

מרחב תכנון מקומי - מודיעין עילית

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/8

מתתיהו מזרח

היוזם:

המגיש:

המתכננים:

בהשתתפות: דביר – יחיעם – אדריכלים

31.1.07

210/2/1 - 210/2/1

fin —

17.1.07

7011/505

11, 10, 9 13/10
 500 10/10
 16.5.07 8"

תוכן העניינים

עמוד	
4-3	פרק א' - נתוני התכנית
7-4	פרק ב' - הגדרות
7	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
18-8	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
23-19	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
24-23	פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות סביבה
25	פרק ז' - שונות
26	פרק ח' - מרכיבי בטחון
27	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/8/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/8
2. מקום התכנית:
נפה: רמאללה
כפר: בלעין
גוש 2
חלקי מאוקע: אד-דהר, אל-מזרב וגורת אבו שאל
אל-מצטיח ואל-ממלחה, אל ערקן
גוש 3
חלקי מאוקע: אם אצ-צביא, וערת אל-מיון, חירבת אם אד דנין, וערת אש-שבר וחילח אל מקר
שלתא
גוש 4
חלקי מאוקע: חירבת-כריכור
צפא
גוש 5
חלקי מאוקע: חילת-ג'רח ואם-נבת
גוש 6
חלקי מאוקע: וד אל-מצלב
ערק אדי-דיב
קואורדינטות:
השטח נמצא בין הקואורדינטות:
אורך: 647300 עד 648350
רוחב: 204150 עד 206250
3. גבול התכנית:
כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. שטח התכנית:
823.84 דונם.
5. מסמכי התכנית:
 - 5.1. 27 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 5.2. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").
 - 5.3. גליון אחד של נספח בינוי מנחה ושלבי ביצוע, הערוך בקני"מ 1:1250 ו-1:500 (להלן: "נספח מס' 1 – נספח בינוי מנחה ושלבי ביצוע"). קווי הבנין המסומנים בנספח ושלבי הביצוע - מחייבים.
 - 5.4. גליון אחד של חתכים מנחים, הערוך בקני"מ 1:500 כולל תכנית מפתח וסימון חתכים הערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "נספח מס' 2 – נספח חתכים מנחים").
 - 5.5. גליון אחד של תנועה וחניה - מחייב, הערוך בקני"מ 1:1250 (להלן: "נספח מס' 3 – נספח תנועה וחניה - מחייב"). שינויים בפתרונות החניה שבתוך המגרשים, יאושרו ברשות המוסמכת.
 - 5.6. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.

6. היוזם:
הקרן לגאולת הקרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ
7. המגיש:
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – מודיעין עילית
8. בעל ומנהל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון
9. המתכננים:
י. גולדנברג - מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778
טל': 03-6881006, פקס': 03-6397210
בהשתתפות: דביר – יחיעם אדריכלים
10. מטרות התכנית:
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת 2520 יח"ד ע"י:
10.1 קביעת יעודי קרקע לאזורי מגורים, לאזור מסחרי, לשטח למסחר ומגורים, לשטח למבני ציבור, לשטח ציבורי פתוח, לשטח ציבורי פתוח הכולל זכות מעבר לרכב, לשטח לשמורת טבע, לשטח ליעור ונוף פתוח, לשטח מותנה לפארק עירוני, לשטח למתקנים הנדסיים, לדרכים ולשטח לתכנון בעתיד.
10.2 קביעת שלבי ביצוע לתכנית (שלב A ו-B) וקביעת שלבי ביצוע מישניים.
10.3 קביעת הנחיות בניה, קווי בנין ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.
10.4 חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון, תת מתחמים ולמגרשים.
10.5 קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם ולכל תת מתחם.
10.6 ביטול תכנית מתאר מפורטת מס' 210/8 עם כניסתה לתוקף של תכנית מפורטת מס' 210/8/1.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית:
תכנית מפורטת מס' 210/8/1.
2. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – מודיעין עילית ו/או מת"ע לפי הענין.
3. המהנדס:
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק:
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או ועדות המשנה שלה.
6. שטח/אזור:
שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.

7. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. מתחם תכנון:
שטח הכולל מספר יעודי קרקע ותחום בצבע, על פי שלב הביצוע בו הוא נימצא ומסומן באות עיברית עבה הצבועה בצבע זהה לתיחומו. הכל כמסומן בנספח מס' 1 – "נספח בינוי מנחה ושלבי ביצוע", המצורף לתכנית זו.
9. תת מתחם:
שטח בתוך מתחם תכנון, מותחם בקו שחור רציף, מסומן באות עיברית ומספר סידורי והמגדיר יעוד קרקע אחד. הוא כולל בתוכו מספר מגרשים.
10. מגרש:
שטח בתוך תת מתחם. בין מגרש למגרש מפריד קו מרוסק דק. כל מגרש ממוספר במספר סידורי. שינוי בתת החלוקה למגרשים הינה באשור מהנדס הועדה.
11. שטח לתניה פרטית:
שטח בתוך מתחם לתכנון, מותחם בקו שחור רציף דק ובתוכו קוים דקים באלכסון שתי וערב, ממוספר במספר סידורי.
12. קו בנין:
קו מקביל לגבולות התת מתחם, אשר מעבר להם לא יבולט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית זו.
13. קו בנין קידמי:
קו בנין לדרכים.
14. קו בנין צדדי:
קו בנין מקביל לגבול צדדי של תת המתחם ואשר אינו פונה לדרכ.
15. קו בנין אחורי:
קו בנין מקביל לגבול אחורי של תת המתחם ואשר אינו פונה לדרכ.
16. תכנית בינוי ופיתוח:
תכנית הכוללת את כל המפורט בפרק ה' בהמשך. תכנית אשר ללא הגשתה ואישורה ע"י הועדה/מהנדס הועדה לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח למתחם או אזור וסביבתו הקרובה, ערוכה בק"מ 1: 500 או 1: 250.
17. קומה:
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- גובה קומה במגורים - לא יפחת מ-2.90 מ' ולא יעלה 3.5 מ'.
גובה קומה במבני ציבור - לא יפחת מ-3.10 מ' ולא יעלה על 3.80 מ'.
בבתי כנסת - במקום בו מתוכנן יציע לעזרת נשים, לא יעלה גובה הקומה (הכולל יציע) על 6.0 מ'.
18. מסד:
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכד'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני הרצפה התחתונה של הבנין.
19. קומת מסד:
קומת קרקע באזורים משופעים בהם פני השטח הסופי בחזית האחורית גבוהים מהשטח שבחזית הקדמית. החזית האחורית וחלק מהחזיתות הצד קבורות וחסומות ע"י קירות תומכים. הקומה אינה בולטת מעל גובה הקירות התומכים שמסביבה ורק בחזית הקדמית ובחלק מהחזיתות הצדדיות יש פתחים.

20. קומת עמודים מפולשת: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא מקורה וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים ותקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות.

21. בנין מדורג: בנין מדורג הינו בנין שבקומות שמתחת לכניסה לבנין מכביש עליון, חלה עליו חובת שני דרוגים לפחות. הדרוג יהיה בעומק שלא יקטן מ-2.50מ' ובלא פחות מ-80% מרוחב החזית הפונה למורד. ראה נספח מס' 1 – הכולל דגמים מנחים לסוגי הבנינים שבתחום התכנית ונספח מס' 2.

22. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

23. גובה בנין/מס' קומות מירבי: מספר הקומות בבנין נמדד מפני (המורד) בנקודה הנמוכה ביותר בטופוגרפיה המפותחת הסופית הסמוכה לבנין בתחום המגרש. מס' הקומות המירבי אינו כולל חדרי מעלית, חדרים טכניים על הגג, עליות גג, חדרים על הגג השייכים לכל יחיד בקומה שמתחתיה (הרחבות בניה) ומרתף. גובה מירבי של חדר על הגג – עד 3.0 מ'. גובה מירבי של שיא גג רעפים – עד 4.5 מ'. גובה מירבי של חדר על הגג ושיא גג הרעפים נמדד מפני הרצפה העליונה.

