

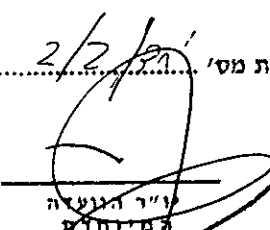
* * *

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין

החליטה לאשר להפקדה מתן-תוקף לתכנית

מינוחה עמנואל העיר

תכנית מס' 2/2 בישיבה ביום

יו"ר הוועדה 

המיוחדת

תאריך עדכון 28.10.97

מרחב תכנון - מודיעין

תכנית מתאר מפורטת מס. מד/2/2

שינוי לתכנית המתאר מקומית מד/במ/2

מודיעין - אתר B

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' מד/2/2 שנוי לתכנית מתאר מקומית מד/במ/2 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.
מגיש התכנית : משרד השכון והבנוי, מחוז המרכז.
המתכנן : אדם איל דני איל אדריכלים.
3. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב אלה (להלן : הוראות התכנית), תשריט ערוך בקני"מ של 1:2500, (להלן : התשריט) וכן גליונות של נספחים כמפורט להלן :
 - א. נספח מס' 1 : "חלוקה", הכולל גליון בקני"מ של 1:500, ומהוה נספח מנחה, למעט קוי בנין.
 - ב. נספח מס' 2 : "בינוי ופתוח", הכולל גליון בקני"מ של 1:500, ומהוה נספח מנחה.
 - ג. נספח מס' 3 : "חותכים טיפוסיים", הכולל 4 גליונות בקני"מ של 1:200 - 1:500, ומהוה נספח מנחה.
 - ד. נספח מס' 4 : "טיפוסי בנין", הכולל חוברת בקני"מ של 1:500, ומהוה נספח מנחה.
 - ה. נספח מס' 5 : "תנועה", הכולל גליון בקני"מ של 1:1000, ומהוה נספח מנחה, למעט סה"כ מספר מקומות החניה.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 נספחי התכנית הם מנחים בלבד לפי הפרוט שבסעיף 8 להלן.
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. גבולות התכנית :
5. שטח התכנית : שטח התכנית 183.9 דונם.
6. מקום התכנית : מודיעין.
 גוש : חלקי חלקות :
 5616 (ח) 14
 5640 (ח) 5
7. מטרות התכנית :
 - א. שינוי יעוד מדרך לדרך משולבת, למגורים ב' לשצ"פ ולמעבר להולכי רגל.
 - ב. שנוי יעוד משצ"פ לדרך משולבת מגורים ב' ולמעבר להולכי רגל.
 - ג. שנוי יעוד ממגורים ב' לשצ"פ, דרך משולבת, ולמעבר להולכי רגל.
 - ד. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.

משרד הבינוי והשכון
אינג' אנון לביא
מנהל מינהל תכנון והנדסה

- ה. קביעת טיפוסים מבנים עקרוניים למגורים.
- ו. הוראות בדבר זכויות בניה.
- ז. קביעת הוראות בדבר חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
- ח. קביעת הוראות בדבר חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'.
- ט. קביעת הוראות בענין חניה.
- י. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.
8. הוראות התכנית :
- א. נספח מס' 1 : "חלוקה" :
נספחים אלה מראים בקוים מרוסקים את חלוקת המשנה העקרונית של כל מיתחם למגרשים. ניתן יהיה לשנות את חלוקת המשנה למגרשים בהתאם למידה מינימלית כמוגדר לגבי כל איזורי המגורים בסעיף 30 שלהלן. בנספחים אלה מופיע פירוט של קווי הבנין וכן מידות של מגרשים ציבוריים שונים.
- ב. נספח מס' 2 : "בינוי ופיתוח" :
נספח זה מתאר את עקרונות הבינוי והפתוח לבנינים.
- ג. נספח מס' 3 : "חתכים טיפוסיים" :
נספח זה מדגים את אופי הבינוי למגורים בתחום התכנית מבחינת השימוש בטיפוסי הבניה, מעטפת הבניה וטיפול בפיתוח הנוף באיזורים למגורים (קירות תמך, גדרות וכדומה).
- ד. נספח מס' 4 : "טיפוסי בנין" :
נספח זה מראה את טיפוסים הבנין המנחים שבתחום התכנית.
- ה. נספח מס' 5 : "תנועה" :
קובע את אופי החניה בתוך המגרשים, כ"כ לאורך הרחובות והדרכים המשולבות. סה"כ מקומות החניה בתכנית הינן כמופיע בנספח התנועה. ניתן להוסיף עליהן אך לא לגרוע מהן.

