

תוכן העניינים

עמוד

3	פרק א' - נתוני התכנית
5-4	פרק ב' - הגדרות
6	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
12-6	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
16-13	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
17-16	פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואיכות סביבה
17	פרק ז' - שונות
18	פרק ח' - מרכיבי בטחון
19	פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' – נתוני התכנית

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' א' / 210/9/4 שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' R 6 ושינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1
2. מקום התכנית: קרית ספר – מודיעין עילית.
באדמות כפר דיר קדיס : גוש מס' 2
בחלק מחלקות : א- ריסאן.
באדמות כפר בלעין : גוש מס' 3
בחלק מחלקות : חירבת אם א-דנין.
באדמות כפר נעלין : גוש מס' 5
בחלק מחלקות : שעב צון.
3. קואורדינאטות:
השטח נמצא בין הקואורדינאטות :
אורך : 203500 עד 204600
רוחב : 647600 עד 648700
4. גבול התכנית: כמותחם בקו כהה כחול בתשריט.
5. שטח התכנית: 124.53 דונם (מדידה גרפית).
6. מסמכי התכנית:
 - 6.1. 19 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
 - 6.2. גליון אחד של תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן : "התשריט").
 - 6.3. גליון אחד של נספח בינוי וחתך הערוך בקני"מ 1:2500כל 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: י. גולדנברג-מ. בוכמן אדריכלים, רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778
טל': 03-6881006, פקס': 03-6397210
10. מגיש התכנית: מועצה מקומית מודיעין עילית.

11. מטרות התכנית :

- 11.1 שינוי יעודי קרקע: מאזור חקלאי לשטח מיועד לבינויני ציבור, דרך מוצעת ושצ"פ והחלפת יעודי שטחים בחלק מתכנית 210/9/1.
- 11.2 קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור.
- 11.3 כפיפות לתכנית :
התכנית כפופה לתכנית 210/9/1.
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין 210/9/1, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

פרק ב' – הגדרות

1. התכנית :
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' א" / 210/9/4
שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' R 6
ושינוי לתכנית מפורטת מס' 210/9/1
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 בניין 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 למגרש שכן. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות ייחשבו 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 יבנה בקונטור הבנין שמעליו. לצרכי חניה- יבנה המרתף עד גבולות המגרש.
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 קומות מסד כלול בשטח מירבי המותר לבניה.
לא תותר קומה טכנית מלבד חדרי מעליות וקולטי שמש על הגגות.

22. זכות מעבר בשטח ציבורי להולכי רגל ו/או 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 בניה 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 ממהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

היעוד	סימון וצבע בתשריט:
אזור מגורים מיוחד	כתום תחום כתום כהה
אזור מגורים ג'	צהוב
אזור למגורים משולב במוסדות חינוך	פסים חום צהוב באלכסון
אזור מסחרי	אפור תחום אפור
שטח למסחר ומגורים	פסים אפור וצהוב באלכסון
מגרש מיוחד	חום בהיר תחום חום כהה
שטח לבנייני ציבור	חום תחום בחום כהה
שטח למגורים לבניה בעתיד	פסים צהוב לבן תחום כתום
שטח צבורי פתוח	ירוק
דרך מוצעת	אדום
דרך מאושרת	בז'
דרך משולבת	פסים ירוק אדום באלכסון

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזור מגורים מיוחד:

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

1.1 תכליות מותרות: מגורים.

1.2 גובה/מס' קומות מרבי:

עד 10 קומות. מס' הקומות נמדד מכיוון החזית הפונה למורד. מס' הקומות מהכניסה הראשית שלכוון הרחוב הגובל לא יעלה על 6 קומות.