24. מרתף: קומה בבסיס הבנין. באזורי המגורים – בגובה של עד 2.50 מ'. בכל יעוד אחר – בגובה של עד 3.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. לכל תכלית יבנה המרתף בקונטור קומת הקרקע של הבנין שמעליו. לצרכי חניה יבנה המרתף עד גבולות המגרש. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותרות. שימושים מותרים במרתף – איחסון, חניה, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות.

25. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונת הדרך.

26. שטח בניה מירבי מותר לבניה: השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות עליוניים, שטחי גגות ביניים ושטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה מפני הקרקע עד הרצפה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ' אך כולל כל חלק אחר. השטח כולל את שטחי האופציות להרחבות בניה.

26.1. באזורי המגורים: המרתף כולל בשטח הבניה המירבי המותר לבניה.

26.2. בכל יעוד אחר כולל ביעוד שטח "למסחר ומגורים": המרתף הינו בנוסף לשטח הבניה המירבי המותר לבניה.

27. זכות מעבר בשטח ציבורי או פרטי לרכב ו/או הולכי רגל ו/או תשתיות:
שטח המוגדר בתחום המגרשים ובו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לציבור. הסימון בתשריט הוא עקרוני ומראה על מגמת תכנון בלבד. התואי הסופי של זכות המעבר יקבע בבקשה למתן היתר בניה ובתכנית הפיתוח של המתחם/מגרש, הנלווית לבקשה להיתר. שינוי בתואי זכות המעבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעוד	סימון וצבע בתשריט	שטח בדונם (מדידה גרפית)	שטח באחוז
אזור מגורים מיוחד	כתום תחום כתום כהה	16.25	2.55
אזור מגורים ב'	תכלת	27.88	4.37
אזור מגורים ג'	צהוב	148.09	23.20
סה"כ מגורים		192.22	30.12
שטח למבני ציבור	חום תחום חום כהה	119.94	18.79
שטח לשמורת טבע	פסים ירוק כהה וירוק בהיר באלכסון לסרוגין	25.50	3.99
שטח ציבורי פתוח	ירוק	78.81	12.35
שטח מותנה לפארק עירוני	פסים ירוקים וצהובים לסרוגין באלכסון	31.50	4.94
שטח ליעור ונוף פתוח לאורך כביש 455	ירוק בהיר	4.04	0.63
סה"כ שטח ציבורי פתוח		139.85	21.91
אזור מסחרי	אפור תחום אפור כהה	2.46	0.38
שטח למסחר ומגורים		4.45	0.70
שטח למתקנים הנדסיים	אפור עם קווים סגולים באלכסון	4.74	0.74
שטח לתכנון בעתיד	פסים צהוב לבן באלכסון לסרוגין	57.29	8.98
דרכים	אדום או בז'	117.28	18.36
סה"כ שטח התכנית (לא כולל כביש מס' 45)		638.23	100.00
שטח ליעור ונוף פתוח בכביש 45	ירוק בהיר	67.45	
דרך בתחום זכות הדרך של כביש 45	אדום או בז'	118.16	
סה"כ שטח התכנית כולל כביש 45		823.84	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים ב':
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת יהווה אזור מגורים ב' ויחולו עליו ההוראות הבאות:
 - 1.1. בשטח זה תותר בנית בנינים טוריים, קוטגים טוריים, קוטגים משולבים (מסוג גן גג) ובניינים צמודי קרקע שונים.
 - 1.2. תכליות מותרות:
מגורים.
 - 1.3. גובה/מס' קומות מירבי:
עד 5 קומות, כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל.
 - 1.4. חניה:
החניה תהיה חלק אינטגרלי מהבנין או בתחום המגרש.
 - 1.5. קומת עמודים מפולשת:
לא תותר קומה עמודים מפולשת אלא לצרכי חניה מקורה בלבד.
 - 1.6. הצמדת גינות פרטיות:
לחלק מיחידה תוצמדנה גינות והני"ל יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן. תובטח בגינות אלו זכות מעבר לצורך טיפול ואחזקה של הרכוש המשותף. גודל ושטח הגינות הסופי יקבע בתכנית למתן היתר בניה.
 - 1.7. שטח בניה מירבי מותר לבניה ליחיד:
שטח בניה מירבי מותר לבניה ליחיד: 255 מ"ר
שטח יחיד: 150 מ"ר ובנוסף 55 מ"ר הכוללים:
ממ"ד ע"פ התקן, מבואה, מחסן, חצר משק, חניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ומרתף בשטח של עד 50 מ"ר ליחיד בקונטור קומת הקרקע של הבנין שמעליו.
 - 1.8. קווי בנין בתת מתחם:
קידמי: לדרכים - לפי תשריט.
צדדי: 3.0 מ'.
מרווח בין בנינים:
במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 6.0 מ'.
תותר בליטת מסתורי כביסה מעבר למרווח בין הבנינים המצויין לעיל, אשר לא תעלה על 0.75 מ' מקיר הבנין.
במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 4.0 מ'.
בתת מתחמים: מ50, מ51, מ52 לכיוון תת מתחם י2 - 3.5 מ'.
בתת מתחמים: מ55, מ54 - לכיוון צ8 ו-159 - 3.0 מ'.
לחניה פרטית: 0.0 מ'.
- תת סעיף זה ומקרים פרטיים יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- 1.9. מיגון אקוסטי:
בתת מתחמים: מ50, מ51, מ52 לכיוון תת מתחם י2 - מבנים הפונים לכיוון דרך 45 ימוגנו אקוסטית על פי הוראות והנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו.

1.10. טבלת זכויות בניה בתת מתחמים באזור מגורים ב' (כולל שטח לחניה מקורה):

שלב ביצוע	שלב ביצוע מישני	סמון מתחם תכנון	מספר תת מתחם או חניה פרטית	שטח תת מתחם או חניה פרטית בדונם (מדידה גרפית)	מספר יחיד מירבי בתת מתחם	מספר קומות מירבי (*)	סה"כ שטח בניה מירבי בתת מתחם במ"ר
A	1	א	מ50	4.42	36	5	9180
		ד	מ51	4.79	42	5	10710
			מ52	6.18	54	5	13770
		3	ט	מ53	4.37	24	3
	מ54			2.89	10	3	2550
	מ55			1.32	4	3	1020
	חניה 2012			3.91			
סה"כ							

(*) עמודה זו יש לקרא ביחד עם תת סעיף 1.3 בפרק ד' לעיל.

2. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג' ויחולו עליו ההוראות הבאות:

2.1. בשטח זה תותר בנית בתים משותפים.

2.2. תכליות מותרות: מגורים.

2.3. גובה/מס' קומות מירבי:

עד 10 קומות - כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל וכמפורט בטבלה בתת סעיף 2.8 בהמשך.

2.4. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש, התת מתחם, הכביש ו/או כחלק אינטגרלי מהבנין. תותר קומה עמודים מפולשת לצרכי חניה מקורה בלבד.

2.5. הצמדת גינות פרטיות:

לחלק מיחידה תוצמדה גינות והנ"ל יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן. תובטח בגינות אלו זכות מעבר לצורך טיפול ואחזקה של הרכוש המשותף. גודל ושטח הגינות הסופי יקבע בתכנית למתן היתר בניה.

2.6. שטח בניה מירבי מותר לבניה ליחיד (כולל הרחבות בניה):

סה"כ שטח בניה מירבי מותר לבניה הינו: 135 מ"ר, לפי פרוט זה:

שטח יחיד: 110 מ"ר ובנוסף 25 מ"ר ליחיד הכוללים:

ממ"ד/ממ"ק ע"פ התקן, חדרי מדרגות משותפים, מבואת כניסה, לובי, חדר אשפה, מחסנים בשטח שלא יגדל מ- 8 מ"ר ליחיד.

בנוסף למפורט לעיל: תותרנה הרחבות בניה כמפורט בסעיף 4 בהמשך.

(***) תותר תוספת שטחי בניה לצרכי חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר ליחיד.

הכל כמפורט וכלול בטבלה שבתת סעיף 2.8 בהמשך.

2.7. קוי בנין בתת מתחם:

קידמי: לדרכים - לפי תשריט

צדדי: בד"כ - 3.0 מ'. לשצ"פ, לחניה פרטית, לשטח לשמורת טבע - 2.0 מ'.

מרווח בין בנינים:

במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 6.0 מ'.