9.	הוראות אדריכליות:	א.	<u>כללי</u>
			(1) שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן בתשריט. כל מתחם תוחם שטח של יעוד קרקע וכולל הצעה לחלוקה למגרשים כמסומן בנספח חלוקה - (נספח מס' 1).
			(2) המתחמים מהווים גושי בניה רצופים. כל בניה חלקית בתחום מתחם מחייבת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לגבי כל המתחם בשלמותו. (ראה סעיף 11).
			תכנית זו תכלול גליון הפותר את בעית הנקוז בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
		ב.	<u>מרתפים ומחסנים:</u>
			(1) שטחם של מרתפים לא יחרוג מקונטור הבנין למגורים. מפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים הנמצאים בהיקף שטחם, למעט בחזית הפונה לחניה. גובהם הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.
			(2) המרתפים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המהווה מפלס ראשי והמצויין על גבי תכניות הפיתוח בקני"מ 1:500 בכל מגרש או משבצת קרקע, או בנין (כמפורט בסעיף 8).
			(3) תותר הקמת מחסנים כשטחי שרות עד 12 מ"ר נטו ליח"ד. מרתפים הקשורים לדירות ושטחם גדול מ-12 מ"ר יחשבו שטח עיקרי מתחת 0.00.
		ג.	<u>קומה מפולשת:</u>
			לא תותר בנית קומה מפולשת למעט חניה מקורה ומעבר לכניסה אלא אם כן צויין אחרת בנספחים. קומת חניה זו תוסתר מכוון הדרכים בקירות גדר בנויים בקו המגרש (ראה נספח מס' 3).
		ד.	<u>מרפסות וגינות:</u>
			לכל יחידות דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין.
			(1) רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין יהיה 2.0 מ'.
			(2) יותר קירוי מרפסות גג או גינה בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות לפי תכנית אחידה לכל בנין. קרוי זה לא יחשב כשטח בנוי. לחילופין יש לבצע קרוי חלקי של המרפסת על פי הנחיות הועדה.
		ה.	<u>דרוג חזיתות:</u>
			(1) בבנינים שלאורך כבישים מקומיים (כבישים ברוחב 15 מ') וכבישים מאספים בין שכונתיים (כבישים ברוחב 17 מ') בצד של מעלה המדרון, יהיה דירוג אחד לכיוון הרחוב לפחות לאורך 50% מחזית המגרש. עומקו המיזערי של הדרוג יהיה 1.5 מ'. בבנינים מטיפוס בנין פינתי אין חובת דרוג כמתואר לעיל. לאזור מגורים ב ראה סעיף 11 ב (4).
		ו.	<u>גגות:</u>
			(1) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו. תכנית רצוף הגג והגישה אליו יהיו חלק מהבקשה להיתר.

- (2) בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר, או בפתרון נאות אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- (3) בנוסף על האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל, תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכן יותרו גגות מקומרים.
- (4) שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף 3 לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20 ל-30. לא תותר בניית ארגזי רוח מעץ. יותר שימוש בצהרי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג.

קולטי שמש ודוד שמש:

- (1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמדו למישור הגג המשופע.
- (2) הדוודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג, או בקיר מסתור מ-3 צדדים.

צנרת פרטיות לבתים:

- (1) כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז גשם למעט מזחלות, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
- (2) תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

קווי בנין ומרווחים בין בנינים:

