

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מודיעין עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 210/6/1

שינוי לתוכנית מתאר מפורטת מספר 210/6 (מערב)
ולתכנית מפורטת מס' א' 210/6

שכונת מתתיהו צפון

ש ל ב א'

תוכן הענינים :

פרק א'	כללי	3-4
פרק ב'	פרוש מונחים	5
פרק ג'	סימונים בתשריט	6
פרק ד'	חלוקה לאזורים	7-15
פרק ה'	הוראות אדריכליות	16-17
פרק ו'	הוראות פיתוח נוף	18-19
פרק ז'	תנאים לביצוע התכנית	20-22
פרק ח'	חתימות ואישורים	23

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - מודיעין עילית

תכנית מפורטת מס' 210/6/1

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מספר 210/6 (מערב)

ולתכנית מפורטת מס' א' 210/6

שכונת מתתיהו צפון

שלב א'

פרק א : כללי

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/6/1 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/6 (מערב) ותכנית מפורטת מס' א' 210/6, ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.

2. המקום : בין קואורדינטות : 154600 - 153440 מזרח מערב
150000 - 149150 דרום צפון
באדמות כפר דיר קדיס גוש 2 טבעי בחלק מחלת אל חראב, בטן אל אבהר.
ובאדמות כפר נעלין בגוש 9 טבעי בחלק משעב אל קטאט.

3. שטח התכנית : 386.45 דונם.

4. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 25 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקנ"מ 2500 : 1 (להלן התשריט).
נספח בינוי בקנ"מ 2500 : 1.

6. יוזם התכנית : חברת ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ.

7. מגיש התכנית : חברת ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ.

8. בעל הקרקע : הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ.
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

9. עורכי התכנית : אמאב תכנון ואדריכלות - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.
טל : 03-7549954, פקס : 03-7549950

10. מטרת התכנית : שינויים בתכנית מתאר מפורטת :

- א. שינויים בחלוקת מגרשים לאזורי מגורים והגדלתם.
- ב. שינוי בצפיפות בניה ובשטחי בניה מירביים. שינוי במספר יחידות הדיור מ-1,506 יח"ד ל-1872 יח"ד ואופציה לתוספת 15% יחידות דיור ו/או מ"ר ו/או 2 קומות והעברת יחידות ממגרש למגרש + 5% נוספים בשלב ב'.
- ג. שינוי ייעוד ש.צ.פ מיוחד לש.צ.פ ולשטח לבניני ציבור מיוחד ולמגורים.
- ד. שינוי ייעוד שטח בניני ציבור ומסחר לשטח למוסד מיוחד.
- ה. שינוי יעוד קרקע בין דרכים ש.צ.פ , בניני ציבור ומגורים מיוחד.
- ו. שינוי מיקום והקצאת תחנות טרנספורמציה.
- ז. שינויים בקוי בנין.
- ח. שינוי בצומת דרך מס' 1 ודרך מס' 3 ושינוי הבינוי בהתאם.
- ט. הנחיות בנושאי תוספות בניה והרחבתם.

11. כפיפות התכנית :

התכנית תהיה כפופה להוראות לחוק בנין ערים, כפרים ובנינים מספר 79 לשנת 1966 ולצו מספר 418 לשנת תשל"א ולהוראות תכנית זו. תכנית זו משנה את תכנית 210/6 (מערב) ותכנית מפורטת א' 210/6 שכונת מתיתיהו צפון.

פרק ב' : פירוש מונחים

1. התכנית : תכנית מפורטת מס' 210/6/1 כולל תשריטים והוראות התכנית.
2. אזור : שטח קרקע המוגדר על ידי צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בתכנית זו.
3. תכנית בינוי : תכנית ערוכה בקנ"מ 500 : 1 הכוללת העמדת המבנים כולל תוספות בניה עתידיות, חתכים אופייניים של המבנים, מפלסים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים, הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים. תכנית הבינוי תבוסס על תכנית מפורטת זו. התכנית תאושר ע"י הועדה.
4. נספח בינוי : נספח בנוי בק.מ. 1:1250 המראה את העמדת המבנים.
5. קו בנין : קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בהוראות בתכנית זו ובתכניות הבינוי.
6. הכניסה הקובעת לבנין : מפלס ± 0.00 הוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין כפי שיקבע בתכנית הבינוי.
7. גובה בניה : מספר קומות או מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
8. שטחי בניה מקסימליים : סך כל שטחי הבניה ברוטו במ"ר, למעט מרפסות בלתי מקורות.
9. תכנית מקסימלית : סך כל שטח היטל הבנין מבוטא באחוזים משטח המגרש או שטח המוגדר במ"ר כתקרה.
10. זכות מעבר : שטח המוגדר בתחום המגרש בו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות זכות מעבר לציבור ולעובדי הרשות המוניציפאלית.
11. ועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מודיעין עילית.
12. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותיו בכתב, כולן או מקצתן.
13. מרתף : קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.
14. קומה : חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי קצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