תותר בליטת מסתורי כביסה מעבר למרווח בין הבנינים המצויין לעיל,

אשר לא תעלה על 0.75 מ' מקיר הבנין.

במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 4.0 מ'.

אחורי: לחניה פרטית - 0.0 מ'.

לשטח לתכנון בעתיד - 2.0 מ' או 1.0 מ' (*).

למרפסות סוכה זיזיות תותר בליטה של עד 2.5 מ' מקו הבנין הקידמי ו/או

האחורי ובתנאי שהבליטה הינה לכיוון שטח ציבורי פתוח או דרך ואינה חורגת

מגבול המגרש.

למובלעות: ראה סעיף 9 בהמשך.

(*) תת סעיף זה ומקרים פרטיים יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי

המצורף לתכנית זו.

2.8. טבלת זכויות בניה בתת מתחמים באזור מגורים ג' -
(כולל הרחבות בניה אך לא כולל שטח לחניה מקורה למעט ***):

שלב ביצוע	שלב ביצוע מישני	סמון מתחם תכנון	מספר תת מתחם או חניה פרטית	שטח תת מתחם או חניה פרטית, בדונם (מדידה גרפית)	מספר יח"ד מירבי בתת מתחם	מספר קומות מירבי (**)	סה"כ שטח בניה מירבי בתת מתחם במ"ר	
A	1	ק	מ1	2.60	60	6	8100	
			חניה 2002	1.42				
			חניה 2003	0.51				
		א	מ2	3.90	80	6	10800	
			מ3	2.95	66	7	8910	
			מ4	2.31	44	7	5940	
			מ5	1.69	22	7	2970	
			מ5א	2.18	22	7	2970	
			חניה 2001	6.69				
			מ7	3.39	66	8	8910	
		ב	מ8	1.81	40	6	5400	
			מ9	2.93	48	7	6480	
			מ10	3.97	80	6	10800	
			מ11	2.35	44	7	5940	
			חניה 2006	0.44				
			חניה 2007	7.23				
			ג	מ12	2.11	52	9	7020
		מ13		3.53	70	8	9450	
		מ14		6.17	156	9	21060	
		מ15		2.22	50	8	6750	
		מ16		3.16	78	9	10530	
		מ17		4.78	96	8	12960	
		חניה 2008		9.03				
		חניה 2009		1.46				
		חניה 2010		1.86				
		מ19		2.05	32	6	4320	
		ז	חניה 2004	0.66				
			חניה 2005	1.46				
ט	מ21		6.67	152	9	20520		
	מ22	5.44	112	8	15120			
	חניה 2011	5.41						
4	ע	מ23 (***)	2.14	48	7	7920		
		חניה 2015	1.24					
	נ	מ24 (***)	1.15	20	7	3300		
		מ25 (***)	3.94	60	7	9900		
		חניה 2013	1.82					
	חניה 2016	0.85						
	מ	מ26 (***)	2.33	48	7	7920		
		חניה 2014	1.60					
סה"כ שלב A								
B	7	ח	מ36 (***)	3.79	82	9	13530	
			מ30 (***)	3.92	84	7	13860	
			מ35 (***)	5.88	140	8	23100	
		ט	חניה 2021	1.39				
			חניה 2022	2.21				
			מ32 (***)	4.07	84	10	13860	
		ל	מ34 (***)	3.60	84	8	13860	
			חניה 2020	5.78				
			סה"כ שלב B					
		סה"כ:						
			148.09	2020		292200		

(**) עמודה זו יש לקרוא ביחד עם תת סעיף 2.3 בפרק זה לעיל.
(***) שטח הבניה המירבי כולל שטחים לחניה מקורה.

3. אזור מגורים מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות:
3.1 שטח זה מיועד לבניית בתים מדורגים.

3.2 תכליות מותרות:
מגורים.

3.3 גובה/מס' קומות מירבי:
כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל וכמפורט בטבלה בתת סעיף 3.8 בהמשך.

3.4 חניה:
החניה תהיה בתחום המגרש, המתחם, הכביש ו/או כחלק אינטגרלי מהבנין. תותר קומה עמודים מפולשת לצרכי חניה מקורה בלבד.

3.5 הצמדת גינות פרטיות:
לחלק מיחיד תוצמדה גינות והנ"ל יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן. תובטח בגינות אלו זכות מעבר לצורך טיפול ואחזקה של הרכוש המשותף. גודל ושטח הגינות הסופי יקבע בתכנית למתן היתר בניה.

3.6 שטח בניה מירבי מותר לבניה ליחיד (כולל הרחבות בניה):
סה"כ שטח בניה מירבי מותר לבניה הינו: 200 מ"ר, לפי פרוט זה:
שטח יחיד: 130 מ"ר ובנוסף 35 מ"ר ליחיד הכוללים:
ממ"ד/ממ"ק ע"פ התקן, חדרי מדרגות משותפים, מבואת כניסה, לובי, חדר אשפה, מחסנים בשטח שלא יגדל מ- 8 מ"ר ליחיד.
בנוסף למפורט לעיל:
תותר תוספת שטחי בניה לצרכי חניה מקורה בשטח של 35 מ"ר ליחיד.
תותרנה הרחבות בניה כמפורט בסעיף 4 בהמשך.
הכל כמפורט וכלול בטבלה שבתת סעיף 3.8 בהמשך.

3.7 קוי בנין בתת מתחם:
קידמי: לדרכים - לפי תשריט
צדדי: בד"כ - 3.0 מ'
מרווח בין בנינים:
במקרה ויש חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 6.0 מ'.
תותר בליטת מסתורי כביסה מעבר למרווח בין הבנינים המצויין לעיל, אשר לא תעלה על 0.75 מ' מקיר הבנין.
במקרה ואין חלונות נפתחים בכיוון מרווח זה - 4.0 מ'.
למרפסות סוכה זיזיות תותר בליטה של עד 2.5 מ' מקו הבנין הקידמי ו/או האחורי ובתנאי שהבליטה הינה לכיוון שטח ציבורי פתוח ודרך ואינה חורגת מגבול המגרש.
תת סעיף זה ומקרים פרטיים יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

3.8 טבלת זכויות בניה בתת מתחמים באזור מגורים מיוחד (כולל הרחבות בניה וחניה מקורה):

שלב ביצוע	שלב ביצוע מישני	סימון מתחם תכנון	מספר תת מתחם	שטח תת מתחם בדונם (מדידה גרפית)	מספר יחיד מירבי בתת מתחם	מספר קומות מירבי (*)	סה"כ שטח בניה מירבי בתת מתחם במ"ר
B	6	ו	מ102	4.81	106	15	21200
			מ103	4.59	86	14	17200
	ז	ז	מ104	6.85	138	15	27600
סה"כ				16.25	330		66000

(*) עמודה זו יש לקרא ביחד עם תת סעיף 3.3 בפרק זה לעיל.

3.9. חובת דרוג:
הבנינים באזור מגורים מיוחד בקומות שמתחת לכניסה לבנין, חלה עליהם חובת דרוג. ראה פרק ב' סעיף 21.

3.10. מעבר חופשי לבעלי חיים:
היתרי הבניה, לדרכים מס' 21 ו-16 בקטע שמדרום לשמורה, ולמבנים בתת מתחמים מ102 ו-103 ינתנו בכפוף להוראות קמ"ט שמורות הטבע, במטרה להבטיח מעבר חופשי לבעלי חיים.

4. הערות לטבלאות בתת סעיף 2.8 ו- 3.8 זכויות בניה למגורים והערות כלליות:
4.1. הרחבות בניה: (כלול בשטח המירבי המותר לבניה):

4.1.1. תותר הרחבה של 30 מ"ר לכל יח"ד על פי תכנית אחידה, לכל טיפוס בנין ובכפוף לתת סעיף 4.1.2.

4.1.2. תותר תוספת בניה ביח"ד שבהן תתוכנן מראש אופציה להרחבה כזו לבנין המקורי ובתנאי שהבקשה למתן היתר הבניה המקורי תפרט את מיקום ההרחבות. בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה בו את זכויות הבניה תפרט את המקומות הניתנים להרחבה במסגרת זכויות הבניה הכלליות.