- (1) קווי הבנין הקדמיים המחייבים יהיו כמצויין על גבי התשריט ("הרוזטות" שעל הדרכים), או על פי המופיע בנספח מס' 1.
- (2) לאורך כבישים בין-שכונתיים (שרוחבם 17 מ' ושמספרם B7, B5, B3) לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בנין המחייב.
- (3) לאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 15 מ') קו בנין המחייב יהיה 2 מ' מקצה תחום הדרך בצד של המדרכה. לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בנין מחייב זה.
- (4) בנינים הנמצאים לאורך עיקול בדרך מצידו הפנימי של העיקול, ישיקו לקו הבנין המחייב בשתי נקודות לפחות. בנינים הנמצאים לאורך עיקול בדרך מצידו החיצוני של העיקול, ישיקו לקו הבנין המחייב פעם אחת לפחות.
- (5) קווי בנין מינימליים של מגרשים הגובלים בשצ"פ יהיו 4 מ' או על פי המופיע בנספח מס' 1.
- (6) חלוקת משנה בתוך מתחמים תעשה על פי הבינוי המודגם בנספחים מס' 1, 2. יותר עד קו בנין אפס על הגבולות שנקבעו בחלוקה זו. המרווחים הצדדיים והאחוריים בין בנינים יהיו כפי שהם מופיעים בנספחים מס' 1, 2.
- (7) לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט או בנספחי בינוי או המתואר כאן, פרט לזיזים, מרפסות וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה, מסתורי כביסה ואשפה, קירות פיתוח, מדחסים למזגנים, ובתנאי שאין חריגה מתחום המגרש. מידת רוחב החריגות הנ"ל לא תעלה על 120 ס"מ. תותר בניית מדרגות, קירות פיתוח, מסעות ושבילים משותפים למגרשים סמוכים בתחום קו בנין צדדי.

- (8) תותר בניית קרוי או פרגולה לחניה בקו בנין קדמי 0 בקוטגים מדגם E (מתחמים 409,413,414).
- (9) לאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 15 מ') ולאורך כבישים מאספים שרוחבם 17 מ' (כבישים מס' B7, B5, B3) יחשב לצורך סעיף זה קיר שגובהו בין 1.50 מ' ל-3.00 מ' כחלק מבנין. קיר התמך יצופה באבן מלבנית מסותתת.

הוראות כלליות לפרטי בנין:

- (1) כל בניני הציבור בתחום התכנית יצופו באבן טבעית מלבנית מסותתת.
- (2) כל הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן כאמור בסעיף 10 א' להלן. כל חלקי בנין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם באבן.
- (3) יותר ציפוי יתר הבנינים או חלקי הבנינים בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטייחים סינתטיים עמידים.
- (4) לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים בזכוכית ו/או מראות.

פתחים:

פתחים בקירות הנמצאים על קו בנין צדדי 0 בחלוקת משנה, וגובלים בחצרות של יחידות שכנות יהיו מוגבלים לגודל מירבי של עד 1 מ' לאורור ותאורה. לא יותקנו מזגנים על קירות אלה.

שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) לא תותרנה תוספות בניה. הבניה תתבצע במלואה ע"י הקבלן.

פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

- (1) גדרות ו/או קירות תמך
- א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח או שצ"פ, יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן בגובה המירבי המותר. הצפוי יהיה משני צדי הקיר (דו פני בצידו הגלויים).
- ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא, וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ, למעט רשתות מולחמות בגבולות חצרות אחוריות שאינן פונות לשטח ציבורי.

קירות תמך

- א. קירות תמך יבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול. קירות תמך הגובלים בשטחים כמתואר בסעיף 10 א' לא יבנו מאבני לקט.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 4.50 מ' כולל מעקה בנוי.
- ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-8 ס"מ.

- ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
ה. יאופשרו שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

(3) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מהמגרשים על דרכים ושטחים צבוריים.
ב. לפני תחילת כל עבודה יבנו קירות או גדרות להבטחת האמור לעיל. בנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לבצוע עבודות עפר.
ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס העיר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ או לשטח בנייני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(4) עצים וצמחיה

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס העיר, אלא לפי האמור בסעיף קטן (ב) שלהלן.
ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון ינטע מחדש בתחומי המגרש.
ג. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.
ד. אין לפגוע בעצים המסומנים בתוכניות הבינו והפיתוח בקני"מ 1: 500 ועצים לשימור.
ה. עבור נטיעת עצים במגרשי בניה ראה סעיף קטן 9 להלן.

(5) חניות מבונות

- לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה.

(6) חיבור מערכות תשתית

- חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, חשמל, טל"כ וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

(7) מתקני גז, דלק וכיו"ב

- מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסגרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

(8) מתקני אשפה

- מתקני האשפה באיזורי הבניה ימוקמו בהתאם למצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח.