פרק ג : סימונים בתשריט

גבול התכנית	-	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	-	שטח צבוע בצבע תכלת.
אזור מגורים ג'	-	שטח צבוע בצהוב.
אזור מגורים מיוחד	-	שטח צבוע בכתום מותחם בקו כתום כהה.
אזור מגורים מיוחד א'	-	שטח צבוע בכתום מותחם בקו אפור.
אזור מסחרי משולב במגורים	-	שטח צבוע אפור ומתוחם באפור כהה.
חזית מסחרית	-	קו סגול דק.
שטח למוסד מיוחד	-	שטח צבוע בכתום מותחם בקו חום כהה.
אזור לבניני ציבור	-	שטח צבוע בחום ומתוחם בחום כהה.
שטח לבניני ציבור מיוחד	-	שטח צבוע בחום מותחם בקו אפור.
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע בירוק.
אזור לתכנון בעתיד	-	שטח צבוע בפסים אלכסוניים כתומים.
מתקנים הנדסיים	-	שטח צבוע באפור עם קוים אלכסוניים סגולים.
קו בנין לצרכי ביטחון	-	קו מרוסק שחור.
דרך קיימת	-	שטח דרך צבוע בצבע חול.
דרך מוצעת	-	שטח דרך צבוע באדום.
מספר דרך	-	מספר הרשום בראש העיגול.
קו בנין	-	מספר הרשום משני צידי העיגול.
רוחב תחום הדרך	-	מספר הרשום בתחתית העיגול.
גבול מגרש ומספרו	-	קו דק ומספר בתוך עיגול.
מעבר תת קרקעי	-	האזור שבין שני קווים מרוסקים.
מגרש להשלמה	-	קווים כחולים אלכסוניים על רקע התכנית.

פרק ד' : חלוקה לאזורים והגבלות בניה

1. כללי :

שימוש בקרקעות ובמבנים :

לא ישמשו שום מבנים וקרקעות הנמצאים באזורים המסומנים בתשריט אלא לתכליות הכלולות ברשימת השימושים שנקבעו בהוראות תכנית זו.

2. השימושים ומגבלות הבניה המותרים לפי אזורים :

א. זרכים -

השטחים הצבועים בתשריט באדום מיועדים לדרכים. שטח הדרכים יכלול : מסעת כביש, שולי דרך ו/או מדרכות, שטח לחניה ולשרותים כמו : פחי אשפה, מכולות אשפה ואיסוף, תחנות אוטובוס, לוחות פרסום ומתקני דואר. תותר בתחום הדרכים העברת מערכות שרותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוח, ביוב, אספקת מים, תאורת רחוב, אנטנה מרכזית וכבלים 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 והשרותים הציבוריים הנזכרים לעיל.

ב. שטח ציבורי פתוח -

השטחים הצבועים בתשריט בירוק מיועדים לשטח ציבורי פתוח וישמש נטיעות, גינון, נופש ומרגוע ומגרשים למשחקי ילדים ולמתקנים למערכות השרותים הציבוריים : טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוח ותיעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה המרכזית ולכבלים.

מגרשים 845, 846, וחלק ממגרש 812 הינם מגרשים לדרך ביטחון, ייעודם ישתנה לעת אישור ת.ב.ע. לקרקעות גובלות. במגרשים תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון : גדרות, תאורה מרכיבי בטחון הקפיים וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון. תותר הקמת חדרי טרנספורמטורים שימוקמו עפ"י תכנית פיתוח ובתאום ובאישור מהנדס המועצה.

ג. שטח לבניני ציבור מיוחד -

השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו אפור מיועדים לשטח לבניני ציבור מיוחד. בתחום שטח זה תותר הקמת מבני ציבור כגון : ישיבות, גני ילדים, מעונות יום, מרפאות טיפת חלב, בתי כנסת ומקוואות. העמדתם הסופית של המבנים הנ"ל תקבע עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה. הועדה תהיה רשאית להחכיר מגרשים המיועדים למוסדות ציבור שלעיל ללא תמורה לגופים פרטיים שיקימו מוסדות אלה.

בתחום שטח זה יאותרו שטחים פתוחים ובהם זיקת הנאה לציבור, עפ"י תכנית בינוי ופיתוח הנ"ל. בשטחים פתוחים אלו תותר הקמת מתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוח ותיעול.

כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזי, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים ובתנאי שישולבו בתכנון לפיתוח השטח ולא יהיו מטרד נופי והעמדתם תקבע בתאום עם מהנדס העיר. כמו כן תותר חניה ציבורית בסמוך לדרכים עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל.

1. קווי בנין :

קו קדמי	-	5.0 מ'.
קו אחורי	-	5.0 מ'.
קו צדדי	-	5.0 מ'.

2. גובה בנינים :

גובה הבניה המכסימלי יהיה של עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מתחתיה כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח. גובה כל קומה יהיה עד 3.5 מ'. חלל מעל גובה זה יחשב ל-2 קומות מבנה.

3. זכויות בניה 100% משטח המגרש
תכנית בניה 50% משטח במגרש

ד. אזור לבניני ציבור -

השטחים הצבועים בתשריט בחום מותחם בקו חום כהה מיועדים לבניני ציבור. השימושים המותרים : בית- ספר, ישיבה, מעון ילדים, גן ילדים, מרפאה או טיפת חלב, מועדונים, בית כנסת, מקווה, מתנ"ס.

1. קווי בנין :

קו קדמי	-	5.0 מ'.
קו אחורי	-	5.0 מ'.
קו צדדי	-	5.0 מ'.

2. גובה בנינים :

גובה הבניה המכסימלי יהיה של עד 5 קומות, כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח. גובה כל קומה יהיה עד 3.5 מ'. חלל מעל גובה זה יחשב ל-2 קומות מבנה.

ה. אזור למוסד מיוחד -

השטח הצבוע בצבע כתום ומותחם בקו חום כהה מיועד למוסד מיוחד.

1. התכליות המותרות :

- 1.1 ישיבות, מפעל חינוכי מיוחד, שירותי חינוך ותרבות, כיתות לימוד, אולמות להרצאות, ספריה.
1.2 שירותי דת, רפואה וחברה, בית כנסת, מקווה, מרכז רפואי, מועדונים.

2. קווי בנין :

קו קדמי	-	5.0 מ'
קו אחורי	-	5.0 מ'
קו צדדי	-	5.0 מ'

3. גובה הבנינים:

גובה הבניה המכסימלי יהיה של עד 3 קומות, מעל מפלס הכניסה ושתי קומות מתחתיה כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח. גובה כל קומה יהיה עד 3.5 מ'. חלל מעל גובה זה יחשב ל-2 קומות מבנה.