4.1.3. תותר תוספת בניה על הגג כהרחבת הדירה מתחתיו בשטח של עד 40 מ"ר ובתנאי שתהיה בנסיגה של 3 מ' מהחזית ובתוספת גובה למבנה של עד 3 מ' ובתנאי שתהיה לבניה על הגג קשר פנימי של מדרגות אל יח"ד אליה הם משתייכים. במידה ותוספת הבניה תהיה בתוך חלל הגג הרי שתותר תוספת של עד 80 מ"ר ליח"ד וללא נסיגה בחזית. הכל באישור הועדה/מהנדס הועדה ובתנאי שהמבקש יוכיח בעלותו על שטחי ההרחבה שמתחתיה.

4.1.4. כל בקשה לתוספת לבנין קיים תחייב פירוט הבניה הקיימת/מאושרת בכל חלקי הבנין. על בסיס מדידה של מודד והצהרת עורך הבקשה למתן היתר בניה.

4.2. במגרשים לא רגולריים, תותר חריגה של עד 0.5 מ' מקווי הבנין במקומות נקודתיים בלבד. מעבר לזה לא תותר הקלה נוספת בקווי בנין.

4.3. תותר העברת עד 15% מסה"כ יח"ד ושטחי הבניה מתת מתחם לתת מתחם בתחום המתחם לתכנון ובתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד במתחם התכנון לא ישתנו.

5. שטח למבני ציבור:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה יהווה שטח למבני ציבור ויחולו עליו ההוראות הבאות:

5.1. תכליות מותרות:
בתי ספר, מוסדות חינוך, מעונות, גני ילדים, פעוטונים, כוללים, ישיבות, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס, בתי כנסת, מקוואות, תחנה לאם ולילד, מרפאות, בריכות שחיה, משרדי מועצה וצרכי בטחון, שבילים, גנים ורחבות מרוצפות, נטיעות, חניה ציבורית, מתקנים הנדסיים כגון: חדרי שנאים הכל על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

5.2. גובה/מס' קומות מירבי:
כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל וכמפורט בטבלה בתת סעיף 5.3 בהמשך.

5.3. טבלת זכויות בניה במגרשים בשטח למבני ציבור:

שלב ביצוע	שלב ביצוע מישני	סימון מתחם תכנון	מס' מגרש/תת מתחם	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	אחוז בניה מירבי (משטח המגרש)	מס' קומות	הערות
A	1	ק א ב ג	957	7.21	100	5	כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש/תת מתחם לאישור הועדה
			5200	13.39	100	3	
			צ3	1.66	120	4	
			צ4	3.37	100	4	
			צ5	1.62	130	4	
			צ10	0.51	160	3	
	2		צ13	5.28	100	4	
			צ6	2.56	130	4	
			צ9א	28.33	100	4	
	3	ס	צ8	2.45	140	5	
	4	מ נ	צ12	1.75	130	4	
			צ11	1.39	130	4	
			צ7	0.71	130	4	
			צ19	20.33	100	4	
			צ14	2.15	170	6	
	סה"כ שלב A			92.71			
B	6	ו ז	צ22	14.64	120	5	
			צ19	2.09	170	6	
			צ20	2.36	140	5	
			צ23	1.76	170	6	
	7	ח ט	צ25	1.77	170	6	
			צ24	2.91	170	6	
			צ21	1.70	140	5	
			סה"כ שלב B			27.23	
סה"כ			119.94				

5.4. במגרשים המיועדים למבני ציבור, יוקצה לפחות 15% משטחם, לשטחים ציבוריים פתוחים.

5.5. המבנה הקיים במגרש צ10 הינו להריסה. מימוש ההריסה יבוצע תוך פרק זמן של שנה מתאריך פרסום התכנית ומתן תוקף.

5.6. מגרשים בשטח למבני הציבור יהיו רב תכליתיים ויוכלו לשמש לכל שימוש ציבורי ובתנאי שלא תיהיה הפרעה בין שימושים שונים בו זמנית. הכל בתאום ובאישור הועדה. לכל תתי המתחמים/מגרשים תוכן תכנית בינוי וחלוקה למגרשים והקצאת זיקות הנאה לציבור לגישות כלי רכב והולכי רגל. תותר זיקת הנאה למעבר גם אם לא סומנה בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתוכנית זו.

5.7. בסמכות הועדה לאחד ולחלק את המגרשים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים.

5.8. קוי בנין:
קידמי: לדרכים - ע"פ תשריט
צדדי ואחורי: 3.0 מ'.
לבית כנסת צדדי ואחורי: 4.0 מ'.

רשאית הועדה לאפשר בניה בקו בנין 0.0 מ' לצורך גישה מקורה למבנה ורק עבור גישה זו.
תת סעיף זה ומקרים פרטיים יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

5.9 יותר שילוב חניה ציבורית בשטח למבני ציבור באישור המפת"ע ובכפוף לנספח תנועה וחניה.

5.10 תותר בנית מרתף בשטח למבני ציבור כמפורט בפרק ב' סעיף 23, 24 ו-26 לעיל.

5.11 תוכן תכנית בינוי לאישור הועדה, כמפורט בפרק ה' בהמשך.

5.12 מבני ציבור יתוכננו על שפועי קרקע אשר לא יעלו על 20%. פיתוח המגרש והבאתו לשיפוע זה יהיו על חשבון יזם התכנית.

5.13 תנאי למתן היתרי בניה במתחמים הינו ביצוע תת סעיף 5.11 בפועל.

6. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה יהיה אזור מסחרי, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

6.1 תכליות מותרות:

מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, בנק, דואר, משרדים, מרפאות, מחסנים, חניה, חדרי טכניים וכן אולמות לתעסוקה ומסחר וכו'.

6.2 גובה/מס' קומות מרבי:

כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל וכמפורט בטבלה בתת סעיף 6.4 בהמשך.

6.3 קווי בנין:

קידמי: לדרכים - ע"פ תשריט

צדדי ואחורי: 3.0 מ'.

צדדי למגרש ח: 2: 5.0 מ'.

למרתפים: על פי פרק ב' סעיף 25 לעיל.

תת סעיף זה ומקרים פרטיים יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

6.4 טבלת זכויות בניה במגרשים באזור מסחרי:

שלב ביצוע	שלב ביצוע מישני	סמון מתחם תכנון	מס' מגרש	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	מס' קומות מירבי + ק. מרתף	סה"כ שטח בניה מירבי ב- % משטח המגרש (לא כולל שטחים עבור מרתף)	הערות
A	1	ג	ח2	1.27	2	90	כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח של כל מגרש לאישור הועדה ולאחר הצגת תכניות המבנים הסמוכים למגרש ופתרונות ניקוז וביוב
	4	נ	ח3	1.19	3	120	
סה"כ				2.46			

הערה:

בנוסף לאחוזי הבניה המפורטים בטבלה לעיל תותר בנית מרתף ראה פרק ב' תת סעיף 26.2 לעיל.

המרתף ישמש לכל המפורט בפרק ב' סעיף 24 לעיל, לא ינוהל בו מסחר מכל סוג שהוא.

7. שטח למסחר ומגורים:
השטח הצבוע בתשריט באפור תחום אפור כהה יהווה שטח למסחר ומגורים ויחולו עליו ההוראות הבאות:

7.1 תכליות מותרות:
מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה ומזנונים, חנויות לממכר מזון, הלבשה והנעלה, בנק, דואר, משרדים, מרפאות, מחסנים, חניה, חדרי טכניים וכן אולמות לתעסוקה ומסחר.
מגורים עבור דיור מוגן או מגורים, כמפורט בטבלה בתת סעיף 7.4 בהמשך.

7.2 גובה/מס' קומות מרבי:
כמוגדר בפרק ב' סעיף 23 לעיל וכמפורט בטבלה בתת סעיף 7.4 בהמשך.

7.3 קוי בנין:
קידמי: לדרכים - ע"פ תשריט
צדדי ואחורי: 3.0 מ'.
אחורי: לקומת מסד: 0.0 מ'
למרתפים: על פי פרק ב' סעיף 24 לעיל.
תת סעיף זה יש לקרא ביחד עם המסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.

