

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - מודיעין עילית

תכנית מפורטת מס' ב' / 210/9/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' א' / 210/9/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/4/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית R6

קרית ספר

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באזור יהודה ושומרון

מגיש התכנית : המועצה המקומית מודיעין עילית

מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
ועד דבר ודק תכנון ערים, כפרים ובניינים
03-6872811 (מס' 418) תשל"ב-1971
لجنة تخطيط المدن والقرى
1971-2011

עורכי התכנית : מ. בוכמן אדריכלים
רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778
טל': 6881007-03, פקס': 6872811-03

מרחב תכנון מקומי
מס' 210/9/4
תכנית
ועדת המשנה ל
19.1.11 בתאריך
4.2011
החליטה לתת תוקף לתכנית תזכורת לעיל
مردت للارتقاء على شكل الترخيص اللازم لعل
מנהל הלשכה
המכונן העליונה/משרד
رئيس المجلس
المركبة للتخطيط والبناء

תוכן העניינים

עמוד	
1 - 3	פרק א' - נתוני התכנית
6 - 4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - יעודי השטחים וסימונם בתשריט
10-6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
14-11	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
14-15	פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות סביבה
16 - 15	פרק ז' - שונות
16	פרק ח' - מרכיבי בטחון
17	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ב' / 210/9/4 שינוי לתכנית מפורטת מס' א' / 210/9/4
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/4/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/3
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1
שינוי לתכנית מתאר אזורית R 6
2. מקום התכנית: קרית ספר – מודיעין עילית.
גוש פיסקאלי 3
חלק ממאוקעות- ווערת אל מיזאן,
אס אצ- צביא, ח'רבת אס אד-דנון
אדמות הכפר בלעין
גוש פיסקאלי 2
חלק ממאוקע אל-ריאן
באדמות הכפר דיר קדיס
גוש פיסקאלי 5
חלק ממאוקע - שעב צון
באדמות הכפר נעלין
3. קואורדינטות:
השטח נמצא בין הקואורדינטות:
אורך: 203600 עד 204500
רוחב: 647800 עד 648400
4. גבול התכנית: כמותחם בקו כחה כחול בתשריט.
5. שטח התכנית: 138.90 דונם (מדידה גרפית).
6. מסמכי התכנית:
 - 6.1. 17 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 6.2. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 2500:1 (להלן: "התשריט").
 - 6.3. ניספח בינוי בקני"מ 2500:1.כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי ניפרד מהתכנית עצמה בשלמותה.
7. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
8. יזם התכנית: חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ, חברת ק.ס.מ. בע"מ.
9. עורכי התכנית: מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778
טל': 03-6881007, פקס': 03-6872811
10. מגיש התכנית: עיריית מודיעין עילית.

10. מטרות התכנית:

- 10.1 שינוי יעודי קרקע.
- 10.2 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור.
- 10.3 כפיפות לתכנית:
התכנית כפופה להוראות של תכניות 210/8/1, 210/9/4/1, 210/9/4/א', 210/11/1, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין התכניות הנ"ל, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ב' / 210/9/4
2. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.
3. המהנדס:
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק:
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת תכנון עליונה:
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק או 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. מגרש:
שטח קרקע בחלק מאזור מגורים ובכל שאר יעודי הקרקע שבתכנית, המיועד לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות, המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו ואשר ניתן לבנות עליו באזורים למגורים - בנין אחד ובשאר יעודי הקרקע, בנין אחד או יותר.
8. תכנית חלוקה:
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
9. קוי בנין:
קו מקביל לאורך חזית המגרש או קו מקביל לאורך צידי ואחורי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. חזית קדמית:
חזית המגרש לדרך.
11. חזית אחורית:
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. חזית צדדית:
חזית ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
13. קומה:
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
גובה קומה בבנייני מגורים לא יפחת מ-2.75 מ' ולא יעלה על 3.5

מ' מרצפה לרצפה שמעליה.
 גובה קומה בבתי כנסת לא יעלה על 6 מ' כולל יציע עזרת נשים.
 גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6.0 מ'.
 גובה קומה ציבורית לא יעלה על 5.0 מ'.
 גובה קומה טכנית לא יעלה על 3.0 מ'.