1.3 קווי בנין: קדמי 4.0 מ' צדדי 3.5 מ' אחורי 4.0 מ'

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

1.4 טבלת זכויות בניה במגרשים באזור מגורים מיוחד:

מספר מגרש	מספר יחיד מרבי במגרש	מספר קומות מרבי לא כולל קומה חלקית על הגג	סה"כ שטח בניה מרבי במגרש במ"ר כולל הרחבות בעתיד
1513	32	9	3770
1515	28	7	3350
1517	28	7	3220
1519	30	8	3450
1521	32	9	3680
1523	32	9	3680
1803	28	7	3220
1805	30	9	3470
** 1809	32	10	4640
** 1811	32	10	4820
** 1813	32	10	4820
**1815	32	10	4820
**1819	32	10	4820
**1821	32	10	4685
**1823	30	9	4700
2842	30	8	3450
2844	32	9	3850
2846	32	9	3850
2848	32	9	3700
2852	32	9	3770
3007	24	7	2990
סה"כ	644		

במגרשים המסומנים ** מס' הקומות כולל קומה עליונה של דופלקס.
מס' הקומות המצוין בטבלה כולל קומות מסד.

לא יותרו מרתפים.

2. אזור מגורים ג':

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

- 2.1. תכליות מותרות:
מגורים.
- 2.2. גובה/מס' קומות מרבי:
- 2.3. עד 5 קומות מעל פני הכניסה הקובעת לבנין.
- 2.4. קווי בנין:
קדמי 4.0 מ'
צדדי 3.0 מ'
אחורי 3.0 מ'
למרפסות זיז יותר קו בנין 2.5 מ'.

2.5. טבלת זכויות בניה במגרשים באזור מגורים ג':

מספר מגרש	מספר יח"ד מרבי במגרש	מספר קומות מרבי כולל קומת גג חלקית	סה"כ שטח בניה מרבי במגרש במ"ר כולל הרחבות בעתיד
1510	16	4	2300
1512	16	4	2300
1514	16	4	2300
סה"כ	48		

לא יותרו מרתפים

3. הערות לטבלאות זכויות בניה למגורים והערות כלליות למגורים:

3.1. הרחבות בניה: (כלול בשטח הבניה המירבי)

- 3.1.1. תותר תוספת בניה 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.
- 3.1.2. תותר תוספת בניה של קומה חלקית נוספת על הגג כהרחבת הדירה מתחתיו בשטח של 40 מ"ר עפ"י תכנית אדריכלית, ובתנאי שתהיה בנסיגה של 3 מ' מהחזית 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.

3.2. הערות כלליות למגורים:

- 3.2.1. במגרשים לא רגולריים, תותר חריגה של עד 0.5 מ' מקו הבנין במקומות נקודתיים.
- 3.2.2. לא יותרו גגות רעפים בבניה למגורים.
- 3.2.3. כל בקשה לתוספת לבנין קיים תחייב פירוט הבניה הקיימת/מאושרת של כל הבנין.

4. שטח לבניני ציבור:

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

4.1 תכליות מותרות:

בתי ספר, מוסדות חינוך, מעונות, גני ילדים, פעוטונים, כוללים, ישיבות, מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתני"ס, בתי כנסת, מקוואות, תחנה לאס ולילד, 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.

4.2 מס' קומות מרבי: - לפי טבלה בסעיף 4.3.

4.3 טבלאת זכויות בניה במגרשים בשטח לבניני ציבור:

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם	אחוזי בניה מירבי לא כולל מרתף	מספר קומות מעל קומת כניסה*	הערות
949א'	11.44	120%	4	כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש. התכנית תאושר ע"י הועדה. יותר מעבר תשתיות ציבוריות בסמיכות לגבולות המגרש.
949ב'		120%	4	
5209	5.64	120%	4	
5207	1.12	120%	4	
5205	0.80	120%	4	
950	2.03	120%	4	
962	3.80	120%	4	
5206	0.70	120%	4	
סה"כ	25.53			

* לא יעלה על 3 קומות מתחת לקומת הכניסה.

4.4 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.

4.5 בסמיכות הועדה לאחד ולחלק את המגרשים, הכל בהתאם לצרכים הציבוריים של השימושים השונים.