1. אזור מסחרי משולב במגורים

השטח הצבוע באפור ומתוחם באפור כהה מיועד למסחר. תותר בו בניית מבנים לשימושים של מגורים, דיור מוגן, מלונאות, מסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה.

מגרש 601

במגרש 601 תותר הקמת מרכז אזורי המיועד למסחר, חנויות, מלאכה זעירה, משרדים, קניון, אולמות שמחה, משרדים, בתי כנסת, מקווה, בריכה, מלונאות, מגורים, דיור מוגן, מרפאות, מכוני בריאות, חניון מסחרי.

סה"כ 40,000 מ"ר שטחי בניה מתוכם 18,000 מ"ר לשימושים של מגורים ודיור מוגן.

א. גובה הבנין

גובה הבנינים עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה מכביש מס' 5. כאשר הבנין המרחי יהיה עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה מכביש מס' 5. סה"כ מספר קומות לא יעלה על 11 קומות.

ב. קוי בנין

קו קדמי : 20.0 מ'

קו אחורי : 5.0 מ'

קו צדדי : 5.0 מ'

ג. זכויות בניה

זכויות הבניה המירביים במגרש הנ"ל יהיו כדלקמן : 40,000 מ"ר.

ד. ניתן יהיה לבצע את המרכז בשלבים. תכנית שלבי ביצוע תהיה חלק מהבקשה להיתר הבניה.

ה. בשטחים שמוצמדים ליחידות מסוימות ונמצאות בהם מערכות שמשרתות גם יחידות אחרות, ההצמדה כפופה לזכות מעבר לצורך טיפול ואחזקת מערכות.

ז. חזית מסחרית

1. במגרשים מספר 902, 901, 206, 209, 329, 331 תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בכפוף לבקשה להיתר בניה בשטח עד 500 מ"ר לכל מגרש מתוך סך זכויות הבניה המותרות.

2. תקבע מערכת שילוט אחידה בחזית המבנה בנישה שתוכן מראש ושתאושר בנפרד במסגרת נספח שילוט.

ח. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא שטח מגורים ב'. באזור זה ייבנו בנינים מדורגים לאורך הכביש העליון ומתחתם בינוי מדורג במדרון עד לכביש התחתון. מס' יח"ד יהיה עפ"י הטבלה בסעיף י"ז.

1. גובה הבניה

גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל הכביש העליון + חדר יציאה לגג עד לגודל של 23.0 מ"ר ועד 9 קומות מהכביש התחתון (לא כולל חלל הגג המשופע). הנסיגה בדרוג בין מפלס תהיה כ- 2.5 מ' עפ"י שיפועי הקרקע ועפ"י תוכניות הבינוי בק"מ 1250 : 1.

2. קוי הבנין :

קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ'
קו צדדי - 2.5 מ'

למעט מגרש 101 בגבול עם מגרש מס' 804 שבו יהיה קו בנין צדדי 2.0 מ'.
3. תותר הצמדת גינות ליח"ד הנמצאות במפלס אחד עם הגינות ולרשום אותן כחלק מיח"ד, בשטחים שמוצמדים ליחידות מסוימות ונמצאות בהם מערכות שמשותות גם יחידות אחרות, ההצמדה כפופה לזכות מעבר לצורך טיפול ואחזקת מערכות.

4. זכויות בניה

עפ"י טבלה בסעיף י"ז.

5. במגרשים אלה תותר החת הגבולות בין המגרשים הצמודים בינם לבין עצמם בהתאם לתשריט שיוגש לאישור הועדה.

ט. אזור מגורים ג' -

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח מגורים ג'. באזור תותר הקמתם של בנייני מגורים בני 5 קומות מעל קומת הכניסה המתוכננת. מס' היחידות יהיה עפ"י הטבלה בסעיף י"ז.

1. גובה הבניה

גובהו הכולל של הבנין מעל מפלס הכניסה המתוכננת לא יעלה על 5 קומות. תותר הקמת חדר יציאה לגג. שטח החדר עד 23.0 מ"ר. החדר לא יחשב במנין הקומות.

2. קוי הבנין

קו קדמי - 5.0 מ'
קו אחורי - 5.0 מ' למגרש שכן ו-2.0 מ' לש.צ.9 ולשטח לבנייני ציבור מיוחד.
קו צדדי - 3.0 מ'

במגרשים 201-202-203-204-205-206 תותר בניה בקו בניין קדמי 0.00 מ' בקומת קרקע בלבד ולא יותרו חלונות לחזית הרחוב.
במגרש 201 קו הבנין לש.צ.9 ממערב יהיה 0.0 מ'.

3. זכויות בניה

שטח הבניה המירבי ליחידות הדיור יהיה עפ"י טבלת מגרשים ושטחי הבניה שלהלן.
תותר בנוסף הקמת חדר יציאה לגג. שטח החדר עד 23.0 מ"ר. החדר לא יחשב במנין הקומות.

4. לדירות הצמודות לקרקע תוצמדה גינות. הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק הנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.

5. תותר הצמדה של חלק הגג לדירות בקומות העליונות.

6. בשטחים שמוצמדים ליחידות מסוימות ונמצאות בהם מערכות שמשרתות גם יחידות אחרות, ההצמדה כפופה לזכות מעבר לצורך טיפול ואחזקת מערכות.

7. חזית מסחרית

במגרשים מס' 206, 209 תהיה חזית מסחרית בשטח של עד 150 מ"ר לכל מגרש.

י. אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו כתום כהה הוא שטח מגורים מיוחד. באזור זה תותר הקמתם של בנייני מגורים רבי קומות. מספר יח"ד דיור יהיה עפ"י הטבלה בסעיף י"ז.
במגרשים 329, 331 תותר חזית מסחרית בכפוף לבקשה להיתר בניה.

