

210/6

7277007

חתום/ת

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מודיעין עילית

תוכנית מתאר מפורטת מספר 210/6 (מערב)

שכונת מתתיהו צפון

שלב א'

15/10/96

א.כ.ע - 15/10/96 תחילת ג.כ.ע 15

(חלקה 3000) חלקה 3000
חלקה 3000 (חלקה 3000)

תוכן הענינים :

פרק א'	כללי	3-4
פרק ב'	פרוש מונחים.....	5
פרק ג'	סימונים בתשריט.....	6
פרק ד'	חלוקה לאיזורים.....	7-14
פרק ה'	הוראות אדריכליות.....	15-16
פרק ו'	הוראות פיתוח נופ.....	16-17
פרק ז'	תנאים לביצוע התכנית.....	18-19
פרק ח'	חתימות ואישורים.....	20

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מודיעין עילית

תכנית מתאר מפורטת מספר 210/6 (מערב)

שכונת מתתיהו צפון

פרק א : כללי

1. שם ותחולה : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 210/6 (מערב) במודיעין עילית שכונת מתתיהו צפון, ותחול על השטח התחום בתשריט בקו עבה בצבע כחול.
2. המקום : מתתיהו
בין קואורדינטות : 154600 - 153440 מזרח מערב
150400 - 149150 דרום צפון
באדמות כפר קדיס גוש 2 טבעי בחלקות - נגימת אל רודינה, חריקת עינאס, חלת אל חראב, בטן אל אבהר.
ובאדמות כפר נעלין בגוש 9 טבעי בחלק משעב אל קטאט.
3. שטח התכנית : 508.816 דונם
4. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
5. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 21 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקנ"מ 2500 : 1 (להלן התשריט), וכן 2 נספחים כמפורט להלן:
א. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 2500 : 1.
ב. נספח הסדרי תנועה וחתכי כבישים טיפוסיים ערוכה בקנ"מ 2500 : 1
6. יחוס התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מודיעין עילית.
7. מגיש התכנית : חברת ציפחה אינטרנשיונל בע"מ.
8. בעל הקרקע : הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח יישובים בע"מ.
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
9. עורכי התכנית : אמאב תכנון ואדריכלות - א. ניב, א. שוורץ אדריכלים.
רות חלמן ענב אדריכלים בע"מ.

10. מטרת התכנית : א. הכנת תכנית מתאר מפורטת.
- ב. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, מוסדות, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, ומעברים להולכי רגל.
- ג. קביעת ייעודי קרקע להקמת מרכז איזורי לצורכי מסחר, משרדים, שירותים רפואיים, אולמות שמחה, דיור מוגן.
- ד. קביעת הוראות בניה, קוי בניין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יחידות מירבי לכל מגרש.
- ו. התווית דרכים חדשות לרבות דרכים משולבות.
- ז. ביטול תכנית מתאר מס' 1547 לדיך קדים בקטע שתכנית זו חופפת לה.

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.

פרק ב' : פירוש מונחים

1. התכנית : תכנית מתאר או תכנית מפורטת כחוק 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 2500 : 1 או פחות הכוללת חתכים אופייניים של המבנים, אזורי חניה, שבילי הגישה, מדרגות קרקע וגבהי המבנים, הכל בהתייחס לכבישים הסמוכים. התכנית תאושר ע"י הועדה.
4. קו בנין : קו לאורך גבול המגרש ובמקביל לו אשר מעבר לו לא יובלט בנין או חלק ממנו, הכל כמפורט בתשריט, בהוראות בתכנית זו ובתכניות הבינוי.
5. הכניסה הקובעת לבנין: מפלס ± 0.00 הוא מפלס הכניסה הקובעת לבנין כפי שיקבע בתכנית הבינוי בקנ"מ 1:1250, שתאושר ע"י הועדה המקומית בתאום עם מ.ת.ע.
6. גובה בניה : מספר קומות או מטרים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.
7. מישור הגבלת בניה לגובה: מישור דמיוני בגובה מסויים מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין המהווה הגבלה לבניה לגובה.
8. אחוזי בניה מקסימליים: סך כל שטח בניה ברוטו מבוטא באחוזים משטח המגרש, או כשטח המוגדר במ"ר כתקרה.
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 הפרטי בו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות חכות מעבר לעובדי הרשות המוניציפלית לצורך תיקון מערכות אלו במידה ונפגעו.
11. שימושים עיקריים: עפ"י תקנות משרד הפנים.
12. שטחי שדות: עפ"י תקנות משרד הפנים.
13. ועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - מודיעין עילית.