14. 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 רצפת הבטון התחתונה של הבנין.

15. קומת מסד: קומות בשימושים רגילים באזורים משופעים בהם פני השטח הסופי בחזית האחורית גבוהים מהשטח שבחזית הקידמית. החזית האחורית וחלק מחזיתות הצד קבורות וחסומות ע"י קירות תומכים.

16. 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.

17. 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'.

18. מפלס כניסה קובעת: מפלס פני הקרקע המפותחת באזור הכניסה לבנין ליד הכביש העליון והחנייה הסמוכים לבנין. מפלס זה לא יעלה על 1.5 מ' מעל מפלס הדרך הגובלת.

19. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ' באזור למגורים. ו-3.5 מ' לאזורים אחרים, נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. המרתף אינו נכלל במנין הקומות המותר.

20. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.

21. 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.

ביעודי המגורים: המרתף כלול בשטח הבניה המירבי המותר לבניה.
 שטח קומות מסד כלול בשטח המירבי המותר לבניה.
ביעודים אחרים: המרתף הינו בנוסף לשטח בניה מירבי המותר לבניה.
 שטח קומת מסד כלול בשטח המירבי המותר לבניה.
 שטח קומה טכנית למעליות לא נכלל בשטח הבניה המירבי המותר לבניה.

22. זכות מעבר בשטח ציבורי להולכי רגל ואו תשתיות: שטח בתחום המגרשים ובו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לציבור. הסימון בתשריט הוא עקרוני ומראה על מגמת תכנון בלבד. שינוי התואי בעת הבקשה למתן היתר בנייה לא יהווה שינוי לתכנית זו.
 בסמכות הועדה המקומית לקבוע זכות מעבר לציבור בתחום המגרש והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.

23. תעודת גמר :

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממנהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ג' – יעוד השטחים וסימונם בתשריט

היעוד	סימון וצבע בתשריט :
דרך קיימת או מאושרת	בז'
דרך מוצעת	אדום
שטח למסחר ומגורים	פסים אפור וצהוב באלכסון
אזור מגורים מיוחד	כתום תחום כתום כהה
שטח לבנייני ציבור	חום תחום בחום כהה
שטח צבורי פתוח	ירוק
אזור מסחרי	אפור תחום באפור כהה
שטח למתקנים הנדסיים	פסים אפור סגול באלכסון
שטח לתכנון בעתיד	פסים צהוב לבן באלכסון
שטח חקלאי	פסים ירוק לבן באלכסון
שטח לעיצוב נופי	ירוק בהיר

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים מיוחד ויחולו עליו ההוראות הבאות :

1.1 תכליות מותרות : מגורים.

1.2 גובה/מס' קומות מרבי : עד 10 קומות מכיוון החזית הפונה למורד. מס' הקומות מהכניסה הראשית שלכוון הרחוב הגובל לא יעלה על 6 קומות.

1.3 קווי בנין :

1.3.1	קדמי	4.0 מ'
	צדדי :	3.5 מ'
	אחורי :	3.5 מ'

1.3.2 במקרה שהמגרש גובל בשטח צבורי פתוח או בחניה, יותר קו בנין צדדי ואחורי 3.0 מ'. למרפסות זיז יותר קו בנין 2.5 מ' בכל מקרה לא יפחת מרווח בין הבניינים מ- 6.0 מ' למעט מרפסות זיז.

1.4. טבלת מגרשים באזור מגורים מיוחד:

מספר קומות מרבי לא כולל קומה חלקית על הגג	מספר יח"ד מרבי במגרש	מספר מגרש
7	28	3011
7	28	3012
8	30	3013
8	30	3014
10	34	3000
10	34	3001
10	34	3002
9	32	3003
10	34	3015
10	34	3016
10	34	3017
10	34	3018

1.5. מרתפים.
לא יותרו מרתפים.

1.6. גודל יחידת דיור ושטח מותר לבניה
גודל ממוצע ליחידת דיור לא יעלה 120 מ"ר.
שטח מותר לבניה בכל מגרש שיקבע בתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה.