1. גובה הבניה

באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד ל-4 קומות מעל הכביש ו-3 קומות מתחתיו.
תותר בנוסף הקמת חדר יציאה לגג. החדר לא יחשב במנין הקומות.

2. קווי בנין

קו קדמי - 5.0 מ'

קו אחורי - 5.0 מ' למגרש שכן ו-2.0 מ' לש.צ. ולש.צ. מיוחד.

קו צדדי - 3.5 מ'

במגרשים 307 עד 317 יותר קו בנין צדדי של 3.0 מ' בשתי קומות קרקע תחתונות.

3. זכויות בניה

שטח הבניה המירבי ליחידות מגורים יהיו עפ"י טבלת מגרשים ושטחי בניה שבסעיף י"ז.
לכל אחד ממגרשים 329, 331 מתווספים 600 מ"ר למסחר.

תותר בנוסף הקמת חדר יציאה לגג. שטח החדר עד 23.0 מ"ר.

4. לדירות הצמודות קרקע ניתן יהיה להצמיד גינות. הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק הנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.

5. תותר הצמדה של חלק הגג לדירות בקומות העליונות.

6. בשטחים שמוצמדים ליחידות מסוימות ונמצאות בהם מערכות שמשרתות גם יחידות אחרות, ההצמדה כפופה לזכות מעבר לצורך טיפול ואחזקת מערכות.

7. באזור החניה שבין מגרשים 324 ו-323 יהיה מעבר ציבורי מרחב מס' 4 אל שטח בנין ציבור מיוחד שבמגרש 413.

באזור החניה של מגרש 307 בגבול עם מגרש מס' 901 יהיה מעבר ציבורי מרח' מס' 1 אל ש.צ. שבמגרש 801.

8. מגרשי חניה משותפים :

- מגרש מס' 337 ישמש כמגרש משותף למגרשים 336-338.
מגרש מס' 341 ישמש כמגרש משותף למגרשים 339-340.
מגרש מס' 345 ישמש כמגרש משותף למגרשים 301, 302.
מגרש מס' 344 ישמש כמגרש משותף למגרשים 303, 304.
מגרש 306 ישמש כמגרש משותף למגרשים 305, 702.

יא. אזור מגורים מיוחד א' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אפור הוא שטח מגורים מיוחד א'.
באזור תותר הקמתם של בנייני מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן של עד 14 קומות מעל קומת כניסה. מספר יח"ד לכל מגרש יהיה עפ"י הטבלה בסעיף י"ז ו-144 יח"ד למקרה של דיור מוגן.

בקומת הקרקע במגרשים מס' 902 ; 901 תותר בניה של חזית מסחרית בשטח של עד 1,000 מ"ר, לכל אחד ממגרשים אלה בכפוף לבקשה להיתר בניה.

החניה תהיה תת קרקעית ו/או עילית בהתאם לדרישות הועדה.
במידה ויתגלה הצורך בעתיד להקמת בית אבות בשכונה, הועדה המקומית תהיה רשאית לייעד אחד ממגרשים אלה למטרה זו מבלי ששינוי זה יהווה סיבה לשינוי ת.ב.ע. מס' היחידות יהיה עפ"י 50 מ"ר בממוצע ליחידה.

בשטחים שמוצמדים ליחידות מסוימות ונמצאות בהם מערכות שמשרתות גם יחידות אחרות, ההצמדה כפופה לזכות מעבר לצורך טיפול ואחזקת מערכות.

קווי בנין

קו קדמי	- 5.0 מ'
קו צדדי	- 5.0 מ'
קו אחורי	- 5.0 מ'

יב. אזור לתכנון בעתיד -

השטח הצבוע בתשריט בפסים כתומים אלכסוניים הינו שטח לתכנון בעתיד לשימוש של מגורים.

יג. מתקנים הנדסיים -

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם אלכסונים סגולים הוא שטח למתקנים הנדסיים.
באזור זה תותר הקמת חדרי מאגד וטרנספורמציה.
במגרשים אלה תותר בניה על קו בניין 0.00.
המגרשים המיועדים לחדרי שנאים יועברו לבעלות חברת החשמל לאחר בנייתם והתקנתם של מבני השנאים, זאת עפ"י הסכם בין היזם וחברת חשמל.
ניתן יהיה לשנות מיקום מגרש למבני שנאים בתוך שטח ציבורי פתוח, עפ"י תכנית בינוי ו/או דרישות חברת חשמל.

י.ד. אזור זכות מעבר לציבור -

השטח המסומן בתכנית בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע יעוד הקרקע הינו אזור זכות מעבר לציבור.

בשטח לבניני ציבור מיוחד יאותרו שטחים עם זכות מעבר לציבור כאמור בסעיף 2 ג' שלעיל. שטחים אלה ייקבעו עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתשמש לרישום זיקת ההנאה בפועל כאמור להלן.

תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה, בספרי הממונה על הרכוש הנטוש הממשלתי באיו"ש ובספרי החברה המשכנת בדבר זיקת הנאה לציבור לזכות מעבר בשטחים הנ"ל.

טו. מעבר תת קרקעי -

השטח המסומן בין שני קווים מרוסקים מתחת לדרך מס' 445 הינו מעבר תת קרקעי להולכי רגל.