פרק ג : סימונים בתשריט

גבול התכנית	-	קו כחול עבה
אזור מגורים ב'	-	שטח צבוע בצבע תכלת.
אזור מגורים ב' מיוחד	-	שטח צבוע חול בהיר.
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	-	שטח צבוע אפור ומתוחם באפור כהה.
חזית מסחרית	-	קו סגול דק.
אזור לבניני ציבור	-	שטח צבוע בחום ומתוחם בחום כהה.
שטח ציבורי פתוח מיוחד	-	שטח צבוע בקוים אלכסוניים ירוקים וחומים.
שטח ציבורי פתוח	-	שטח צבוע בירוק.
אזור לתכנון בעתיד	-	שטח צבוע בפסים אלכסוניים לבנים וכתומים
שטח מחוץ לתוכנית	-	שטח ללא צבע מותחם בקו שחור עבה.
מתקנים הנדסיים	-	שטח צבוע באפור עם קוים אלכסוניים סגולים
אזור זכות מעבר לציבור	-	קוים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע הייעוד
קו בנין לדרכי ביטחון	-	קו מרוסק
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.

פרק ד' : חלוקה לאזורים

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 המותרים לפי אזורים:

א. דרכים -

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, ניקח, 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, ניקח ותיעול. כמו כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה המרכזית ולכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון : גדרות, תאורה מרכיבי בטחון הקפיים וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאוס עם גורמי הבטחון.

ג. שטח ציבורי פתוח מיוחד -

השטחים הצבועים בתשריט בירוק וחום בפסים אלכסוניים מיועדים לשטח ציבורי פתוח מיוחד וישמשו לנטיעות, גינון, נופש, מרגוע, מגרשים למשחקי ילדים. בתחום שטח זה תותר הקמת מבני ציבור כגון: גני ילדים, מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות וכו'. תכנית הקרקע של מבני הציבור לא תעלה על 25% מהשטח. יתרת השטח תישאר שטח ציבורי פתוח מרוכז. העמדתם הסופית של המבנים הנ"ל תקבע עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתוגש לאישור הועדה. הועדה תהיה רשאית להחכיר מגרשים המיועדים למוסדות ציבור כגון: גני ילדים (תת-חובה) מעונות יום, בתי כנסת, מקוואות, מרפאות, טיפת חלב וכיו"ב ללא תמורה לגופים פרטיים שיקימו מוסדות אלה. כמו כן תותר הקמת מתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקח ותיעול. כמו

כן תותר התקנת מיכלי גז לאספקת גז מרכזי, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לאנטנה מרכזית ולכבלים ובתנאי שישולבו בתכנון לפיתוח השטח ולא יהוו מטרד נופי והעמדתם תקבע בתאום עם הועדה לתכנון ובניה מטה בנימין או מועצת תכנון עליונה. בשטח זה תותר חניה ציבורית בסמוך לדרכים עפ"י תכנית הבינוי הנ"ל. בשטח זה תותר הקמת מתקנים ביטחוניים כגון: גדרות, תאורה, מרכיבי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתאום עם גורמי הבטחון.

1. קרי בנין:

עפ"י תכנית בינוי ופיתוח כאמור לעיל.

2. גובה בנינים:

גובה המבנים יהיה 3 קומות מעל מפלס הכניסה כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח בנספח הבינוי.

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. קרי בנין:

קו קדמי - 5.0 מ'.

קו אחורי - 5.0 מ'.

קו צדדי - 5.0 מ'.

2. גובה בנינים:

3 קומות מעל מפלס הכניסה כפי שיאושר בתכנית בינוי ופיתוח.

ה. אזור מסחרי-

השטח הצבוע באפור ומתוחם באפור כהה מיועד למסחר. תותר בו בניית מבנים ישמשו למסחר, משרדים, בנקים, בתי אוכל וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה.

1. מגרש 601

במגרש 601 תותר הקמת מרכז איזורי ומקומי המיועד למסחר, חנויות, מלאכה זעירה, משרדים, קניון, אולמות שמחה, משרדים, בתי כנסת, מקווה, בריכה, דיור מוגן, וכל תכלית אחרת שתאושר על ידי הועדה.

