.
 - 67.2 דרך היקפית + גדר רשת.
 - 67.3 תאורת ביטחון היקפית.
 - 67.4 סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
 - 67.5 להשתתף באופן יחסי לנדרש, עפ"י היקף התוכנית, במרכז בטחון ומגורי חיילים.
 - 67.6 ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה / הישוב.
 - 67.7 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.
 - 67.8 מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
 - 67.9 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 / איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - 67.10 מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק י': שונות

מתקני גריסה זמניים

68. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה אלא אם התמלאו התנאים הבאים:
- 68.1 אושרה תכנית בינוי מפורטת הכוללת מפלסים סופיים (כבישים תשתיות וקירות תמך, מסלעות וכו') בשטח בו נדרשות עבודות הכרייה / החפירה.
 - 68.2 אושר שימוש עודפי העפר למטרות מסחריות ע"י קמ"ט אפוטרופוס.
 - 68.3 אושר ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה דו"ח השפעה על הסביבה שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, לרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים ולשיקום בתום העבודות.
 - 68.4 אושרו בתכנית זו או בתכנית אחרת מיקום והצבת מערך הגריסה המושתתים על מיפוי טופוגרפי מעודכן.
 - 68.5 אישור ההקמה הינו זמני והועדה רשאית לבטלו בהתראה של שלושה חודשים.

הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- 69.1 בתחום התכנית יותרו רק שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 69.2 ניקוז ותיעול: בתכנית בינוי ופיתוח יש לכלול פירוט לגבי אופני ניקוז השטח לרבות נגר עילי.
- 69.3 פסולת:
 - 69.3.1 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
 - 69.3.2 צורת הפינוי והשיטה, עפ"י הנחיות הרשות המקומית.
- 69.4 רעש:
 - 69.4.1 בכל מקום אשר לדעת הוועדה נדרש טיפול אקוסטי, רשאית היא לדרוש פתרונות אקוסטיים כתנאי למתן היתר בניה.
 - 69.4.2 יש לקבל הנחיות מאיגוד ערים לאיכות הסביבה בנושא רעש.

פרק י"א: חתימות והצהרת מתכנן.

קרית אור בע"מ
ח.פ. 51-242588-5

מגיש התכנית:

מוסדות אור-שמי

מרכז טכנולוגיה

ת"ד 18103 ירושלים

עורך התכנית:

גיורא גור אדריכלים

הגפן 1 ת.ד. 9436 חיפה 31094

טלפון: 8510878-04 פקס: 8510918-04

ועדה:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עילית

הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין עילית	
מיום	15. 08. 2002
מס'	אשר/לתיקון/נדחה
אשר בתנאים	

אדריכל אריה פאר
מהנדס המועצה
מודיעין עילית



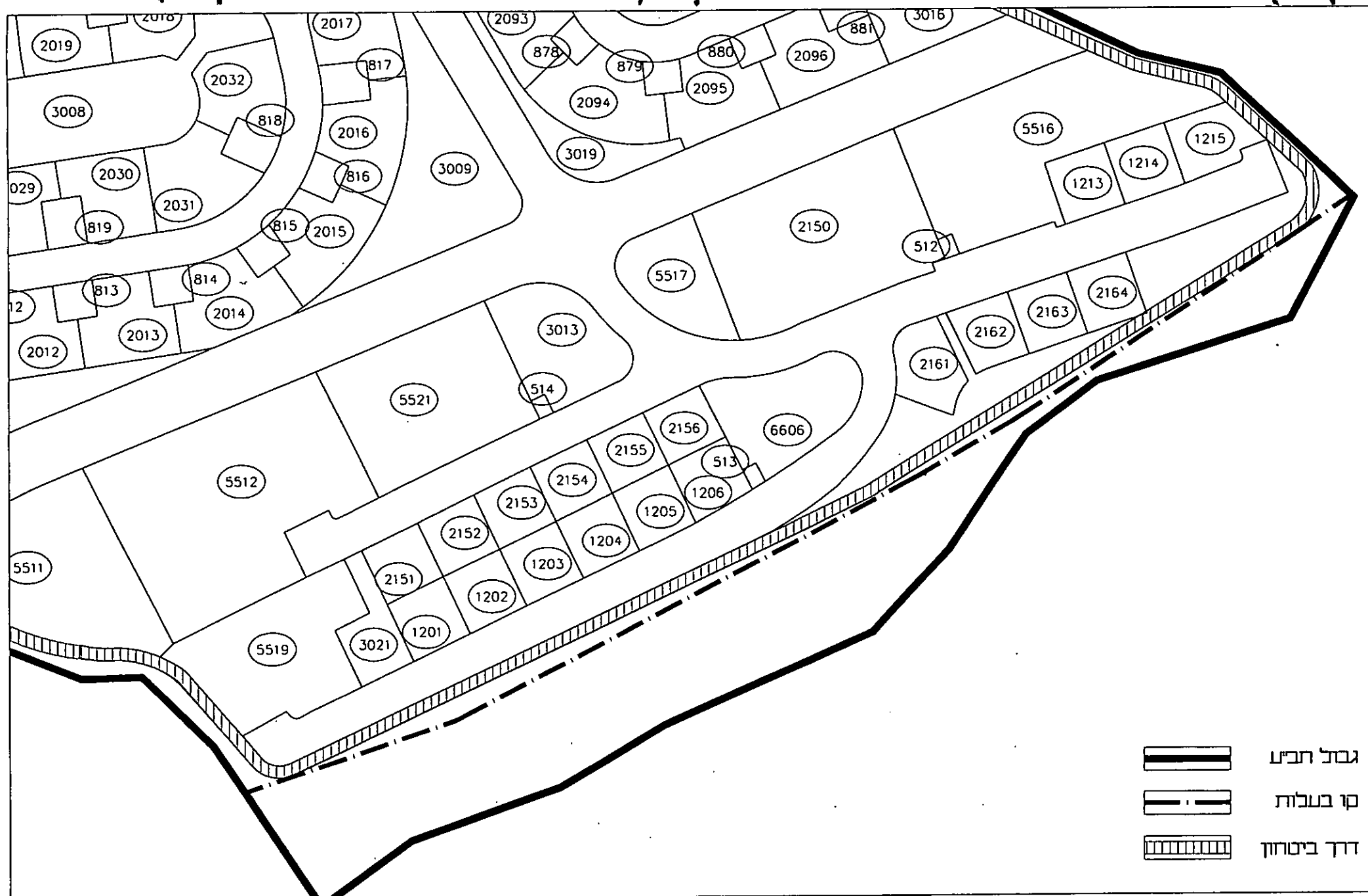
מועצת תכנון עליונה

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות המסגב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי

חתימה:



נספח מס. 5

תכנית מפורטת מס. 210/4/2

תוואי חליפי לדרך ביטחון במידה של אי הוכחת בעלות למגרשים: 5518 , 2167 - 2165 , 2160 - 2157 , 1212 - 1207