יז. הוראות בניה באזורים

האזור	מגרש מס'	שטח מגרש בדונם	שטחי בניה ברוטו במ"ר *	מס' יחידות מירבי *	תכנית % משטח המגרש	קווי בנין ***			מס' קומות סה"כ	הערות
						קידמי	צדדי	אחורי		
אזור מגורים ב'	101	1.965	1800	10	40	5	2.5	5.0	5	מספר הקומות ניתן מהכביש
	102	2.052	2360	14	40	5	2.5	5.0	7	התחתון מתוכם
	103	2.060	2640	16	40	5	2.5	5.0	8	3 קומות מעל כביש עליון
	104	2.097	2920	18	40	5	2.5	5.0	9	
	105	2.123	2920	18	40	5	2.5	5.0	9	
	106	2.127	2920	18	40	5	2.5	5.0	9	
	107	2.127	2640	16	40	5	2.5	5.0	8	
אזור מגורים ג'	201	3.892	3720	42	40	** 5	3.0	5.0	5	5 קומות מעל מפלס כניסה הראשית
	202	4.888	3940	44	40	** 5	3.0	5.0	5	
	203	5.497	3940	44	40	** 5	3.0	5.0	5	
	204	5.755	6138	54	40	** 5	3.0	5.0	5	
	205	5.198	6138	54	40	** 5	3.0	5.0	5	
	206	4.555	6138	54	40	** 5	3.0	5.0	5	
	207	5.520	4365	36	40	** 5	3.0	5.0	5	
	208	5.354	4365	36	40	5	3.0	5.0	5	
	209	3.641	3670	28	40	5	3.0	5.0	5	
	210	3.370	3670	28	40	5	3.0	5.0	5	
	211	3.338	3670	28	40	5	3.0	5.0	5	
אזור מגורים מיוחד	301	1.639	2280	20	40	5	3.0	5.0	7	4 קומות מעל הכביש + 3 קומות מתחתיו
	302	2.343	4350	40	40	5	3.0	5.0	7	
	303	1.967	2280	20	40	5	3.0	5.0	7	
	304	2.490	4350	40	40	5	3.0	5.0	7	
	305	1.978	2280	20	40	5	3.0	5.0	7	
	307	2.079	2300	24	40	5	3.5	5.0	7	****
	308	1.652	2300	24	40	5	3.5	5.0	7	****
	309	1.572	2300	24	40	5	3.5	5.0	7	****

* אופציה לתוספת 15% יחידות דיור ו/או מ"ר ו/או 2 קומות והעברתם ממגרש למגרש בכפוף להוראות פרקים ה', ו' ו-ז' לתקנון זה. בשלב ב' 5% נוספים בכפוף להוראות הנ"ל ובהצגת פתרונות למוסדות הציבור.

** באזור מגורים ג' תותר בניה בקו קדמי 0.0 מ' בקומת קרקע במגרשים מס' 201-206 ולא יותרו חלונות לחזית הרחוב.

*** באזור מגורים ג' ובאזור מגורים מיוחד יותר קו בנין 2.0 לש.צ.פ. ולשטח לבניני ציבור מיוחד.

**** במגרשים אלו יותר קו בנין צדדי של 3.0 מ' ב-2 קומות קרקע תחתונות.

288
125

הערות	מס' קומות	קווי בנין			תכנית % משטח המגרש	מס' יחידות מירבי *	שטחי בניה ברוטו במ"ר *	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	האזור
		אחורי	צדדי	קידמי						
4 קומות מעל הכביש + 3 קומות מתחתיו	7	5.0	3.5	5	40	-24	2300	1.589	310	** אזור מגורים מיוחד
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2300	1.603	311	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2300	1.695	312	
	7	5.0	3.5	5	40	-25	2746	1.690	313	
	7	5.0	3.5	5	40	-25	2746	1.715	314	
	7	5.0	3.5	5	40	-25	2746	1.728	315	
	7	5.0	3.5	5	40	-25	2746	1.910	316	
	7	5.0	3.5	5	40	-25	2746	1.970	317	
	7	5.0	3.5	5	40	19	2108	1.775	318	
	7	5.0	3.5	5	40	22	2410	1.444	319	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.433	320	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.444	321	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.353	322	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.359	323	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.369	324	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.353	325	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.397	326	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.442	327	
	7	5.0	3.5	5	40	-24	2783	1.389	328	
	7	5.0	3.5	3.5	40	67	7320	5.320	329	
	7	5.0	3.5	5	40	16	1800	1.581	330	
	7	5.0	3.5	3.5	40	49	6700	5.558	331	
	7	5.0	3.5	5	40	50	5400	3.174	336	
	7	5.0	3.5	5	40	30	3150	1.672	338	
	7	5.0	3.5	5	40	30	3150	1.760	339	
	7	5.0	3.5	5	40	50	5400	2.937	340	
	7	5.0	3.5	5	40	20	2280	1.780	342	
חניה								0.857	306	
חניה								1.701	337	
חניה								1.726	341	
חניה								1.049	344	
חניה								1.194	345	

* אופציה לתוספת 15% יחידות דיור ו/או מ"ר ו/או 2 קומות והעברתם ממגרש למגרש בכפוף להוראות פרקים ה', ו' ו-ז'
לתקנון זה. בשלב ב' 5% נוספים בכפוף להוראות הנ"ל ובהצגת פתרונות למסודות הציבור.

** במגרשים אלו יותר קו בנין צדדי של 3.0 מ' ב-2 קומות קרקע תחתונות.

T126 $\neq$ (1506)

262

262

(1898)