4.6 יותר מרתף בקונטור של הקומה שמעליו.

4.7 יותר שילוב של גגות רעפים וגגות שטוחים.

4.8 קו בנין קדמי 4.0 מ'. במקרים מיוחדים תהיה רשאית הועדה לאפשר בניה בקו 0 בנין קדמי לצורך גישה מקורה למבנה ורק למטרה זו.

4.9 קו בנין צדדי 3.0 מ'

4.10 קו בנין אחורי 3.0 מ'

5. **שטח למגרש מיוחד:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר תחום חום כהה יהווה שטח למגרש מיוחד למטרות עיסקיות ויחולו עליו ההוראות הבאות:

5.1. **תכליות מותרות:**
מעונות, ישיבה, בית אבות, בית הארחה, מוסדות בריאות, בית מלון, דיור מוגן, מלון דירות, משרדים, מרפאות ואולמות לתעסוקה ומסחר. תותר הקמת בריכת שחיה כחלק מאחד המבנים הנ"ל. בקומת קרקע תותר הקמת חזית מסחרית.

5.2. **גובה/מס' קומות מרבי:**
עד 8 קומות מעל פני הכביש הסמוך, שהוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין. ובתנאי שסה"כ גובה הבנין מעל פני הכביש הסמוך לא יעלה על 30 מ'.

5.3. **קווי בנין**
קו בנין יהיה 4.0 מ' לכל כוון.
תותר חזית מסחרית בקו בנין 0.

5.4. **טבלאת זכויות בניה במגרש מיוחד:**

מס' מגרש	שטח מגרש בדונם (מדידה גרפית)	מס' קומות	סה"כ שטח בניה מירבי ב- % משטח המגרש ברוטו לא כולל שטח בניה עבור מרתף
948	8.5	8	עד 60% לקומת קרקע עד 50% לקומה א', עד 40% לכל קומה נוספת. סה"כ לא יעלה על 190%

- 5.5. תוכן תכנית בינוי לכל המגרש לאישור הועדה, כמפורט בפרק ה' סעיף 1.1 בהמשך. בתכנית יפורט, בין היתר, פתרון תנועה וחניה לפי התקן.
- 5.6. בשטח מגרש 948 יוקצו 2 דונם לגינה ציבורית.
- 5.7. המגרש המיוחד יהיה רב תכליתי. הכל בתאום ובאישור הועדה. למגרש תוכן תכנית בינוי וכן במקרה הצורך תכנית חלוקה לתת מגרשים. תותר זכות מעבר להולכי רגל ותשתיות והדבר לא יהיה שינוי לתכנית זו.
- 5.8. יותר מרתף בקונטור הבנין.

6. **אזור למגורים משולב במוסדות חינוך:**
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ופסים צהובים מותחם בכתום ויחולו עליו ההוראות הבאות:

6.1. **תכליות מותרות:**
מגורים, גני ילדים, מעונות יום.

6.2. **קווי בנין:**
קו בנין קדמי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 3.0 מ'
קו בנין אחורי 3.0 מ'
קו בנין אחורי לקומת מסד 0 מ'
למרפסות זיז יותר קו בנין 2.5 מ'

6.3. טבלת זכויות בניה באזור מגורים משולב במוסדות חינוך:

מס' מגרש	מס' יח"ד מירבי + מגרש כולל קומות מסד לא כולל קומה חלקית	מס' קומות מירבי	סה"כ שטח בניה מירבי במגרש
1817**	32	10	4640
2854	32	9	4640

במבנים אלו יכללו 32 יח"ד או 30 יח"ד עם עד 2 כיתות גן ילדים. במגרש המסומן ** מס' הקומות כולל קומה עליונה של דופלקס. לא יותר מרתף באזור זה. כל ההוראות הרלוונטיות החלות על "אזור מגורים מיוחד", בפרק ד' סעיף 1 יחולו על אזור זה.

7. אזור מסחרי:

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

7.1. תכליות מותרות:

שטח למסחר, משרדים, ומוסדות חינוך סחירים.