(9) גינות
א. כאמור בסעיף 9 ד' לעיל לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה מרפסת הנוצרת מדרוג הבנין ו/או גינה. בכל גינה כזאת ינטע עץ אחד בוגר שיסומן בתכנית הפיתוח 1:250 ובבקשה להיתר בניה כמתואר בסעיף 11 א(3).

ג. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:
(1) המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה.

(2) כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או מאבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

(3) תכנית לפתוח מעברים אלה תאושר ע"י מהנדס העיריה.

11. איזורי מגורים: א. כללי:

(1) התשריט כולל חלוקה לאזור מגורים ב', הוראות התכנית ונספחי התכנית מפרטים את הוראות הבינוי לאיזור המגורים הנ"ל.

(2) היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח אחת לכל תחום התכנית המיועד למגורים בקני"מ 1:500 הכוללת:

- א. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
- ב. העמדת הבניינים.
- ג. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- ד. טיפוס בנינים עקרוניים.
- ה. חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ו. פתרון חניה עבור רכב פרטי על פי נספח התנועה.
- ז. פריסת זכויות הבניה במגרש.
- ח. אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.
- ט. מיקום מתקני תשתית, כמו מתקני אשפה, חדרי טרנספורמטור וכיו"ב.

י. רומי דרכים.
יא. שטח המגרש המיועד לכסוי בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתת הקרקע (ראה סעיף 25).

יב. אופן הזרמת מי נגר עיליים (25).
יג. קביעת מיקום מתקנים הנדסיים (כגון ח"ט וכדומה) באיזורי מגורים, שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים ומגרשים למבני ציבור ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

יד. מספר מבנים למגרש.

טו. תכנית כללית.

טז. נטיעת עצים.

מסמכים אלה יאושרו ע"י הועדה המיוחדת של העיר מודיעין, והם יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית. מסמכים אלה לאחר אישורם יהפכו לחלק בלתי נפרד מהתכנית, במקרה של סתירה הוראות נספחים אלה לתכנית זו תחול ההוראה המגבילה יותר.

(3) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למבנן שלם (או מתחם שלם) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ-250:1. תכנית פיתוח כאמור תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בנינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכד'. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המיוחדת.

(4) על מגרש המתקבל כתוצאה מחלוקה התואמת את הבינוי והפיתוח ניתן יהיה להקים מבנה אחד או יותר.

(5) לא ינתן טופס 4 ו/או לא יותר איכלוס לכל המבנים והשימושים בתחום התכנית טרם השלמת מערכת אספקה עירונית בכלל ובפרט לשביעות רצון מהנדס העיר וטרם השלמת ביצוע מערכת ביוב מרכזית והתחברות למתקן איזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

(6) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה קביעת מיקום שפיכת פסולת בנין ושפכי עפר באשור מהנדס העיר ובתאום עם משרד איכות הסביבה.

איזור מגורים ב'

ב.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שבנספחי הבינוי וכן ההוראות שלהלן:

- (1) שטחי הדירות יהיה על פי המפורט בטבלה שבסעיף 30 להלן. שטח דירה עיקרי מעל הקרקע - 129.3 מ"ר בממוצע.
- (2) באיזור זה ניתן לבנות יחידות במבנים טוריים.
- (3) היקף שטח הבניה המירבי לכל מתחם או מגרש וכן מספר יחידות הדיור מצויין על גבי התשריט, הנספחים, ובטבלה שבסעיף 30 להלן.
- (4) אין חובת דרוג באיזור זה בחזיתות שלאורך רחובות.
- (5) לגבי ציפוי הבנינים ראה סעיף 9 י' לעיל.
- (6) לגבי פיתוח המגרשים ראה סעיף 11 א' לעיל.

נספח טיפוס הבנין המנחים (נספח מס' 4) מפרט את צורת הבינוי למגורים בתחום התכנית.
את הבינוי בקני"מ 1:500 ניתן לראות בנספח מס' 2.

12. טיפוס בנין ומקבצי בניה:

שטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות:

13. אזור לבניני ציבור:

א.