170

הערות	מס' קומות סה"כ	קווי בנין			תכנית % משטח המגרש	מס' יחידות מירבי *	שטח בניה ברוטו במ"ר *	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	האזור
		אחורי	צדדי	קידמי						
גובה הבנין עד 14 קומות מעל קומת כניסה החניה תהיה תת-קרקעית	14	5	5	5		72	9,968	2.831	901	אזור מגורים מיוחד א'
	14	5	5	5		72	9,968	3.034	902	
הבניה תבוצע עפ"י תכנית שלבים באישור הועדה.	*** 11	5	5	20	80	192	40,000 כולל חזית מסחרית מתוכנן: 18,000 למגורים ודירור מוגן	22.827	601	אזור מסחרי משולב עם מגורים
בהתאם לתכנית בינוי	5	5	5	5	50			9.750	401	אזור
	5	5	5	5	50		9,073	9.073	402	לבניני
	5	5	5	5	50		1,324	1.324	404	ציבור
בהתאם לתכנית בינוי	4	5	5	5	50		7,917	7.917	413	שטח
	4	5	5	5	50		7,680	7.680	414	לבניני
	4	5	5	5	50		5,406	5.406	415	ציבור
	4	5	5	5	50		2,609	2.609	416	מיוחד
	5	5	5	5	50		4,527	4.527	410	שטח
	5	5	5	5	50		2400	2.400	411	למוסד
	5	5	—	5	50		1,532	1.532	1300	מיוחד
תחנות טרנספורמציה	1	0	0	0			50	0.062	1001	**מתקן הנדסי
	1	0	0	0			50	0.110	1002	
	1	0	0	0			50	0.104	1003	
	1	0	0	0			50	0.100	1004	
	1	0	0	0			50	0.130	1005	
	1	0	0	0			50	0.096	1006	
	1	0	0	0			50	0.159	1007	
	1	0	0	0			50	0.102	1008	
	1	0	0	0			50	0.128	1009	
	1	0	0	0			50	0.096	1010	
	1	0	0	0			50	0.099	1011	
	1	0	0	0			50	0.104	1012	
	1	0	0	0			50	0.098	1013	

* אופציה לתוספת 15% יחידות דיור ו/או מ"ר והעברתם ממגרש למגרש בכפוף להוראות פרקים ה', ו' ו-ז' לתקנון זה. בשלב ב' 5% נוספים בכפוף להוראות הנ"ל ובהצגת פתרונות למוסדות הציבור.

** המגרשים המיועדים לחדרי שגאים יועברו לחברת חשמל לאחר בנייתם והתקנתם של מבני השגאים, זאת עפ"י הסכם בין היזם וחברת חשמל

*** גובה הבנינים עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה מכביש מס' 5. כאשר הבנין המזרחי יהיה עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה מכביש מס' 5. סה"כ מספר קומות לא יעלה על 11 קומות.

פרק ה' : הוראות אדריכליות :

1. גגות :

- שטחי הגגות הנוצרים מדרוג בנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו. תוכניות ריצוף וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- בגגות שטוחים שאינם משמשים כמרפסת, יבוצע כיסוי הגג באריחים או בשכבת גמר בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות (לא יותר גמר גגות זיפות והלבנה).
- שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20 ל- 35. יותרו רק שני סוגי שיפועים בכל בנין.

2. גמר מבני המגורים :

- 2.1 מבני המגורים יצופו באבן טבעית, מרובעת ומסותתת בשטח חזיתות שלא יפחת מ-35%. יתאפשר שילוב חומרים נוספים כגון : קרמיקה, בטון חשוף, צבע / טיח אקרילי.
- 2.2 מבני המגורים במגרשים הבאים יצופו באבן נסורה : 307-317, 201-206, 209-211, 336, 338-340.

3. מרתפים :

- יותרו שטחי אחסנה לשימוש הדיירים בשטח ממוצע של כ- 12 מ"ר לכל דירה. שטחים של מרתפים (למעט מרתפי חניה) לרבות מחסנים לא יחרוג מקונטור הבנין. גובה המרתפים לא יעלה על 2.5 מ'. שטח מרתף נכלל בשטח מותר לבניה ברוטו ולא נכלל במנין הקומות.

4. קולטי שמש ודודי שמש :

- קולטי שמש יהיו בעיצוב אדריכלי ויהוו חלק אינטגרלי מהופעת הבנין.
- הדוודים יוסתרו בתוך הבנין או בחלל הגג או במסתור על הגג המשתלב בחזות הבנין.

5. צנרת בנינים :

- כל צינורות בבניין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז (למעט צינורות מי גשם), חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז ודלק) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנורות על גבי קירות חיצוניים. צינורות מי גשם שיהיו חיצוניים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני שיעשה בתאום עם הרשויות המקומיות.

6. מרפסת סוכה :

- לא תותר סגירת מרפסות סוכה מכל סיבה שהיא.

7. שלבי בניה ותוספות בניה :

- 7.1 כל תוספת לבניין קיים טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות סעיף 7.2 שלעיל.
- 7.2 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.
- 7.3 במקום שבו תוספת הבניה היא "עמודות" (קומה מעל קומה) הבניה תהיה בהינף אחד לכל הקומות או בבניה של תוספת קומה מעל לתוספת קומה, מקומת הקרקע כלפי מעלה.
- 7.4 לעת ביצוע התוספות מתחייבים בעלי הזכות בנכס להביא לידי שלמות את כל מה שנפגע, הן פגיעות חיצוניות, הן פגיעות פנימיות והן פגיעות במערכות הבנין כתוצאה מהנ"ל חזאת לשביעות רצונו של המהנדס.

תשתיות :

- א. ניקוז - הניקוז יוסדר עפ"י תוכנית פיתוח מאושרת. יותר מעבר נגר עילי מחצר מגורים עליונה לתחתונה עד למוצא הרחוב ו/או שצ"פ.
- ב. ביוב - במגרשים הנמוכים מדרך ציבורית או "מדרך משולבת" יותר מעבר צנרת ביוב דרך מגרשים סמוכים עד חיבורם עם קו ביוב מהרשת העירונית. תוואי הצנרת יהיה בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין ובמרחק שלא פחות מ- 2.0 ממנו.
- ג. מתקנים - תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- ד. חשמל וטלפון - רשת החשמל והטלפון תהיה רשת תת-קרקעית בכל שכונה.