7.2. 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
915	5	3.549	עד 180%

תותר קומת מרתף

7.3. קוי בנין:

קו בנין קדמי 4.0 מ'
קו בנין צדדי 4.0 מ'
קו בנין קדמי לכיון הקיר התומך לקומת מסד 0 מ'

8. שטח למסחר ומגורים:

צבוע בתשריט בפסים אפורים וצהובים באלכסון לסרוגין יהווה שטח מסחר ומגורים, ויחולו עליו ההוראות הבאות:

8.1. תכליות מותרות:

שטח למסחר ומגורים.

מס' מגרש	מס' קומות מירבי כולל קומת מסד לא כולל קומה חלקית על הגג	מס יח"ד במגרש	סה"כ שטח בניה למסחר בקומת קרקע	סה"כ שטח בניה מירבי למגורים
956	4	15	500 מ"ר	2100 מ"ר
951	7	24	600 מ"ר	3200 מ"ר

לא יותר מרתפים. כל ההוראות הרלוונטיות החלות על "אזור מגורים מיוחד", פרק ד' סעיף 1 יחולו על אזור זה.

8.2 קוי בנין

- קו בנין קדמי 4.0 מ'
- קו בנין צדדי 3.0 מ'
- קו בנין אחורי 3.0 מ'
- קו בנין אחורי לקומת מסד 0 מ'
- קו בנין למרפסות זיז 2.5 מ'
- קו בנין קדמי נקודתי מול מעגל התנועה 3.5 מ'

שצ"פ :

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

9.1 תכליות מותרות :

- 9.1.1 גנים ציבוריים, חורשות, שדרות, מעברים ושבילים.
- 9.1.2 מגרשי ספורט ושעשועים.
- 9.1.3 רחבות מרוצפות, כיכרות.
- 9.1.4 פרגולות, בריכות נוי.
- 9.1.5 מבנים לתאי דואר מרכזי.
- 9.1.6 חדרי בזק, צוברי גז, צנרת גז וכיוצ"ב.
- 9.1.7 מרכיבי בטחון לפי דרישת פקע"ר.
- 9.1.8 תינתן זכות מעבר לכלי רכב שרות, חרום ואספקה.

9.2 תנאי למתן היתרי פיתוח בשצ"פ :

תנאי למתן היתרי פיתוח שטח ציבורי פתוח הינו תאום ואישור מהנדס הועדה כולל בנושא נטיעות, גננות, גינון, השקיה וכד'.

10. אזור מגורים לתכנון בעתיד בשלב ב'

השטח הצבוע בפסים צהוב לבן תחום כתום, יהווה אזור לתכנון בעתיד שלב ב' למטרת מגורים ושטח ציבורי פתוח.

11. 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. שטח הצבוע בפסים אדום ירוק יהווה דרך משולבת.

11.1 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.

11.2 לא תותר התחברות דרכים נוספות אל הדרכים 1 ו-6 מעבר למסומן בתשריט.

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. תנאים למתן היתרי בניה:

- 2.1. לא יוצא היתר בניה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאזור וסביבתו הקרובה, ערוכה בק"מ 1:500 או 1:250 לאישור הועדה/מהנדס המועצה. התכנית תכלול: גובה המבנים, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, שטחים פתוחים, צמחייה, 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 איוורור טבעי לבנינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים. 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 ראשי למכון טיהור שפכים.
- 2.5. לא יונפקו היתרי בניה בתחום התכנית, אלא לאחר שהובטח ביצוע פתרון סילוק השפכים.
- 2.6. פיתוח שצ"פים יינתן לאחר אישור הועדה או המהנדס.