7.4 טבלת זכויות בניה בשטח למסחר ומגורים:

הערות	סה"כ שטח בניה מירבי במ"ר (לא כולל שטחים עבור מרתף וכולל שטחים עבור חדרי שרות לדיור המוגן)	מס' קומות מירבי + ק. מרתף	מס' מגרש	שלב ביצוע מישני	שלב ביצוע
כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח של כל המגרש לאישור הועדה	3500 מ"ר למסחר ו- 3600 מ"ר עבור 60 יח"ד דיור מוגן/מגורים	2 קומות למסחר ומעל 6 קומות למגורי דיור מוגן/מגורים	מח 1	2	A

הערה:
בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל תותר בנית מרתף ראה פרק ב' תת סעיף 26.2 לעיל.
המרתף ישמש לכל המפורט בפרק ב' סעיף 24 לעיל, לא ינוהל בו מסחר מכל סוג שהוא.

8. שצ"פ:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום באדום ובתוכו קוים דקים באלכסון יהווה שטח ציבורי פתוח הכולל זכות מעבר לרכב.
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו הוראות הבאות:

8.1 תכליות מותרות בשצ"פ:
גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מעברים ושבילים.
מגרשי ספורט ושעשועים.
דרכי שרות, חניות, רחבות, כיכרות.
שרותים ציבוריים.
פרגולות, בריכות נוי.
מבנים לתאי דואר מרכזי.
חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז וכיוצ"ב.
מרכיבי ביטחון לפי דרישת פקע"ר.
תינתן זכות מעבר לכלי רכב שרות, חרום ואספקה.
השטח הבנוי בשצ"פ לא יעלה על 5% משטחו.
הכל במסגרת תכנית בינוי באישור הועדה.

תכליות מותרות בשטח ציבורי פתוח הכולל זכות מעבר לרכב:
מעבר אל המובלעת כמסומן בתשריט.

- 8.2. תנאים למתן היתרי פיתוח בשצ"פ:
8.2.1. תנאי למתן היתר לפיתוח שטח ציבורי פתוח הינו תאום עם מהנדס הועדה בנושא נטיעות, גננות, גינון, השקיה וכו' וביצוע תת סעיף 8.2.2 בהמשך.
8.2.2. שיפועי הקרקע המתוכננים בשטחים ציבוריים פתוחים לא יעלה על 20%. שיפועי הקרקע המתוכננים בגינות ומגרשי משחקים לא יעלה על 10%. תכנון וביצוע השטחים הפתוחים בשיפועים אלה יהיו על חשבון יזם התכנית ויהיה תנאי לאיכלוס יח"ד במתחם אליו משתייך או גובל השצ"פ.

9. מובלעות:
השטח התחום בקו כחול עבה הינו שטח למובלעות אשר אינן בבעלות מדינה או בניהול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואינן מהוות חלק משטח התכנית.
9.1. בכל מקום שנעשתה בניה או שינוי בתכנית בתחום המובלעת – יפונה השטח מכל המבנים, חומרי הבניה וכל פסולת אחרת ויכוסה באדמת גן בעובי 40 ס"מ, על פי הנחיות מת"ע או ועדת המשנה שלה.
9.2. השטח יגודר בגדר על פי הנחיות מת"ע.
9.3. תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעות מדרך או משטח ציבורי פתוח הכולל גם/או בין היתר זכות מעבר לרכב.
9.4. תמיכת הקרקע של המובלעות תהיה בקיר תומך אשר יבוצע ע"י היזם המפתח בצמידות למובלעות וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבניה.
9.5. תנאי למתן היתר בניה במבנים הצמודים למובלעות יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעות הסמוכות, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.
9.6. תנאי למתן תוקף לתכנית הינו ביצוע כל המפורט בסעיף זה לעיל, בהתאם לאישור מת"ע.

10. שטח לשמורת טבע:
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר וירוק כהה הוא שטח לשמורת טבע המוגדר בצו בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) תש"ל 1970 ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 10.1. שימושים מוגדרים בקרקע:
יותר השימושים שמטרתם שמורה על החי, הצומח והדומם על מנת לאפשר הסתכלות, לימוד וביקור כגון גידור, דרכים, שבילים, נקודות מים, מבני שירותים למבקרים ו/או פיתוח שטח גינון.

- 10.2. טיפול בעצי אלון:
עצי אלון הנמצאים מחוץ לשמורה, בתחום תכנית זו יועתקו לתחום השמורה בהתאם להנחיות קמ"ט שמורת הטבע. יבחר אזור בתוך השמורה אליו יועתקו עצים מוגנים במסגרת עבודות מיכשול התפר באזור. שאר העצים יוגדרו לשימור ולטיפוח. האלונים במקום יקבלו שטיפה ע"י מכלית ערפול פעם בשבועיים. השמורה תגודר בגידור היקפי כולל שער לרכב ותמוגן ע"י היזם ע"פ הנחיות קמ"ט שמורות הטבע כפי שינתנו מעת לעת ע"פ השינויים בשטח.

- 10.3. ניקוז:
מי נגר עיליים בכבישים הסמוכים לשמורה יאספו במערכת ניקוז תת קרקעית בתחומי הכבישים.
ניקוז מי הנגר העיליים בשטח השמורה יטופלו בשיטה של השהיה ע"פ הנחיות נציבות המים לשימור מי נגר עיליים בשטחים פתוחים.

- 10.4. שמירה על השמורה:
במשך כל תקופת העבודות באתר יתקיים פיקוח צמוד מטעם קמ"ט שמורות הטבע על חשבון היזם וע"פ התעריף המקובל ברשות שמורות הטבע לפיקוח מסוג זה.
הפעולות המפורטות מעלה תתבצענה עוד לפני תחילת עבודות התשתית הקשורות בבניית השכונה.
השטח בשמורה שהופר, ישוקם על ידי יזמי התכנית, על חשבונם ועל אחריותם, בהתאם להוראות קמ"ט שמורות הטבע.
- 10.5. הגבלות בניה:
10.5.1. לא תעשה כל בניה או עבודת פיתוח בתחום השמורה אלא באישורו של קמ"ט שמורות הטבע (מס' 363).
10.5.2. כתנאי למעבר משלב A לשלב B, השטח המופר בתחום השמורה ישוקם ע"י יזמי השכונה, על חשבונם ובאחריותם בהתאם להוראות קמ"ט שמורות הטבע.
10.5.3. אין האישור הנ"ל מבטל את הצורך בקבלת היתרים מכוח חוק תכנון ערים וכפרים מס' 79 משנת 1966. מועדת המשנה לאיכות הסביבה של מתי"ע המוסמכת לתת היתרי בניה בתחום השמורה.
11. שטח מותנה לפארק עירוני:
השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים וירוקים באלכסון לסרוגין, יהווה שטח מותנה לפארק עירוני. ניתן יהיה ליעד שטח זה ל-202 יח"ד בעתיד, בתנאי של המצאת שטח חלופי שווה ערך בבעלות מוכחת על השטח ע"פ תכנית אב שתוגש לאישור מתי"ע. שינוי יעודו של השטח יחייב הכנתה של תכנית מפורטת ואישורה על פי דין ותחיקת הביטחון. היעודים האחרים הקבועים בתכנית המופקדת בשטח זה יבוטלו.
12. שטח ליעור ונוף פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, הוא שטח ליעור ונוף פתוח. שטח זה מיועד ליעור ונוף פתוח או לצרכים פרוגרמטיים של דרך 45 על פי העניין.
13. דרכים וחניה:
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת.
השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה דרך קיימת.
השטח הצבוע בתשריט בקוים אדומים אלכסוניים יהווה דרך לביטול.
השטח הצבוע בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב בשחור יהווה דרך זמנית.
- 13.1. תכליות מותרות:
מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות, גשרים, מיסעות 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 יהיו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה. לא תותר בתחום הדרכים כל עבודה פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של הדרכים והשירותים הציבוריים הנזכרים לעיל.
- 13.2. לא תותר התחברות דרכים נוספות אל הדרך האזורית מעבר למסומן בתשריט.
- 13.3. לא ינקטו צעדים במשור דיני התכנון והבניה להגבלת גישתם של בעלי החלקות המעובדות או מי מטעמם על בסיס דרך בלעין הקיימת בשטח. הוראה זו תעמוד בתוקפה ככל שהיא מתיחסת לקטע דרך בלעין עד להצטלבות במערכת הדרכים המתוכננת בשלב A (כביש מס' 18), ועד להשלמת ביצוע מערכת הדרכים המתוכננת בשלב B.
- 13.4. מעבר חופשי לבעלי חיים:
היתרי הבניה, לדרכים מס' 21 ו-16 בקטע שמדרום לשמורה, ולמבנים בתת מתחמים 102 ו-103 ינתנו בכפוף להוראות קמ"ט שמורות הטבע, במטרה להבטיח מעבר חופשי לבעלי חיים.