1.7. הרחבות בניה: (כלול בשטח הבניה המירבי)

1.7.1 תותר תוספת בנייה ביח"ד שבהן תתוכנן מראש אופציה להרחבה כזו לבנין המקורי ובתנאי שהבקשה להיתר בניה המקורי תפרט את המיקום ההרחבות וחלוקה עקרונית. בקשה להיתר בנין, שאינה ממצה בו את זכויות הבניה תפרט את המקומות הניתנים להרחבה במסגרת זכויות הבניה הכלליות.

1.7.2 יותר ליבנות קומה חלקית נוספת על הגג כהרחבת הדירה מתחתיו בשטח של 60 מ"ר ובתנאי שתהיה בנסיגה חלקית ובתוספת גובה למבנה של עד 3 מ', ובתנאי שיהיה לבניה על הגג קשר פנימי של מדרגות אל יחידת הדיור אליה הם משתייכים. הכל באישור הועדה/מהנדס הועדה ובתנאי שהמבקש יוכיח בעלותו על שטחי ההרחבה, ויקבל אישור היזם.
לא תותר הרחבה בקומות עליונות ללא השלמת ההרחבות שבקומות שמתחתן.

1.7.3 כל בקשה לתוספת לבנין קיים תחייב פירוט הבניה הקיימת/מאושרת של כל הבנין.

- 1.8 שימושים נוספים
במגרשים בני 10 קומות בקומת הקרקע בחזית הדרומית, יותר שימוש למוסדות
חינוך לפי הוראות תוכנית 210/11 סעיף 12.2.

2. אזור למגורים משולב במסחר:
השטח הצבוע בתשריט בצבע פסים אפור וצהוב באלכסון ויחולו עליו ההוראות הבאות:

2.1 תכליות מותרות:
מגורים, מסחר.

2.2 קו בנין:

קו בנין קדמי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 3.0 מ'

למרפסות זיז יותר קו בנין 2.5 מ'

2.3 טבלת אזור מגורים משולב במסחר:

מס' מגרש	מס' יחיד מירבי בגרש	מס' קומות מירבי לא כולל קומה חלקית על הגג	סה"כ שטח למסחר בקומת קרקע
3004	24	7	500 מ"ר

כל ההוראות הרלוונטיות החלות על "אזור מגורים מיוחד", בפרק ד' סעיף 1 יחולו על אזור זה.

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

- 3.1 תכליות מותרות:
בתי ספר, מוסדות חינוך, מעונות, גני ילדים, פעוטונים, כוללים, ישיבות, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס, בתי כנסת, מקוואות, 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.

3.2 טבלאת זכויות בניה במגרשים בשטח לבניני ציבור:

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	אחוזי בניה מירבי לא כולל מרתף	מספר קומות מעל קומת כניסה* תחתונה	מס קומות מעל הכניסה העליונה
5200	15.06	220%	8	
5204	1.91	200%	8	
א'957	1.43	200%	7	
ב'957	3.57	200%	4	
957	30.41	200%	*8	לא יעלה על 4.
5209	9.90	220%	8	
5210	0.50	200%	3	
סה"כ	62.78			

*בתחום מגרש מס' 957 מותר לבנות מבנים עד 9 קומות בשטחים משופעים בהתאם לטופוגרפיה.

שימושים 3.3
מגרשים בשטח לבניני הציבור יהיו רב תכליתיים ויוכלו לשמש לכל שימוש ציבורי בתכליות המותרות הכל בתאום ובאישור הועדה. תותר זכות למעבר להולכי רגל ותשתיות גם אם לא סומנה בתשריט והדבר לא יהווה שינוי לתוכנית זו.

חלוקת משנה 3.4
בסמכות העיריה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ללא הפקדה נוספת לפי תוכנית בינוי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית.

מרתפים 3.5
יותר בנית מרתף בגבולות קווי בנין. לצורך חניה ניתן לבנות מרתף עד גבולות המגרש.

גגות 3.6
הגגות יהיו שטוחים.

קווי בנין 3.7
3.7.1 קו בנין קדמי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 3.0 מ',
קו בנין אחורי 3.0 מ'.
3.7.2 במגרש 5209 קווי הבנין יהיו לפי המאושר לתכנית מס' 210/9/4/1.
3.7.3 יותר קו בנין צדדי לשצ"פ 0.0 מ'.