3. היתרי בניה למגורים:

- 3.1. ההיתרים ינתנו על סמך תכנית הבינוי והפיתוח המאושרת. הבקשה להיתר בניה לכל מגרש ומגרש בנפרד, תכלול:
 - א. תכנית סביבה בק"מ 1:5,000 בה יודגשו המגרשים בהם יבנה טיפוס הבית המסויים.
 - ב. נספח תנועה וחניה ערוכה בק"מ לא קטן מ-1:500.
 - ג. תכנית פיתוח הכוללת חניות ערוכה בק"מ לא קטן מ-1:500.
 - ד. תכנית טיפוס הבית בשלבו המלא הכולל: חישוב שטחים, תכנית גגות, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.
 - ה. אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
 - ו. תכנית המגרש וסביבתו על רקע תכנית מדידה עדכנית לכלל המתחם ועליה מסומנות מערכות תשתיות באם קיימות.
- 3.2. הרחבות בניה באזורי מגורים: - כלולות בזכויות הכלליות
 - 3.2.1. בקשה להיתר בניה תכלול את הבית בשלבו המלא כולל הרחבות הבניה. לא יותר בכל מקרה להוסיף יחידות דיור שלמות ו/או נפרדות לבנינים קיימים.
 - 3.2.2. לא יותר שימוש בשטחי הרכוש המשותף לצורך הרחבה.
 - 3.2.3. 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.
- 3.2.4 בכל יחיד שלגביה תבוקש הרחבה יכלל פתרון למרפסת סוכה ולמסתור כביסה.
- 3.2.5 בבנין מדורג תשתלבנה ההרחבות המוצעות מבחינה אדריכלית בדרוג הבנין.
- במקרה של בקשה להרחבה המאפשרת יציאה לקומה עליונה, תוגש הבקשה כבקשה משותפת לשתי הקומות (התחתונה והעליונה), כאשר תקרת התוספת לקומה התחתונה תהווה מרפסת לקומה העליונה.
- 3.2.6 במקרה של תוספת הרחבה על גג, או סגירת מרפסת בודדת, ניתן יהיה להגיש בקשה עצמאית ובלתי תלויה.
- 3.2.7 פרטי הגמר, החזיתות והחומרים יתאימו לפרטי הבנין הקיימים.
- 3.2.8 הרחבות בניה יהיו באישור הועדה/רשות רשוי ובכפוף להנחיות מהנדס הועדה.

4. היתרי 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:
- חלוקה לתת מגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
 - 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'.
 - הבקשה להיתר בניה למבנה ציבור תכלול פתרון הולם לגג, לשביעות רצון הועדה.
 - במבני ציבור גובלים או כלולים באזורי מגורים, התכנון יהיה בכפוף להנחיות יועץ אקוסטיקה.
 - באזור מסחרי: בכל בקשה להיתר, יש להציג פתרון אחיד לשילוט ובכלל זה מיקום חומרים ומידות.
 - הנחיות בעניין חתך רחוב, אופי והשימוש בשטחים הציבוריים ובשטחים הפרטיים הפתוחים.
 - הנחיות בנושא פיתוח: קביעת מפלסים עיקריים של: רומי הדרכים, השבילים, קירות תומכים, מתקני תשתית ואשפה, גדרות ושערים, עצים וצמחייה אחרת, מתקני משחק, חומרי פיתוח, וכד'.
 - הנחיות בנושא תנועה וחניה: הסדרי תנועה וחניה, כניסות ויציאות, נפחי תנועה צפויים, שילוב תחבורה ציבורית, וכד'.
 - הנחיות בנושא תשתיות: ניקוז, ביוב, מים, גז, חשמל, קוי תקשורת לסוגיה, לרבות כל המבנים המערכות והמתקנים.
 - במקרה של חלוקה לשלבים - אופן החלוקה ואופן הפיתוח בשלבים, המאפשר מראה ותפקוד שלם בכל אחד משלבי המשנה.
 - 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 אישור 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.
במבנים קיימים, אין לקרות יציאות לגינות, מרפסות וגגות מרוצפים, למעט במקרים שבהם כלול קרוי כזה בהרחבת בניה מאושרת.