- ב. השימושים יהיו על פי הטבלה שלהלן:
- | שימוש | מספר מגרשים |
|--------------|-------------|
| גן טרום חובה | 613 |
| בתי כנסת | 628 |
- ג. היתרי בניה למוסדות חנוך ברמה של בתי ספר ינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתכלול גם את פיתוח השטח, נגישות בטוחה אליהם ומגוון הבנינים ממטרדי רעש ומטרדים אחרים אם יהיה צורך בכך. התכנית חייבת באשור הועדה המיוחדת. בשלב היתר בניה יותר לשלב או לשנות את סוג מבנה הציבור המצוין לעיל או המנויים בתכנית מד/במ/2 במבנה אחד או לקבוע שימוש השונה מזה שצוין בצמוד למגרש כלשהו ו/או לאחד בין השימושים המנויים לעיל או המנויים בתכנית מד/במ/2 באשור הועדה המיוחדת. כמו כן רשאית הועדה לאשר איחוד בין מגרשים סמוכים.
- ד. כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 שתכלול את פיתוח השטח, הנגישות ומגוון הבנינים ממטרדי רעש וכן תכנית גג בקני"מ שאינו קטן מ-1:100.
- ה. הגנים למבנה הציבור יהיו מוקצים לגנונות אינטנסיבית בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.
- ו. יותר שילוב מבני תשתית, מבני טרנספורמציה ומערכות בבנינים ציבוריים ו/או באיזורים לבניני ציבור ובתנאי שמבנים אלו יהיו חלק מהמבנה או יבנו לצדם.
- ז. לכל אחד מהמבנים המצויים לעיל (מבני תשתית, טרנספורמציה וכד') יקבע מגרש נפרד במסגרת תכנית בינוי ופתוח בקני"מ 1:500 כאמור בסעיף 11/א/2/י"ג לעיל.
- ח. הבינוי במגרשים המיועדים למבני חינוך המופיע בנספחי הבינוי (נספחים מס' 2) הוא סמלי ואין הוא מנחה או מחייב.
- ט. על אזורים אלה חלות ההוראות שבסעיף 11 א' (2) - (6).
14. מתקנים הנדסיים
- א. קביעת מיקום מתקנים הנדסיים (כגון ח"ט וכדומה) באיזורי מגורים, שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים ומגרשים למבני ציבור ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. יותר מיקום מבני טרנספורמציה בגבול מגרש על קו בנין 0 ובתנאי שתוגש תכנית בינוי בקני"מ 1:250 לאישור הועדה המיוחדת.
15. שטח פתוח
- ציבורי
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות עליה ההוראות הבאות:

א. תותר בנית מרכזי הפצה לדואר ומתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ובתנאי הגשת תכנית בינוי בקנ"מ 1:250 לאישור הועדה המיוחדת.

ב. יותרו שימושים לפעילויות כגון: גני הרפתקאות ומתקני משחק, פרגולות, חניה, ומוקדי פעילות בתנאי שמקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. אלמנטים מיוחדים בפתוח יקבעו במסגרת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 ו/או 1:250 באשור הועדה.

ג. ראה סעיף 13 ז' לעיל.

ד. גדרות יבנו באבן מלבנית ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהא מאבן שלמה.

ה. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.

ו. קירות תמך יבנו מאבן מלבנית מסותתת תלטיש, חאמי או טובזה. קירות שיבנו מאבני חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.

ז. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ-8 ס"מ.

ח. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

ט. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

16. מעברים להולכי רגל: א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם אדום משני צידיו בכיוון אחד מיועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם ההוראות שבסעיף 10 ג' לעיל וכן ההוראות שבסעיף 15 לעיל. מעברים אלה יהיו מגוננים ומרוצפים באבנים משתלבות עפ"י תכנית שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

ב. יותר שילוב מבנים למתקנים הנדסיים לצורכי תשתית בשטחים אלה בתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח ויוצנעו מהעין. יותר שימוש של מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים בתנאי שיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו במסגרת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 ו/או 1:250 באישור הועדה המקומית, כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח שבאזורי המגורים.

ג. לכל אחד מהמבנים המצויים לעיל (מבני תשתית, טרנספורמציה וכד') יקבע מקום במסגרת תכנית בינוי ופתוח בקני"מ 1: 500 כאמור בסעיף 11/א/2/י"ג לעיל.

ד. יותר שילוב פינות ישיבה ופינות משחק.