שיפועי קרקע 3.8
שיפועי קרקע בשטח מיועד למבני ציבור לא יעלו על 20% . פיתוח המגרש יבוצע על חשבון יזם התוכנית.

אזור מסחרי 4.
צבוע בתשריט באפור יהווה שטח למרכז מסחרי ויחולו עליו ההוראות הבאות:

4.1 **תכליות מותרות:**
שטח למסחר, משרדים, חינוך.

4.2 **טבלת זכויות בניה לאזור מסחרי**

מס' מגרש	מס' קומות מירבי לא כולל מרתף	שטח המגרש בדונם	סה"כ שטח בניה מירבי ב- % מהשטח לא כולל שטח המרתף
971	4	כ- 5.5	עד 200%

4.3 **קווי בנין:**

קו בנין קדמי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 3.0 מ'
קו בנין אחורי 3.0 מ'.

מרתפים 4.4
יותר בנית מרתף בגבולות של קווי בנין. לצורך חניה ניתן לבנות מרתף עד גבול המגרש.

5. שצ"פ :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו ההוראות הבאות:

5.1 תכליות מותרות:

גנים ציבוריים, מעברים ושבילים, פרגולות, מבנים לתאי דואר מרכזי, חדרי טרנספורמציה, חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז, מרכיבי בטחון לפי דרישות פקע"ר. מעבר לכלי רכב שרות, חרום ואספקה.

5.2 תנאי למתן היתרי פיתוח בשצ"פ:

לא ינתנו היתרי בניה לעבודות פיתוח לפני שתאושר תכנית בינוי ופיתוח לאזור בסביבתו הקרובה.

6. דרכים וחניה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת. השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה דרך קיימת. השטח הצבוע בז' בתשריט ועליו קוים אדומים אלכסוניים יהווה דרך לביטול.

6.1 תכליות מותרות

מיסעות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות, גשרים, מיסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ולשירותים כמו: פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום. 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.

7. מתקנים הנדסיים

7.1 מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בצבע אפור עם קווים סגולים באלכסון מהווה שטח למתקנים הנדסיים ויחולו עליו הוראות של תכנית מפורטת מס' 210/8/1.

פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים למתן היתרי בניה:

- 2.1 לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח לפני אישור ע"י הועדה של תכנית בינוי ופתוח לאזור וסביבתו הקרובה, ערוכה בק"מ 1: 500 או 1: 250.
התכנית תכלול: גובה המבנים מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, 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.
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.
ינתן פתרון למזגנים, מסתורי כביסה ומרפסות סוכה.
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.
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.
- 2.2 תנאי למתן היתרי בניה הינו הצגת לוח זמנים בהתאם לביצוע.
- 2.3 היתר הבניה יינתן לאחר תשלום כל האגרות וההטלים הנדרשים ע"י המועצה המקומית.
- 2.4 הועדה תהיה רשאית להנפיק היתרי בניה להקמת כל בניין או מבנה כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס 79 לשנת 1966 לאחר התחלת בניה של קו מוביל בראשי למכון טיהור שפכים.
- 2.5 לא יונפקו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שהובטח חיבור למאסף ביוב של הישוב.
- 2.6 לפיתוח שצ"פים לא יונפקו היתרי ביצוע, אלה לאחר תוכנית באישור הועדה או המהנדס.
- 2.7 הועדה תתנה הוצאותם של היתרי בניה בהמצאם או בביתם או בהבטחתם של מבני ציבור הנדרשים עד למועד האיכלוס.
כמו כן לא יונפקו היתרי בניה עד לביצוע פיתוח במגרשים למבני ציבורי כמפורט בסעיף 4.12 לעיל.
- 2.8 הועדה תתנה הוצאותם של היתרי בניה בביצוע תשתיות ופתוח שטח עבור פתוח הדרושים עבור האוכלוסיה המיועדת עד למועד האכלוס.
- 2.9 ההיתר מותנה בפתרון אקוסטי לכביש 45, כמפורט בפרק ו' סעיף 4.3..