פרק ו' : הוראות פיתוח נוף

1. פרטי פיתוח מגרשי בניה :

א. גדרות

גדרות וקירות תמך לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או ש.צ.פ יבנו מבניה קשה, מלבנית, בלוק מטוייח או מאבן מרובעת ומסותת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.

הכל בהתאם להוראות תוכניות בינוי למתחם שלם באופן אחיד.

לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזית קדמית וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ כלפי הרחוב.

ב. קירות תמך

1. קירות תמך שבין מגרשים ולאורך הכבישים, ייבנו מאבן מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי דבש או מסלעות. קירות אבן חאמי מסוג כל שהוא יבנו עם עיצוב מישקים ו/או כיחול.

2. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך בתוך מגרשי המגורים להפרשי הגובה לדרוג בין הקומות לא יעלה על 5.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 5.0 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' כל אחת.

3. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך שלא למגורים ו/או השטחים הפתוחים שבין המגרשים לא יעלה על 8.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 8.0 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' כל אחת.

4. כרכוב קיר תומך יהיה מאבן טבעית מסיבית או אבן שכבות או אלמנט טרומי או יציקת בטון במקום.

5. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך ו/או גדר.

ג. חניות מבונות

לא תותר בניית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או קירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין וכחלק מבקשה להיתר בניה הכל עפ"י נספח בינוי לביצוע שיתואם עם לשכת התכנון ויאושר בוועדה המקומית. שטחים וחניות מקורות נכללים בשטח מותר לבניה ברוטו.

ד. חיבור מערכת התשתית

חיבורי מערכות המים, טלפון, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

ה. מתקני גז, דלק וכיו"ב

מתקני הגז, הדלק וכו' ישלבו ויוסתרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש לא יהיו גלויים לעין.

ו. מתקני אשפה

מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בתאום עם הרשות המקומית.

ז. מזגנים

לא יותרו מזגני חלון, יחידות העיבוי של המזגנים ימוקמו במרפסות השרות כחלק ממסתור הכביסה או בכל מקום אחר מוסתר שיאושר ע"י מהנדס המועצה.

בתכנית הבקשה להיתר יהיה פתרון אחיד ומחייב של יחידת העיבוי של המזגן לכל זירות הבנין.

ח. יותרו בניית "פביליונים" בתוך שטחי המגרשים. המיקום, הגודל והחומר בתיאום ובאישור המהנדס.

ט. תוכנית בינוי לביצוע

סעיפים א-ז' שלעיל יהיו בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע כאמור בפרק ז' שלהלן.

2. פיתוח גנים שכונתיים:

תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים.

תותר הקמת מבני תשתית בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.

פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים

כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות או אספלט או אבן שחבות. יותר שימוש בחצץ, כורכר, מצע בתנאי שלא יעלה על מחצית מהשטח המרוצף.

פרק ז' : תנאים לביצוע התוכנית

1. תוכנית בינוי

- א. קודם למתן היתרי הבניה באיזורי המגורים ובאיזורים לבנייני ציבור יהיה הכנתה של תכנית מתחמים ושלביות ביצוע, שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנתם של תכניות בינוי לשלבי הביצוע בק.מ. 1:1250 ו/או 1:500 עפ"י הענין.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הכנת תכניות פיתוח אשר תכלולנה :
פרטי פיתוח, שילוב פילרים בקירות תמכים, גמר חניות, גמר קירות תומכים, מיקום מתקני אשפה וכיו"ב.
- ד. התכניות הנ"ל יוגשו לכל שלב בנפרד בכפוף לתכנית השלבים שלעיל.
כתנאי למתן היתרי בניה יוגשו למהנדס המועצה המסמכים הבאים :
נספח תנועה, נספח כבישים וניקוז, נספח מים וביוב ונספח חשמל ותקשורת.
- ה. בתכניות התשתיות יציינו גבהים וחיבורי מגרשים לאורך הקוים הראשיים.
- ו. למהנדס המועצה יינתן שיקול הדעת להעביר את תכנית הבינוי לאישור הועדה המקומית.

2. מוסדות ציבור, תשתיות ופיתוח

- 2.1 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח בערבויות ביצועם של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה המקומית :
 - מאספי הביוב הראשיים : מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פריצת דרכים.
 - לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 2.2 לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתובטח הקצאת שטחים מתאימים והבטחת ביצוע מוסדות הציבור הבאים:
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים, בתי ספר לחינוך חובה וישיבות.
 - בית ספר תיכון וישיבה גדולה.
 - מבנה למכולת או צרכניה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
- 2.3 א. היתרי הבניה למגורים ינתנו על פי שלב פיתוח.
ב. היתרי בניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שהובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית (יחסית להיקף הבניה המבוקש) ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 2.1 ושל מבני ציבור המוזכרים בסעיף 2.2.
- 2.4 הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו וכפוף להסכם הפתוח.

2.5 שימור נזק

הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וחזויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחריה התקנה בעתיד, וזאת על ידי :

- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התוכנית ובעלי מגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

2.6 בטיחות אש וגז

- כל הבניה הציבורית והבניה למגורים לרבות רבי קומות טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משרפות.
- מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

2.7 תכניות לצרכי רישום

- א. סימון המדידה של תוכניות לצרכי רישום יוכנו ובהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנחות הדרך שבתוכניות בהתאם לצורכי הרישום.

2.8 חיבור המבנה לתשתיות, מים, חשמל, תקשורת וכדומה ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס שהמבנה נבנה עפ"י תנאי התוכנית המפורטת ועפ"י ההיתר.

3. מרכיבי ביטחון

א. יזם התכנית לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא :

מחסן תחמושת / נשק.

גדר רשת היקפית.

דרך היקפית.

תאורת ביטחון היקפית.

ב. 1. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם

הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבע/יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.

2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.