א. חניות באיזורי מגורים :

17. חניה :

- (1) מתוך תקן החניה המאושר יהיה בתחום המגרש לפחות מקום חניה תיקני אחד לכל יחידת דיור.
- (2) חניות נוספות יהיו עפ"י נספח החניה.
- (3) תותר כניסה משותפת לחניה וגישה לכניסות, בין שני מגרשים במרווחים משותפים בין קווי הבנין הצדדיים.
- (4) תותר חניה מתחת ל-0.00 מתחת לבנינים.
- (5) חצרות החניה משותפות ליותר מ-2 מבנים יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחניות ינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. העצים יהיו בעיקר עצים נשירים בינוניים בגודלם, עץ לכל 4-5 חניות. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה. ריצוף החניות יהיה בהמשך לריצוף המדרכות.

18. דרכים :
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

א. האיזורים הצבועים בצבע אדום הם איזורי דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות. האיזורים הצבועים בצבע חום הם דרכים מאושרות.

ב. הרומים המצוינים על גבי הדרכים בנספחי הבינוי ו/או תכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר אחד, באשור הועדה.

ג. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.

ד. כניסות לרחובות פנימיים והחניות המקבילות לאורך הכבישים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף בגוון אחר.

18א דרכים משולבות :
תוואי הדרכים המשולבות, רוחבן והרחבתם יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

א. האיזורים הצבועים בפסים אדום וירוק הם דרכים משולבות.

ב. הרומים המצוינים על גבי הדרכים המשולבות בנספחי הבינוי ו/או תכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1: 500 הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר אחד, באשור הועדה.

ג. דרכים משולבות אלה ירוצפו באבנים משתלבות ויהיו מגוננים על פי תכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

19. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.
20. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו כולל תכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 כמתואר בסעיף 11 א' (2) לעיל, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לגבי שלבי ביצוע ראה סעיף 28 להלן.
21. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת, הוראות חלוקה חדשה ערוכה ע"י מודד מוסמך עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק בהסכמת הבעלים.
ב. מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.
22. אנטנות טלוויזיה : בתחום התכנית לא תותר הקמת ו/או שימוש באנטנות רדיו ו/או טלוויזיה, שאינן מרכזיות.
23. צוברי גז מרכזיים : תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בלבד בהתאם לאמור בסעיף 10 א' וסעיף 15 לעיל. מיקומם על פי המופיע בנספחים או בשטח פרטי.
24. קולטי שמש על הגג : לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות כמפורט בסעיף 9 ז' לעיל.
25. הוראות כלליות לאיכות הסביבה : א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
ב. ניקוז ותיעול.
(1) השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
(2) לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר בניה בהתאם לדרישות הרשות הממונה ובהתאם למפרט שלהלן :
א. אסורה הזרימה של נגר עילי בין מגרש למגרש, איסוף הנגר העילי יעשה באמצעות מערכת איסוף תת-קרקעית סגורה, מחושבת לתדירות של 1:25 שנה. יותר מעבר קווים אלה בשולי מגרשים סמוכים.
ב. מוצאים למי נגר בקירות של מגרשים אל שטחים ציבוריים יהיו בגובה פני האדמה עם סינון מתאים למניעת היגרבות האדמה.
ג. כמות מי הנגר המותרים להנגר מתחום מגרש תוגבל לאפס בתדירות של עד 1:25 שנה ע"י אי כיסוי חלקים מהמגרש בחומרים אטומים למים כמפורט בסעיף ההידרולוגי.

- ד. ניקוז גגות ו/או מרפסות גג ו/או מרפסות פתוחות המתנקזים אל שטחים מגוננים למעט בתים פרטיים בהם הגג / מרפסת מתנקזים אל חצר אותו בית, יעשה באמצעות מערכת איסוף בתוך הקירות ותת קרקעית סגורה שתחובר למערכת תיעול עירונית מתחת למדרכה ויציאה באבן השפה. לא תותר שפיכת מי גשם חופשית מגגות רעפים.
- ג. פסולת.
- יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ד. רעש.
- בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן.
- ה. איכות אויר.
- תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקום שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- ו. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית ולמתקן איזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים תובא לאישור הועדה המחוזית ואליה יצורף תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת מיקום שפכי עפר באשור מהנדס העיר ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
26. הידרולוגיה:
- במתחמים הבנויים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תשאר טבעית או שהכיסוי בה יעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע. ינקטו אמצעים טכנולוגיים להחדרת נגר למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי בהתאם למפורט:
1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במקסימום האפשרי.
 2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית כבית גידול לשורשים.
 3. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
 4. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם (בנקודות הנמוכות אפשר לתכנן אגני השהייה קטנים).
 5. תכנון משטח חניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.
27. היטל השבחה:
- היטל השבחה ישולם כחוק.
28. שלבי ביצוע התכנית:
- א. התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