5.2 צנרות לבתים:
5.2.1 כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה)
5.2.2 תהיה פנימית בלבד, למעט במקרים מיוחדים באישור מהנדס הועדה.
תאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם, וגז.

5.3 חזיתות וחומרי גמר:
חזיתות המבנים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

5.4 גגות:
הגגות יהיו גגות שטוחים בלבד, אם לא כתוב אחרת בהוראות התכנית. גמר הגגות ע"י כיסוי הגג ביריעות מולבנות או באריחים או בשכבת אגרנט בהיר.
חדרי מעליות וקולטי שמש ישולבו בגגות תוך כדי טיפול בגגות כבחזית חמישית לכל דבר.

5.5 מסתורי כביסה:
ישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון חזיתות הבניין לשביעות רצון ובאישור מהנדס הועדה.

5.6 מיזוג אוויר:
יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אוויר כולל מיקום מדחסים. המזגנים והמדחסים ישולבו ויוסתרו באופן אינטגרלי ע"י מסתורים בחזיתות /או על גגות הבניינים. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית. יתוכננו מקומות קבועים למזגני חלון.

5.7 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.
תסופק תכנית מדידה ממוחשבת של הבנין AS MADE.

6.2 אישור יינתן אך ורק לאחר חיבור פיזי של המבנים למתקן טיהור השפכים.

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.
8. **זכות מעבר בשטח ציבורי או פרטי להולכי רגל ו/או תשתיות:**
 השטח המקוקו בקווים אלכסוניים שחורים על גבי היעוד יהווה זכות מעבר בשטח ציבורי או פרטי לרכב ו/או הולכי רגל ו/או תשתיות.

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. יותר שינוי מיקומם באישור המהנדס.
- 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 השצ"פ ובכל יעוד אחר באישור המהנדס.
3. **צוברי גז מרכזיים:**
 תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח, או לחילופין משולבים בבינוי או בחניות בשטח לא מנוצל, באישור המהנדס.
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 כדין.
- 4.4 **איכות אויר:**
 יש לשלב התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים מתאימים למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.
5. **ישום תשתיות:**
- 5.1 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 וכדי (להלן עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י הרשות הממונה.

- 5.2 לא יבוצעו תשתיות ושצפים בטרם הוצא להן היתר כחוק. לא יוטמנו תשתיות בטרם אושרה הטמנתן ע"י מפקח הועדה.
- 5.3 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.

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

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"הס.
4. הקצאת שטחי ציבור ~~הקצאת שטחי ציבור~~ שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישתיו ונוהליו הנהוגים לעת הקצאה.
5. מיקלוט/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.
 - 6.1 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 תב"ע ולא תדרש הפקדה נוספת של התכנית אלא אישור הועדה בלבד.

8. הפתרון האקוסטי
יוקם מחסום בטיחות J.N מכסה רעש בגובה כולל של 2.0 מ'.

9. קירות תומכים
קירות תומכים יהיו בגובה עד 3.0 מ'. מעבר לגובה זה יעשה דירוג בין הקירות ברוחב שלא יפחת מ- 0.5 מ'..
באזור בנינים של 32 יח"ד - במקומות נקודתיים, יתאפשר קיר בגובה עד 6.0 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

14/6/06

י. גולדנברג - מ. בוכמן
אדריכלים
רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6397210

חתימת עורך התכנית

קריית ספר מרכזים (1994) בע"מ
מזדעין עילית
409/25057

14/6/06

קסס קרית ספר מרכזים (1994) בע"מ

חתימת היזם

אדריכל אריה פאר
14-06-2006
מחנדים המועצה
מזדעין עילית

חתימת המגיש

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מזדעין עילית
14.06.2006
מס'
אושר/לתיקון/נדחה
אושר בתנאים

חתימת הועדה המקומית
לתכנון ובניה מזדעין 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.

חתימה

י. גולדנברג - מ. בוכמן
אדריכלים
רח' ריב"ל 7 ת"א 67778
טל: 03-6397210

14/6/06

תאריך