- 13.5. חניה:
 תקן החניה למגורים יהיה כמפורט לעיל:
 13.5.1. לדירות ששטחן 150 מ"ר ומעלה: 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.
 13.5.2. לדירות ששטחן עד 150 מ"ר: 1 מקום חניה לכל יחידת דיור.
 13.5.3. החניות ליעודים אחרים למעט מגורים תיהנה בשטח המגרש עליו ידרש היתר הבניה ועל פי התקן שידרש בעת מתן היתר הבניה לכל מגרש ומגרש. פתרון החניה, ומס' החניות הנדרש, חניות לפריקה טעינה וכו' יפורטו בנספח תנועה וחניה אשר יוגש לאישור הרשות המוסמכת כתנאי למתן היתרי בניה.

- 13.6. דרך זמנית:
 הדרך המסומנת בתשריט ובנספח הבינוי כדרך לשימוש זמני תשמש כדרך לשימוש זמני עד אישור בג"צ לביצוע תכנית 210/8/1.
 עם קבלת האישור האמור תבוטל הדרך הזמנית בקטעים שאינם חופפים ליעוד של דרך מוצעת בתכנית 210/8/1.
 היזמים והמועצה המקומית יפקידו בלשכת התכנון מסמך התחייבות להריסת הדרך הזמנית בקטעים שאינם חופפים ליעוד של דרך מוצעת שבתכנית 210/8/1, ולביצוע הדרך הקבועה (דרך מס' 11 שבתכנית), בתוך 60 יום מקבלת אישור בית המשפט לביצוע תכנית 210/8/1. חריגה מפרק הזמן הנ"ל, שנקבע להריסת הדרך הזמנית ובנית הדרך הקבועה, תחייב אישור של מת"ע. ההיתר לדרך הזמנית ינתן ע"י ועדת משנה להתישבות של מת"ע. ההיתר יתואם עם המפקח על התעבורה.

14. שטח למתקנים הנדסיים:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים סגולים באלכסון יהווה שטח למתקנים הנדסיים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

- 14.1. תכליות מותרות:
 מתקנים עבור קוי חשמל, טלפון ותקשורת, חדרי שנאים, תחנת שאיבה, חדרי גנרטורים, מט"ש.
 עד לחיבור מערכת איסוף השפכים העירונית למתקן האזורי, ניתן יהיה לחבר את תת מתחמים מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23), למתקן במגרש 6103 המיועד למט"ש זמני.
 עם החיבור של מערכת איסוף השפכים למתקן האזורי והפעלתו, יבוטל השימוש במט"ש הזמני ותופסק פעולתו לאלתר, והוא יפונה מהמקום.

- 14.2. קוי בנין: מ' לכל צד.

- 14.3. תחנת שנאים תמוקם לפחות 1 מ' מהגדר. תתאפשר חניה חפשית של מכונית חב' חשמל לפריקת ציוד בתוך המגרש לפי דרישת חברת חשמל. איורור הבנין על פי הוראות ותקני חברת החשמל.

- 14.4. טבלת זכויות בניה במגרשים למתקנים הנדסיים:

מס' מגרש	שימושים	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי ב- % משטח המגרש
6100	תחנת שאיבה	1	90% משטח המגרש
6101	תחנת טרפו	1	90% משטח המגרש
6102	תחנת טרפו	1	90% משטח המגרש
6103	מט"ש	1	90% משטח המגרש

15. שטח לתכנון בעתיד:
 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים צהוב ולבן לסירוגין, יהווה שטח לתכנון בעתיד. יעוד וצפיפות לשטח הנ"ל יקבעו בעתיד על פי תכנית מפורטת נוספת שתהווה שינוי לתכנית זו.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
2. היתרי הבניה שניתנו ע"י רשות הרישוי ו/או הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה של מודיעין עילית בתחום תכנית זו, בטלים. היתרי הבניה שניתנו מכח תכנית 210/8, יתוקנו ויוגשו מחדש לועדה המיוחדת בהתאם ומכח תכנית מפורטת מס' 210/8/1.
3. תנאים כלליים למתן היתרי בניה:
 - 3.1. במגרשים שממוקמים על שטחים שאינם בתחום השיפוט של מו"מ מודיעין עילית, ינתנו ההיתרים ע"י ועדה מיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עילית וועדת המשנה של מת"ע הנוגעת בדבר.
 - 3.2. תנאי למתן היתר בניה למבנים הסמוכים לגבולות התכנית, על ידי ועדת התכנון המוסמכת, הוא עריכתה של חוות דעת מקצועית מטעם אגוד ערים לאיכות הסביבה, באשר למטרדים סביבתיים שעלולים להגרם בעקבות ביצוע העבודות לממוש היתר הבניה על השטחים הגובלים בתכנית. היתר בניה זה יונפק בהתאם למסקנות והמלצות חוות דעת זו.
 - 3.3. תנאי למתן היתר בניה במבנים הצמודים למובלעות יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעות הסמוכות. ראה פרק ד' תת סעיף 9.5 לעיל.
 - 3.4. שלבי ביצוע:
שלבי הביצוע של התכנית מסומנים בתשריט ובנספח הבינוי המצורף לתכנית זו כשלב A ו-B. לא ינתנו היתרי בניה ולא יפותח שטח בתחום שלב B של התכנית לפני שינתן אישור נוסף של שר הבטחון וראש המנהל האזרחי ושהשטח המופר בתחום השמורה ישוקם ע"י יזמי השכונה, על חשבונם ובאחריותם, בהתאם להוראות קמ"ט שמורת הטבע.
 - 3.5. שלבי הביצוע המישניים של התכנית מסומנים בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו ויהיו חייבים אישור מנהל לשכת התכנון המרכזית קודם למתן היתרי בניה.
 - 3.6. לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם וסביבתו הקרובה, ערוכה בק"מ 1:500 או 1:250 לאישור הועדה. התכנית תכלול בין היתר: חלוקה למגרשים, העמדת גובה הבנינים, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, החומרים, פרטי העיצוב, שטחים פתוחים, צמחיה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב מים וכד'), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה ופתרונות לתנועה וחניה. הנחיות בדבר איורור טבעי לבנינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים וכל דרישה של הועדה. באם יפותח השטח או יבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
 - 3.7. היתר הבניה יינתן לאחר תשלום כל האגרות וההטלים הנדרשים ע"י הועדה המקומית.
 - 3.8. הועדה תהיה רשאית להנפיק היתרי בניה להקמת כל בניין או מבנה כהגדרתו בחוק לאחר התחלת בניה של קו מוביל ראשי למכון טיהור שפכים ובכפוף לסעיף 3.9 בהמשך.

3.9. לא יונפקו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שהובטח ביצוע, עד למועד האיכלוס של פתרון סילוק השפכים והתחברות למט"ש אזורי, עם הצגה למת"ע או לוועדת המשנה של מת"ע לוח זמנים מפורט ובלתי מותנה להשלמת בניית המאסף והבטחת תקציב לביצועו. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).

3.10. הועדה תתנה הוצאתם של היתרי בניה בהמצאם או בבנייתם של מבני הציבור, התשתיות ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים עבור האוכלוסיה המיועדת, עד למועד האיכלוס. לכל שלב תעשה בדיקה פרוגרמטית מצרפית לגבי מבני הציבור הנדרשים. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).

3.11. לא יונפקו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר שנקבעו התנאים והובטחו הסידורים לגבי פינוי וטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין, כמפורט בפרק ז' סעיפים 3,4 בהמשך. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).

4. תנאים למתן היתרי בניה למגורים:

על סמך תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת כמפורט בתת סעיף 3.6 לעיל, תוגש בקשה להיתר בניה לכל מגרש ומגרש, אשר תכלול:

4.1. תכנית סביבה בק"מ 1:5000 ובה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסוים.

4.2. תכנית המגרש על רקע תכנית מדידה עדכנית ועליה מסומנות מערכות ותשתיות באם קיימות.