ב. איכלוס מבני מגורים ומוסדות ציבור ומסחר בתחום התכנית מותנה בהשלמת ביצועה של מערכת הביוב הכוללת קוי הולכה תת קרקעיים ומתקן לטיפול בשפכים, לשביעות רצון מהנדס העיר.

29. ת ש ת י ו ת : א. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית. בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

כמו כן בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. 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 וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. יותר מעבר מערכות תשתית פרטיות וצבוריות, וכן מעבר ניקוז, ממגרש פרטי אחד למשנהו וכן ממגרשים צבוריים דרך מגרשים פרטיים ולהיפך. תותר גישה לאחזקה למערכות אלה לרשויות האחראיות עליהן.

30. טבלת זכויות

קו בנין אחורי	קו בנין צדדי	קו בנין קדמי	גודל מגרש מינימלי במ"ר בחלוקת משנה	שטחי שרות במ"ר מתחת 0.00	שטחי שרות במ"ר מעל 0.00	שטח בניה עיקרי במ"ר מתחת 0.00	שטח בניה עיקרי במ"ר מעל 0.00	תכנית למתחם במ"ר	מס' קומות (3)	מס' יחיד מירבי למתחם	שטח המתחם במ"ר	מס' מתחם	סימון בתשרי ט	יעוד אזור
4.0	3.0 או 0.0 (1) (2)	כ מ ס ו מ ו ב ת ש ר י ט	160 מ"ר ליחידה טורית או 420 מ"ר ל-4 יחיד	694	1706	729	7839	4831	2	59	10914	401	כחול	מגורים ב
				463	1389	639	6298	3892		49	8284	402		
				0	1079	596	4794	2973		36	6427	403		
				0	984	438	4484	2768		34	6164	404		
				1392	1012	565	4887	2988		38	6793	405		
				694	928	259	4326	2661		34	5919	406		
				927	954	412	4561	2794		36	7082	407		
				1159	918	411	4541	2766		36	6804	408		
				1555	1273	876	7042	4210		52	9639	409		
				927	919	336	4380	2686		36	5794	410		
				0	911	393	3939	2454		29	5241	411		
				753	212	229	1442	839		12	1874	412		
				2875	1469	1747	7636	4612		59	10872	413		
				1878	1111	1047	5613	3406		44	7617	414		
				927	1209	344	5622	3460		44	7534	415		
				0	254	290	1091	680		7	1620	416		
				927	370	316	1918	1160		16	2515	417		
				927	836	332	3952	2426		32	4963	418		
				0	118	0	510	318		4	720	419		
				16098	17652	9959	84875	51924		657	116776			
4.0	4.0	כמסומן בתשריט	-	75	125	100	375	500	2	-	1370	613	חום מותר חום	סה"כ מבני ציבור
				135	135	135	450	585		-	594	628		

כללי

פירוט נוסף (כולל שינויים מקומיים) של קו בנין ואו מרחקים בין בנינים יהיה חלק מנספח החלוקה.
הערות לאזור מגורים ב'
(1) מרוח מינימלי בין צמודי קרקע ללא בניה בקיר משותף יהיה 3.0 מ' או על פי המופיע בנספח החלוקה.
(2) יותר קו בנין צדדי 0.0 בחלוקת משנה בתוך המתחם.
(3) מספר קומות מעל מפלס ה-0.00 הראשי כמצוין בנספחים.

חתימות:

חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

דוד אמגדי

אדרכל המחנה

3 נוב' 1997

מנחם מנדל פרידמן
התאחדות העברית

משרד הבינוי והשיכון
אינג' אגון לביא
מנהל מינהל תכנון וחנדסה

חתימת מגיש התכנית : משרד הבנוי והשיכון

תאריך _____

אדם איז דא איז
אדריכלים

חתימת המתכנן: אדם איל דני איל אדריכלים

תאריך 28.10.97