3. 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 שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

תנאים להוצאת היתרי בניה

4.

4.1 מגורים

- א. תנאי להיתרי בניה בשטח התכנית הוא הכנת תכנית בינוי ופיתוח כולל : נספח תנועה , כבישים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת הכל כאמור בפרק זה בסעיף 2.
- ב. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של מוסדות ציבור, תשתיות ופיתוח כאמור בפרק ד' סעיף 2.
- ג. שלבי בניה ותוספות בניה
- בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, שלא עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין.
- תנאי זה הוא בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי מגרש שבתחום התוכנית.
- כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה.
- ד. בתכנית הבקשה להיתר יהיה פתרון אחיד ומחייב של יחידות העיבוי של המגן לכל דירות הבנין.
- ה. בהיתר הבניה יוגש הפוטנציאל והאפשרויות לתוספות בניה עתידיות, בהגדרה של שטח לתוספת עתידית. בעלי הדירות יגישו תוכנית בקשה להיתר לגבי התוספות עצמן.
- ו. למגרשים 305-301; 404
- תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים 305-301, 404 יהיה הבטחת ביצוע של הקטע החסר של כביש מס' 1 שליד מגרש 401.
- ז. מתקנים מזהמים יקבלו את אישור משרד הבריאות.

4.2 שטח לבניני ציבור

העמדת הבנינים במגרשים תהיה עפ"י תכנית בניה ופיתוח שתאושר ע"י הועדה.

- 4.3 גמר המבנים יבוצע בציפוי אבן טבעית מרובעת ומסותתת עם אפשרות שילוב חומרים נוספים במידות פרופורציונליות ומעוריות.

4.4 אזור מסחרי משולב במגורים

תכנית שלבי ביצוע תהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

5. תוכנית לצרכי רישום

- א. חלוקת המגרשים תעשה בתוכנית מדידה שתאושר ע"י הועדה והמקומית ולשכת התכנון.
- ב. רישום המגרשים יעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תוכנית המדידה.
- ג. החלוקה למגרשים בתוך אזור כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שלא ישתנו זכויות הבניה המותרות לכל מגרש כפוף לאישור תכנית בינוי.
- ד. בתוכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק.

בקשות למתן היתר בניה :

6.

המסמכים הבאים דרושים לבקשת מתן היתרי בניה:

- א. תוכנית מדידה מעודכנת ל- 6 חודשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בקנ"מ 250 : 1 מרווחים אנכיים של 50 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
 - ב. סימון קוי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תוכנית המדידה.
 - ג. תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 250 : 1 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מיכלים הטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכו', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 - ד. חישוב שטחים בהתאם להוראות החישוב התקפות.
 - ה. תוכנית הקומות בקנ"מ 100 : 1 כולל ציון גודל הפתחים.
- התכניות תכלולנה גם את שטחי הבניה שאינם בבקשה למתן היתר הבניה עד למיצוי מלוא זכויות הבניה.
- ו. תוכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
 - ז. 2 חתכים אנכיים, כאשר חתך אחד לפחות עובר דרך חדר המדרגות, עם ציון מפלסים ומידות אנכיות כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 100 : 1.
 - ח. חיתות, כולל סימון קרקע טבעית וסופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 100 : 1.
 - ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית וחתך מבנה החניה המקורי באם מוצע כולל סימון גבהים וחומרי הבניה בהתאם להוראת תוכנית זו.

חניה

7.

- תקן חניה למגורים 1:1.04
- פתרון חניה למגורים יהיה :
- כ-60% במסגרת המגרשים.
- כ-40% במסגרת הכבישים.
- במרכז האזורי יינתן פתרון חניה עילי ו/או תת-קרקעי במסגרת המגרש.
- תקן החניה ליחידת מגורים יהיה 1.04 בכפוף לטבלה ולהערות שבנספח התנועה.

ארכיאולוגיה

8.

בכל מקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ח' : חתימות ואישורי בניה

מגיש התוכנית	עורך התוכנית	בעל הקרקע
חברת ציפחה	אמאב תכנון ואדריכלות	הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ.
אינטרנשיונל 1994 בע"מ	א.ניב, א. שוורץ-אדריכלים	הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

תכנון יזום והנדסה בע"מ

רח' צנזאל 28, ר"ג 52521

טל: 7548854 / פקס: 7548850

ציפחה אינטרנשיונל
1994 בע"מ

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מודיעין

יזום התוכנית:
חברת ציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ

ציפחה אינטרנשיונל
1994 בע"מ

ועדה מקומית לתכנון ובניה
מודיעין עילית

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
מודיעין עילית	
ישיבת מליאה	
מיום	24-05-1998
מס'	אושד / לתיקון / נדחה
אושד בתנאים	

הצהרת עורך התוכנית

תכנון יזום והנדסה בע"מ
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות הידועות לציפחה אינטרנשיונל 1994 בע"מ ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.
א.מ.א.ב טל: 7548854 / פקס: 7548850

הוועדה לביטחון המזון
 המועצה הכלכלית
 הממשלה
 תל אביב
 13/9/99
 מס' 613
 תאריך: 13/9/99
 מקום: תל אביב

מס' 613
 תאריך: 13/9/99
 מקום: תל אביב

הוועדה לביטחון המזון
 המועצה הכלכלית
 הממשלה
 תל אביב
 13/9/99
 מס' 613
 תאריך: 13/9/99
 מקום: תל אביב

הוועדה לביטחון המזון
 המועצה הכלכלית
 הממשלה
 תל אביב
 13/9/99
 מס' 613
 תאריך: 13/9/99
 מקום: תל אביב

הוועדה לביטחון המזון
 המועצה הכלכלית
 הממשלה
 תל אביב
 13/9/99
 מס' 613
 תאריך: 13/9/99
 מקום: תל אביב