4.3. נספח תנועה וחניה (באישור המפע"ת).

4.4. תכנית פיתוח הכוללת חניות ערוכה בק"מ שלא יקטן מ-500:1.

4.5. תכנית הבית בשלבו המלא בק"מ 1:100, כולל הרחבות בניה מתוכננות לעתיד והכוללת: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות כולל טיפול בקולטים.

4.6. אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.

4.7. חומרי גמר וטקסטורות לחזיתות, קירות תמך וגדרות.

4.8. ראה פרק ה' תת סעיף 10.7 בהמשך.

4.9. תנאי למתן היתרי בניה למגורים הינו ביצוע עבודות פיתוח במגרשים למבני ציבור, ראה תת סעיף 5.9 בפרק ד בהמשך.

5. תנאים למתן היתרי בניה לכל יעוד אחר למעט מגורים:

על סמך תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת כמפורט בתת סעיף 3.6 לעיל, תוגש בקשה להיתר בניה לכל מגרש ומגרש אשר תכלול:

5.1. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.

5.2. תכנית המגרש על רקע תכנית מדידה עדכנית ועליה מסומנות מערכות ותשתיות באם קיימות.

5.3. הנחיות בענין הבנינים: העמדתם וגובהם, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, נפחם, קווי בנין, מרכיבים עיצוביים אופייניים, הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש, מזגנים ומערכות אחרות, אופי וסוג הבניה המותרת במרווחי הבניה, מבני עזר וכד'.

5.4. פתרון עיצובי הולם לגג, לשביעות רצון מהנדס הועדה.

5.5. התייחסות לתכנון במגרשים גובלים.

5.6. במבני ציבור הגובלים באזורי מגורים, התכנון והרישוי יהיו בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה ויוצג פתרון למיקום מזגנים ומדחסיים באופן שלא יפגעו ביחידות הדיוור הסמוכות.

5.7. באזור מסחרי: בכל בקשה להיתר, יש להציג פתרון אחיד לשילוט ובכלל זה מיקום, חומרים ומידות.

5.8. הנחיות בענין חתך הרחוב, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים.

5.9. הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסים עיקריים של: רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, עצים וצמחיה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, וכד'.

- 5.10 הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד' ומאושרת ע"י המפע"ת.
- 5.11 הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז, חשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.
- 5.12 אופן החלוקה ואופן הפיתוח של השלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
- 5.13 בסמכות הועדה ומהנדס הועדה לקבוע הוראות אדריכליות נוספות כתנאי למתן היתרי בניה.
- 5.14 תכנית בינוי ופיתוח תיערך ע"י אדריכל. תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על תכנית מדידה מצבית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך.
- 5.15 תכנית בינוי תתבסס על תכנית כבישים ותנועה חתומה ע"י יועץ תנועה ומאושרת ע"י המפע"ת.

6. תנאים למתן היתרי בניה להרחבות בניה (נכללות בזכויות הבניה שבפרק ג' לעיל):
- 6.1 בקשה למתן היתר בניה תכלול את הבית בשלבו המלא כולל הרחבות הבניה.
- 6.2 לא יותר בכל מקרה להוסיף יח"ד שלמות ו/או נפרדות לבנינים קיימים.
- 6.3 לא יותר שימוש בשטחי הרכוש המשותף לצורך הרחבה.
- 6.4 הרחבה שהינה חיצונית לקונטור הבנין המקורי תחייב הגשה משותפת של הבקשה להרחבות, במסגרת כניסה לבנין שלם, בכל גובה הבנין. תותר הרחבה אנכית רק מלמטה כלפי מעלה ללא דילוגים.
- 6.5 בכל יח"ד שלגביה תבוקש הרחבה יכלל פתרון למרפסת סוכה ולמסתור כביסה. כפתרון חלופי למרפסת סוכה יתאפשר פתרון המבוסס על גג נשלף על גבי קירות בניה קונבנציונאלית של ההרחבה.
- 6.6 בבנין מדורג תשתלבנה ההרחבות המוצעות מבחינה אדריכלית בדירוג הבנין.
- 6.7 במקרה של בקשה להרחבה המהווה משטח יציאה ליח"ד עליונה, תוגש הבקשה כבקשה משותפת לשתי יח"ד (התחתונה והעליונה), כאשר תקרת התוספת ליחידת הדיור התחתונה תהווה מרפסת ליחידת הדיור העליונה.
- 6.8 במקרה של תוספת הרחבה על גג, או סגירת מרפסת בודדת, ניתן יהיה להגיש בקשה עצמאית ובלתי תלויה.
- 6.9 פרטי הגמר, החזיתות והחומרים יתאימו לפרטי הבנין הקיימים.
- 6.10 הרחבות בניה יהיו באישור הועדה/רשות רישוי ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה.
- 6.11 בכל מקרה לא תידון בקשה לתוספת בניה ביח"ד בה נבנתה תוספת ללא קבלת היתר בניה חוקי. בקשה כזו תידון רק במקרה בו החריגה היא נשוא הבקשה.

7. חלוקה למגרשים:
- 7.1 הועדה רשאית לאשר בתכניות בינוי ופיתוח, איחוד וחלוקה של תת מתחמים ומגרשים בתוך מתחם לתכנון בתחום היעוד שלהם ובתנאי שסה"כ כמות יח"ד ושטחי/אחוזי הבניה המותרים ישמר ותובטח גישה לכל מגרש.
- 7.2 בתחום מתחם לתכנון יותר איחוד וחלוקה של תת מתחמים ומגרשים ובלבד שאין במתחם שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע למעט הגדלת שטחי דרכים ו/או הגדלת שטחים למטרות ציבור.
- 7.3 כל הנאמר בתת סעיף 7.1 ו-7.2 לעיל יהיה באישור הועדה.

8. תעודת גמר:
- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכ"ו) יעשה לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר. אישור זה מהווה תנאי הכרחי לאיכלוס המבנה.

9. סידורים לנכים:
- בכל מבני הציבור, המסחר והשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בענין הסידורים לנכים על פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על כל תיקונייהם.

10. הוראות אדריכליות:
- 10.1. קומות עמודים מפולשות:
תיאסר קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים למעט לצרכי חניה. בנוסף, באזור מגורים ג' ומיוחד תותר קומת עמודים מפולשת חלקית לצרכי מבואות כניסה, קומת עמודים מפולשת בבנינים ציבוריים, מסחר ומסחר ומגורים יהיו באישור מהנדס הועדה.
- 10.2. קולטי שמש ודודי שמש:
בבנינים בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מלאה, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבנינים בעלי גג שטוח, הדוודים יוסתרו ע"י מעקה הגג, או יוצבו בתוך יחידות הדיור.
הקולטים ישולבו בגגות תוך כדי טיפול בגגות כבחזית חמישית לכל דבר.
- 10.3. צנרות לבתים:
10.3.1. כל הצנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד, למעט במקרים מיוחדים באישור מהנדס הועדה.
10.3.2. תאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם וגז.
- 10.4. חזיתות וחומרי גמר:
חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה. בבניני ציבור כל החזיתות יהיו מצופים אבן או חומר לא קורוזיבי אחר. הכל באישור מהנדס המועצה.
- 10.5. גגות:
10.5.1. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים - ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
10.5.2. בגגות שטוחים - שאינם משמשים מרפסת. גגות כנ"ל יבוצע בהם כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
10.5.3. בגגות רעפים - חלל גג הרעפים לא יימנה במנין הקומות ובלבד שכל חלל שגובהו מעל 1.80 מ' יכלל במנין השטחים המותרים לבניה, תחילת שיפוע גג הרעפים בנקודה הנמוכה ביותר שלו תהיה 1.2 מ' לכל היותר מרצפת הקומה שמתחתיו.
- 10.6. מסתורי כביסה:
ישולבו בעיצוב הבנין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבנין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הועדה.
- 10.7. מיזוג אויר:
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר בדירות כולל מיקום מדחסים. המדחסים יהיו במרפסות שרות או בצמוד אליהם ו/או על גגות הבנינים, מוסתרים כלפי חוץ. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 10.8. שילוב תשתיות:
מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.
- 10.9. מרפסת סוכה:
10.9.1. מרפסת סוכה הינה מרפסת זיזית/או לא זיזית למטרות בנית סוכה בלבד.
10.9.2. לא תותר סגירה של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
10.9.3. מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה למתן היתר בניה לכל הקומות למעט קומת קרקע.
10.9.4. לא יותרו תוספות מרפסות סוכה מעבר למופיע בבקשה למתן היתר בניה.