3. היתרי בניה למגורים:

- 3.1 בשלב ראשון ינתנו היתרי בניה ל- 200 יח"ד.
שאר יח"ד יקבלו היתר בניה לאחר אישור נוסף ממשרד הבטחון.
- 3.2 ההיתרים ינתנו על סמך תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת. הבקשה להיתר

בניה לכל מגרש ומגרש בנפרד תכלול:
 תכנית סביבה בקני"מ 1:5,000 בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסוים
 נספח תנועה וחניה ערוך בקני"מ לא קטן מ-500:1.
 תכנית פיתוח הכוללת חניות ערוכה בקני"מ לא קטן מ-500:1.
 תכנית טיפוס הבית בשלבו המלא הכולל: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכניות
 הקומות, חתכים וחזיתות.
 אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
 תכנית המגרש וסביבתו על רקע תכנית מדידה עדכנית לכלל המתחם ועליה מסומנות
 מערכות תשתיות באם קיימות.

3.3 הרחבות בניה באזורי מגורים:

- 3.3.1 בקשה להיתר בניה תכלול את הבית בשלבו המלא כולל הרחבות הבניה.
- 3.3.2 לא יותר שימוש בשטחי הרכוש המשותף לצורך הרחבה.
- 3.3.3 הרחבה שהינה חיצונית לקונטור הבנין המקורי תחייב בקשה להיתר משותפת של הבקשה להרחבות, במסגרת כניסה לבנין שלם, בכל גובה הבנין. תותר הרחבה אנכית רק מלמטה כלפי מעלה וברצף.
- 3.3.4 בכל יחיד שלגביה תבוקש הרחבה יכלל פתרון למרפסת סוכה ולמסתור כביסה, ולמיקום מזגנים עם מסתור.
- 3.3.5 בבנין מדורג תשתלבנה ההרחבות המוצעות מבחינה אדריכלית בדרוג הבנין.
- במקרה של בקשה להרחבה על גג, תוגש הבקשה לשתי הקומות (התחתונה והעליונה).
- 3.3.6 במקרה של תוספת הרחבה על גג, או סגירת מרפסת בודדת, מחייבת בקשה להיתר בניה.
- 3.3.7 פרטי הגמר, החזיתות והחומרים יתאימו לפרטי הבנין הקיימים.
- 3.3.8 הרחבות בניה יהיו באישור הועדה/רשות רשוי ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה.

4 חיתרי בניה לכל יעוד למעט מגורים:

- 4.1 תכנון השטחים לכל יעוד למעט מגורים יתבסס על בקשה להיתר, הכוללת תכנית בינוי ופיתוח אשר חלה על המגרש.
- 4.2 תכנית בינוי ופיתוח הינה תכנית המבוססת על תכנית זו, ערוכה בקנה מידה 1:250 או 1:500, באישור הועדה. התכנית תכלול:
 - א. חלוקה לתת מגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
 - ב. הנחיות בעניין הבנינים: גובהם, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, נפחם, קווי בניין, מרכיבים עיצוביים אופייניים, הנחיות בדבר הסתרת קולטי שמש ומערכות אחרות, אופי וסוג בנייה המותרת במרווחי הבנייה, מבני עזר, וכד'.
 - ג. הבקשה להיתר בניה למבנה ציבור תכלול פתרון הולם לגג, לשביעות רצון הועדה.
 - ד. במבני ציבור גובלים באזורי מגורים, התכנון יהיה בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה.
 - ה. באזור מסחרי: בכל בקשה להיתר, יש להציג פתרון אחיד לשילוט ובכלל זה מיקום חומרים ומידות.
 - ו. הנחיות בעניין חתך רחוב, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים הפתוחים.
 - ז. 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'.

- ח. הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד'.
- ט. הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז, חשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.
- י. במקרה של חלוקה לשלבים – אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
- יא. בסמכות הועדה ומהנדס הועדה לקבוע הוראות אדריכליות נוספות כתנאי למתן היתרי בניה. תכנית בינוי ופיתוח תיערך ע"י אדריכל. תכנית בינוי ופיתוח תתבסס על תכנית מדידה מצבית עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך. תכנית בינוי ופיתוח לתוספת בניה, מלבד למבני ציבור ותוספת בניה. התכנית תהיה באישור הועדה.
- תכנית בינוי תתבסס על תכנית כבישים ותנועה חתומה ע"י יועץ תנועה ונספח מנחה לתנועה.

4.3 לגבי תשתיות, ומתקנים הנדסיים תוכל הועדה לתת היתרי בניה על סמך תכנית זו.