א. גובה הבנין

גובה המבנה יהיה 3 קומות מעל מפלס הכניסה הסופית מכביש מס' 5 ו- 7

קומות מעל מפלס הכניסה הסופית מהכביש האזורי מס' 445.

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 : 25,000 מ"ר של

שימושים עקריים ו- 18000 מ"ר של שטחי שרות.

2. מגרש 602

במגרש מס' 602 תותר הקמת מרכזון מסחרי ומשרדים בשטח של כ- 800 מ"ר לשימושים עיקריים ו- 600 מ"ר לשטחי שרות. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטריד לאיזור המגורים וכפופים לתאום והנחיות האגף לאיכות הסביבה.

א. קוי בנין

קו קדמי : 0.0 מ'

קו צדדי : 0.0 מ'

קו אחורי : 5.0 מ'

ב. גובה הבנין

גובה המבנה 4 קומות וגג רעפים, כשמפלס הגג לא יחרוג מגובה של 15.0 מ' מעל מפלס הכניסה המתוכננת.

ג. תנאים מיוחדים

תנאי לקבלת היתר בניה במגרש 602 יהיה אישור של תוכניות בינוי פיתוח ע"י הועדה. תוכנית הבינוי ופיתוח תבוצע על רקע תוכנית מדידה מעודכנת שתומה ע"י מודד מוסמך ומטרתה לקבע את העמדתם הסופית של המבנים, קוי הבניין, תאום מערכות עם מערכות ציבוריות, חומרי גמר ופיתוח השטח בכל מגרש.

3. חזית מסחרית

במגרשים מספר 902, 901 תותר הקמת חזית מסחרית בקומת הקרקע בשטח של 800 מ"ר לשימושים עיקריים ו- 200 מ"ר לשטחי שרות עבור כל אחד מהמגרשים.

1. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בתכלת הוא שטח מגורים ב'. באיזור זה ייבנו קוטג'ים לאורך הכביש העליון ומתחתם בינוי מדורג במדרון עד לכביש התחתון. צפיפות הבניה לא תעלה על 7 יח' / דונם.

1. גובה הבניה

גובהו הכולל של הבנין לא יעלה על 3 קומות מעל הכביש העליון (לא כולל חלל הגג המשופע או מעקה הגג) ו- 7 קומות מהכביש התחתון (לא כולל חלל הגג משופע או מעקה הגג).

הנסיגה בדרוג בין מפלס תהיה כ- 2.5 מ' עפ"י שיפועי הקרקע ועפ"י תוכניות הבינוי בק"מ 1250 : 1.

2. קו הבנין :

קו קדמי - 5.0 מ'

קו אחורי - 5.0 מ'

קו צדדי - 0.0 מ'

למעט מגרש 101 בגבול עם מגרש מס' 804 שבו יהיה קו בנין צדדי 2.5 מ'

3. לדירות תוצמדה גינות

הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי דירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלה זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.

4. זכויות בניה -

שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה 160 מ"ר לשימושים עיקריים ו- 30 מ"ר לשטחי שרות ו- 15 מ"ר לחניה מקורה.
בנוסף לנ"ל תותר בניית מרתף של 40 מ"ר בממוצע לכל יח' אשר ימצא מתחת למפלס 0.00 של המבנים.

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

ז. אזור מגורים ב' מיוחד -

שטח הצבוע בתשריט בחול בהיר יהיה אזור מגורים ב' מיוחד. בשטח זה תותר הקמתם של קוטג'ים טוריים. צפיפות הבניה לא תעלה על 5 יח"ד/דונם.

1. גובה הבניה -

הגובה הכולל של המבנים לא יעלה מעל 2 קומות מעל מפלס הכניסה המתוכננת הכביש העליון (ללא חלל הגג משופע או מעקה הגג) וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה.

2. קו הבנין :

קו קדמי - 5.0 מ'

קו אחורי - 5.0 מ'

קו צדדי - 2.5 מ'

וקו צדדי 0.0 מ' בין מגרשים מס' 1202 ו-1202.

3. זכויות הבניה -

- שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה : 200 מ"ר שימושים עיקריים, 30 מ"ר שטחי שרות ו- 15 מ"ר לחניה מקורה. בנוסף לנ"ל תותר בניית מרתף מתחת למפלס ה- ± 0.00 של המבנים בשטח ממוצע של עד 30 מ"ר.
4. לדירות תוצמדה גינות. הגינות הנ"ל יירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלה זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך אחזקת המערכות המשותפות.