10.10. הנחיות להתקנת מעלית: חובה להתקין מעלית בבנין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבנין, לרבות כניסה לחניה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

11. תנאים לאכלוס:
- 11.1. 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 הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית. הוועדה 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.
- 11.2. אישור לאיכלוס ינתן אך ורק לאחר חיבור פיזי של כלל הישוב מודיעין עילית למתקן טיהור השפכים האזורי והפעלתו של המובל. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ2, מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).
- 11.3. לחייב במדידה ממוחשבת ASMADE לצורך הוכחה שהמבנה נבנה עפ"י ההיתר כתנאי לאישור איכלוס.
- 11.4. תנאי לאיכלוס הינו הקמת מבני החינוך (קשיחים או יבילים) בהיקף הנדרש לכל שלב ושלב. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ2, מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).
- 11.5. פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים יהווה תנאי לאיכלוס כמפורט בפרק ד' תת סעיף 8.2.2 לעיל. הוראות תת סעיף זה אינן חלות על תת מתחמים: מ2, מ12, מ13, מ14 ו- מ2 (מגרשים: 21,22,23).

פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות סביבה

1. תשתיות: יותר מעבר תשתיות ציבוריות של מים, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים פרטיים וציבוריים. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הרשות המקומית. יותר ניקוז על-קרקעי ממגרש למגרש וממתחם למתחם באישור הוועדה.
2. תחנות טרנספורמציה: יותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים במבנים האחרים, כמפורט בשטח הציבורי הפתוח ובאישור הוועדה. שילוב מבני תשתית ומתקנים הנדסיים: מבני תשתית ומתקנים הנדסיים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו בתנאי שיחיו משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבניינים ובכבישים.
3. צוברי גז מרכזיים: יותר הקמת צוברי גז מרכזיים תת-קרקעיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים במבנים ובכבישים. הכל באישור מכבי האש.
4. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:
- 4.1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 4.2. ניקוז ותיעול: בתכנית בינוי ופיתוח יש לכלול פרוט לגבי אופני ניקוז השטח תוך אי פגיעה במגרשים גובלים.
- 4.3. דרך למובל לתעול: השטח המסומן בתשריט בקוים שחורים באלכסון בתחום מגרשים 49 ו- 5200 הינו דרך למובל לתעול. בשטח זה יובטח תוואי למובל לתעול תת קרקעי. התוואי הסופי יקבע בתכנית הפיתוח של המתחם/מגרש, הנלווית לבקשה להיתר. שינוי בתוואי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

- 4.4. פסולת:
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- 4.5. רעש:
בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש על פי התקן כד"ן.
- 4.6. איכות אוויר:
יש לשלב התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים מתאימים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.
5. ביוב:
5.1. כל בנין בשטחה של תכנית זו יחובר למערכת ביוב.
5.2. תותר הקמת מתקן הנדסי לביוב, שיעודו יקבע בהתאם לפיתוח המערכות האיזוריות (שאיבה, טיהור, טיפול וכדומה). ביצוע מערכות הביוב האזורי יהיו עד למועד האיכלוס. האיכלוס בפועל יותנה רק לאחר חיבור והפעלת פיתרון הקצה למערכת הביוב האזורית. הוראות תת-סעיף זה אינן חלות על תת-מתחמים: 12, 13, 14 ו-21, 22, 23 (מגרשים: 21, 22, 23).
5.3. ראה סעיף 11 בפרק ה' לעיל.
6. יישום תשתיות:
יזמי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י הרשות הממונה/המועצה.
בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים, יהיו אחראים לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הם מפתחים.
בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב בעקבות עבודות שבוצעו על ידם.
האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות הממונה/המועצה.
7. קווי חשמל:
לא יוקם כל בנין ולא יכלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים. אם הקו הינו קו מתח עליון של 66 קו"ט במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הינו בעל מתח נמוך, במרחק הקטן מ-2 מ'. כנ"ל במרחק מיזערי של 2 מ' מקו תת-קרקעי.
8. בניה משמרת מים:
8.1. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק יקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
8.2. 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 התדרה חלופי ורק בהעדר אפשרות כזו-יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
8.3. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
8.4. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
8.5. הועדה תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך השנים.

פרק ז' – שונות

1. דרכים: תוואי הדרכים, רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובתכנית הבינוי והפיתוח.
2. מתקני אשפה: בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.
3. עודפי עפר ופסולת בנין: ריכוז שפכי עפר במהלך ולאחר עבודות פיתוח שטח וטיפול בהם יהיה בתאום עם מהנדס הועדה. לא ינתן היתר בניה אלא אם יקבע בהיתר אתר פסולת, מאושר ע"י קמ"ט איכה"ס, אליו תסולק פסולת הבנין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
4. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
 - 4.1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש אלא בכפוף לסעיף 4.3 להלן.
 - 4.2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו במידת הצורך, קיר תמך או גדר בגבולות המגרשים להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תיחיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
 - 4.3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס המועצה. (בכפוף לסעיף 3 לעיל).
 - 4.4. עבודות העפר לא יגלשו מחוץ לגבולות התכנית.
5. הקצאת שטחי ציבור: שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.
6. מיקלוט/ממ"דים/ממ"קים: יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.
7. רעידות אדמה: על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 – תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לת"י 413.
8. סמכויות מיוחדות:
 - 8.1. מניעת מטרד: הועדה רשאית לקבוע כתנאי לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת והפסקת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, ראייה לקויה, פסולת מלאכה או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה או השימוש וכן למניעת השארת שאריות עם תום עבודות הבניה.
 - 8.2. זכות מעבר: כל בעל נכס, לאחר שקיבל הודעה על כך מהועדה, חייב לפחות שבוע ימים לאחר קבלת ההודעה לתת זכות מעבר חופשי לקוי הניקוז למגרשים גובלים או לצינור אספקת מים או צינורות ביוב, בתנאי שהצינורות או התעלות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בתים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין לדעת המהנדס.
9. חישוב שטחים, תכניות חלוקה ותכניות לצרכי רישום: חישוב השטחים בתכנית זו הינו גרפי (תכנית ממוחשבת). המדידה לצרכי רישום תוכן בהתאם לתכנית זו. בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה, סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו. סטיה של עד 3% או 10 מ' (הגבוה מביניהם) בחישוב השטחים, לא תחשב כשינוי מהותי ולא יהווה שינוי לתכנית זו. חישוב השטחים המדויק יקבע במפה לצרכי רישום מאושרת ע"י קמ"ט מדידות.

פרק ח' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית/או מבקש ההיתר מתחייב לבצע מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
 - 1.1. מחסן תחמושת/נשק.
 - 1.2. גדר רשת היקפית.
 - 1.3. דרך היקפית.
 - 1.4. תאורת בטחון היקפית.
 - 1.5. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.
2.
 - 2.1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורמים הבאים: הבונה/הישוב/היזם או מבקש ההיתר כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
 - 2.2. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
 - 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקום.
 - 2.4. כל שינוי בתנוחת כביש הביטחון יאושר ע"י קצין הגמ"ר ולאחר בדיקת לשכת התכנון.
3. לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו מרכיבי בטחון בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
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/אזור מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקום.

פרק ט' - חתימות והצהרת עורך התכנית

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל ומנהל הקרקע

י. גולדנברג - מ. בוכמן

אדריכלים
רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6881006 פקס: 03-6397210

מאמר מאמר

6/2/07

חתימת מתכנן התכנית

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

6/2/07

הקדן לגאולת קרקע
כפון ופיתוח ישובים בע"מ

חתימת היזם

אדריכל אריה פאר
מהנדס המועצה
מודיעין עילית

חתימת המגיש

אדריכל אריה פאר
מהנדס המועצה
מודיעין עילית

חתימת הועדה המיוחדת
לתכנון ובניה - מודיעין עילית

חתימת מ.ת.ע