5. הוראות אדריכליות:

- 5.1 קירוי יציאות לגינות, מרפסות וגגות מרוצפים:
הקירוי נכלל במניין זכויות הבנייה המותרות. הקירוי יבוצע מחומרים בני קיימא, ויעוצב כחלק אינטגרלי של המבנה עצמו, וייכללו בבקשה להיתר של המבנה העיקרי.
- 5.2.1 צנרות לבתים:
5.2.2 כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד, למעט במקרים מיוחדים באישור מהנדס הועדה.
- 5.2.3 תאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם, וגז.
- 5.2 חזיתות וחומרי גמר:
חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן אופי אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה. במבני ציבור כל החזיתות יהיו מצופים אבן או חומר ללא קורוזיבי אחר. הכל באישור מהנדס המועצה. למרות האמור לעיל רשאי מהנדס המועצה לדרוש ציפוי אבן לכל היקף המבנה לפי שיקול דעתו.
- 5.3 גגות:
לא יותרו גגות /גגוני רעפים שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו.
תכניות ריצוף, גיטון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרנט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
כל הגגות השטוחים יטופלו בחומרי גימור כגון: פיזור חצץ, ריצוף וכד', להבטחת המבט בהם כבחזית של המבנה.
הקולטים ישולבו בגגות תוך כדי טיפול בגגות כבחזית חמישית לכל דבר.
- 5.4 מסתורי כביסה:
ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הועדה.
- 5.5 מיזוג אויר:
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר כולל מיקום מדחסים. המזגנים והמדחסים ישולבו באופן נאות בחזיתות /או על גגות הבניינים. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית. יתוכננו מקומות קבועים למזגני חלון.

5.6 שילוב תשתיות:
מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.

6 תנאים לאכלוס:

6.1 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. הועדה לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאיכלוס ו/או שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור איכלוס ע"י הועדה לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכיוצא בזה.

6.2 אישור יינתן אך ורק לאחר חיבור פיזי של המבנים למערכת ביוב של הישוב.

7. חניה:
תקן החניה למגורים ומסחר יהיה כמפורט להלן ובאישור מפע"ת:

7.1 לדירות ששטחן מעל 100 מ"ר: 1.2 מקומות חניה לכל יחידת דיור.

7.2 לדירות ששטחן 85-100 מ"ר: 1.0 מקום חניה לכל יחידת דיור.

7.3 לדירות ששטחן קטן מ- 85 מ"ר: 0.8 מקום חניה לכל יחידת דיור.

7.4 החניות ליעודים אחרים למעט מגורים תייהנה 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 הועדה כתנאי למתן היתרי בניה.

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 הגורם המטפל.

2. חדרי טרנספורמציה:
תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים במבנים, באישור הועדה. הסימונים בתשריט הינם עקרוניים בלבד.

שילוב מבני תשתית ומתקנים הנדסיים:
מבני תשתית ומתקנים הנדסיים יהיו עפ"י הוראות תכנית זו בתנאי שיהיו משולבים בפיתוח השטח. תותר הקמת מבני תשתית ומתקנים הנדסיים בתחום השצי"פ ובכל יעוד אחר באישור המהנדס.

3. צוברי גז מרכזיים:
תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבינוי ובכבישים.

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, כולל התיחסות לשטחים גובלים במטרה למנוע מפגעים בשטחים אלו.

4.3 רעש:
בכל מקרה שעלול להיגרם "רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן.

המבנים החדשים שנוספו מעבר למבנים הקיימים על פי תכנית מס' 210/9/1 התקפה והגובלים בכביש 45, לגביהם יוגש דו"ח אקוסטי. הדו"ח יתייחס למצב בו כביש 45 פעיל ברמה של כביש ראשי.

4.4. איכות אוויר:

יש לשלב התקנת אמצעים טכנוניים וטכנולוגיים מתאימים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.

5. מתקנים פוטוולטאים

תותר התקנת מתקנים אלה על גגות מבנים ובתנאי שהמבנה יבוצע עפ"י היתר בניה מאושר כחוק.

6. ישום תשתיות:

6.1 יזמי התכנית יבצעו את עבודות התשתית: קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, 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 כפי שיקבע ע"י הרשות הממונה.