ח. אזור מגורים ג' -

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח מגורים ג'. באזור תותר הקמתם של בנייני מגורים בני 4 קומות מעל קומת הכניסה המתוכננת ועוד קומה מתחתיה. צפיפות הבניה לא תעלה על 8 יח"ד/דונם. במגרשים בודדים תותר צפיפות עד 11 יח"ד ובלבד שלא תגדל הצפיפות הממוצעת לאותו איזור יעוד.

1. גובה הבניה :

גובהו הכולל של הבנין מעל מפלס הכניסה המתוכננת לא יעלה על 5 קומות. במגרשים 207, 208, 209, 210 תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר, בנוסף לשטח השימושים העיקריים שבתוכנית.

2. קוי הבנין :

קו קדמי - 5.0 מ'

קו אחורי - 5.0 מ'

קו צדדי - 3.5 מ'

במגרשים 201-202-203-204-205-206 תותר בניה בקו בניין קדמי 0.00 מ' במגרשים אלה תאסר פתיחת חלונות לכיוון הכביש.

3. זכויות בניה -

- שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה : 120 מ"ר לשימושים עיקריים, 20 מ"ר של שטחי שרות. בנוסף לנ"ל תותר בניית מרתף בשטח ממוצע של 12.0 מ"ר לכל יח"ד.
4. לדירות הצמודות לקרקע תוצמדה גינות. הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוחי וועד הבית המשותף לצורך אחזקת המערכות המשותפות.

ט. 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. צפיפות הבניה לא תעלה על 9 יח"ד / דונם.

במגרשים בודדים תותר צפיפות עד 11 יח"ד לדונם ובלבד שלא תגדל הצפיפות הממוצעת לאותו איזור יעוד.

1. גובה הבניה -

באזור זה תותר בניית בנייני מגורים עד ל-4 קומות מעל הכביש ו-3 קומות מתחתיו.

2. קווי בנין :

קו קדמי - 5.0 מ'

קו אחורי - 5.0 מ'

קו צדדי - 3.5 מ'

3. זכויות בניה -

שטח הבניה המירבי ליחידת מגורים תהיה : 130 מ"ר של שימושים עיקריים, 30 מ"ר של שטחי שרות.

בנוסף לנ"ל תותר בניית מרתף בשטח של 12.0 מ"ר ממוצע לכל יח"ד.

4. לדירות הצמודות קרקע ניתן יהיה להצמיד גינות. הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק הנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך אחזקת המערכות המשותפות.

י. אזור מגורים מיוחד א' -

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו אפור הוא שטח מגורים מיוחד א'. באיזור תותר הקמתם של בנייני מגורים ו/או משרדים ו/או דיור מוגן של עד 12 קומות מעל קומת כניסה. צפיפות הבנין לא תעלה על 20 יח"ד לדונם. בקומת הקרקע במגרשים מס' 902 ; 903 תותר בניה של חזית מסחרית בשטח של עד 800 מ"ר של שימושים עיקריים ו- 200 מ"ר של שטחי שרות, לכל אחד ממגרשים אלה. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם לדרישות הועדה.

1. זכויות הבניה - שטח הבניה המירבי ליחידת דיור יהיה 120 מ"ר לשימושים

עיקריים, 30 מ"ר של שטחי שרות מעל הקרקע ובנוסף לנ"ל תותר הקמתם של מחסנים בשטח של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי השרות לחניה תת-קרקעית יהיו עד 3,200 מ"ר.

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.

2. קוי בנין

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

יא. אזור לתכנון בעתיד -

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

יב. מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם אלכסונים סגולים הוא שטח ל מתקנים הנדסיים. באזור זה תותר הקמת חדרי מאגד וטרנספורמציה. במגרשים אלה תותר בניה על קו בניין 0.00. המגרשים המיועדים יועברו לבעלות חברת החשמל לאחר בנייתם והתקנתם של מבני שנאים.

יג. אזור זכות מעבר לציבור

השטח המסומן בתכנית בקוים ירוקים אלכסוניים על רקע צבע היעוד הינו אזור זכות מעבר לציבור. תנאי להוצאת היתר בניה על פי תכנית זו הוא מתן התחייבויות לרישום הערת אזהרה, לגבי זיקת ההנאה לשימוש הציבור, בספר המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. לא תינתן תעודת גמר לבנינים, אלא אם בוצע רישום זיקת ההנאה בפועל.