6.2 לא יבוצעו תשתיות ושצפ"ים בטרם הוצא להן היתר כחוק. לא יוטמנו תשתיות בטרם אושרה הטמנתן ע"י מפקח הועדה.

6.3 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. כל האמור מעלה יהיה בהתאם לתקן הישראלי. כן כל 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.

7. קווי חשמל:

קווי מתח גבוה יהיו תת קרקעיים. תחנות טרנספורמציה יהיו פנימיות במבנה (ת/ט/פ).

פרק ז' - שונות

1. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, ובתכנית בינוי ופיתוח.

2. מתקני אשפה:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית ולהנחיות מהנדס הועדה.

3. עודפי עפר:

ריכוז ופינוי שפכי עפר לאחר עבודות פיתוח שטח יהיה בתאום עם מהנדס הועדה. לא תותר שפיכה חופשית לתמיכת מיבנים וכבישים אלא ע"י טיפול נופי באמצעות מסלעות וקירות תמך. הפינוי יבוצע - לאתרים מאושרים ע"י קמ"ט איכ"ה.

4. הקצאת שטחי ציבור:

הקצאת שטחי צבור שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישתו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה, ביעוץ של היועמ"ש.

5. מיקלויט/ממ"דים/ממ"קים:

יבוצעו עפ"י תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיות הרשות המוסמכת.

6. סמכויות מיוחדות:

6.1 מניעת מטרד:

הועדה רשאית לקבוע לתעודת גמר ו/או להיתר שימוש בקרקע או בבניין, את התנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת 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 הבנייה.

6.2 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.

7. חישוב שטחים ותכניות חלוקה לצרכי רישום:

המדידה לצורכי 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, ובלבד שלא יקטנו שטחי הציבור. חישוב השטחים המדויק יקבע במפה לצרכי רישום. סטיה של עד 3% בחישוב השטחים לא יחשב כשינוי מהותי המחייב אישור תביע ולא תדרש הפקדה נוספת של התכנית אלא אישור הועדה בלבד.

8. קירות תומכים

קירות תומכים יהיו בגובה עד 3.0 מ'. מעבר לגובה זה יעשה דירוג בין הקירות ברוחב שלא יפחת מ-0.5 מ'.. במקומות נקודתיים, יתאפשר קיר בגובה עד 8.0 מ'. קירות אלו יבוצעו בהתאם להנחיות ותקנים של קירות תומכים גבוהים. הקירות יצופו באבן בגימור גס. מעל הקירות התומכים יבוצעו מעקות בטיחות ממתכת.

פרק ח' - מרכיבי בטחון

- 1.1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורמים הבאים: הבונה/הישוב/היזם או מבקש ההיתר כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
- 1.2. 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 הקרקע

בועז מאיר-אדריכלים בע"מ
רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6881007 פקס: 03-6872811
ח.פ. 512233776

חתימת עורך התכנית

12/4/11

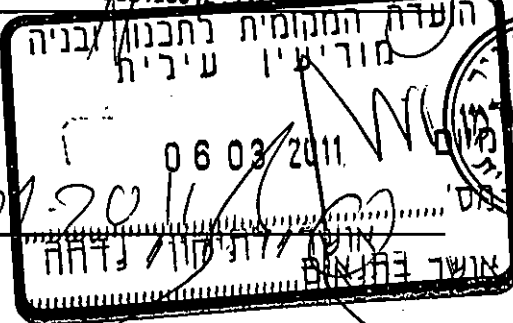
12/4/11

12/4/11

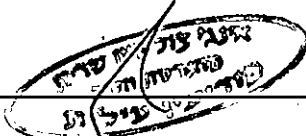
12/4/11

קסט-קרית ספר (1994) - חשון (דיוור מודיעין) בע"מ
אפני נזר 18 מודיעין עילית
ח.פ. 51416042

חתימת היזם



חתימת המגיש



חתימת הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין עילית

חתימת מ.ת.ע.

הצהרת עורך התכנית:

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

בועז מאיר-אדריכלים בע"מ
רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6881007 פקס: 03-6872811
ח.פ. 512233776

חתימה

שם ותפקיד

תאריך