ד. הוראות בניה באזורים

הערות	קוי בנין			מס' קומות	זכויות בניה שטח במ"ר לדירה		תכסית % משטח המגרש	שטח מינימלי למגרש במ"ר	האיזור
	אחורי	צדדי	קדמי		שטחי שרות	שימושים עיקריים			
מגורים ב' 3 קומות מעל כביש עליון 7 קומות מהכביש התחתון	5.0	0.0**	5.0	7	85	160	40%	1000	
מגורים ב' מיוחד 2 קומות מעל מפלס כניסה בכביש עליון וקומה אחת מתחת	5.0	2.5***	5.0	3	75.0	200.0	25%	1000	
מגורים ג' 5 קומות מעל מפלס הכניסה הראשית	5.0	3.5	5.0*	5	32.0	120.0****	40%	2500	
מגורים מיוחד 4 קומות מעל הכביש + 3 קומות מתחתיו	5.0	3.5	5.0	7	42.0	130	40%	2500	
מגורים מיוחד א' גובה הבנין עד 12 קומות מעל קומת כניסה החניה תהיה תת-קרקעית	5	5	5	12	42.0 + 70 מ"ר עבור חניה תת-קרקעית לכל יח"ד	120	50%	2500	
אזור מסחרי מגרש 601 עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5	5	20	7	18000	25000	80%	22903	
אזור מסחרי מגרש 602 עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5	0	0	4	600 1200 לחניה	800	75%	1487	
בנין ציבור עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית	5	5	5	3	בהתאם לתקנות מ. הפנים	עפ"י פרוגרמה של הועדה המקומית	50%	לפי התשריט	
שצ"פ מיוחד עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית				3	בהתאם לתקנות מ. הפנים	עפ"י פרוגרמה של הועדה המקומית			

* באזור מגורים ג' תותר בניה בקו קדמי 0.0 מ' במגרשים מס' 201-206.

** למעט מגרש 101 בגבול עם מגרש 804, שבו יהיה קו בנין צדדי 2.5 מ'.

*** קו בנין צדדי 0.00 בין מגרשים מס' 1201 ו-1202.

**** במגרשים 210 - 207 תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר, בנוסף לשטח השימושים העיקריים.

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).
- תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים : יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי שינגלס וכן יותרו גגות מקומרים.
- שיפועי הגגות יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20 ל- 35. שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבניין אחד, יהיה בהתאם לאישור מהנדס הוועדה.

2. מרתפים :

- יותרו שטחי אחסנה לשימוש הדיירים בשטח ממוצע של כ- 12 מ"ר לכל דירה. שטחם של מרתפים (למעט מרתפי חניה) לרבות מחסנים לא יחרוג מקונטור הבנין.

3. קולטי שמש ודודי שמש :

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

4. צנרת בנינים :

- כל צינורות בבניין (כגון: צנורות ביוב, מים, ניקוז, 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.

5. מרפסת סוכה :

- לא תותר סגירת מרפסות סוכה מכל סיבה שהיא.

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 לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי מגרש שבתחום התוכנית. כל תוספת לבניין קיים טעונה בקשה להיתר בהתאם להוראות תוכנית זו. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובתומרי גימור תואמים לבניין המקורי. כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקמ"מ 100 : 1. אין בהקלה משום היתר אוטומטי לתוספת בניה. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות הבניה של שאר הדירות בבניין.

6. 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 מסוייה או מאבן מרובעת ומסותת תלטיש, אבן לקט, חאמי טובזה עם אפשרות שילוב מעקה בחל 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

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

- גובה מידרכי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.0 מ' כולל מעקה בנוי בגובה 1.0 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ' ייבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.0 מ' כל אחת.
- כרכוב קיר תומך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן שכבות.
- יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

ג. חניות מבונות -

לא תותר בניית מבני עמר 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.

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 ויוסדרו 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.

ח. תוכנית בינוי לביצוע -

סעיפים א-ז' שלעיל יהיו בהתאם לתוכנית בינוי לביצוע כאמור בפרק ד' 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 ומקלטים ציבוריים בתנאי שהיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.

פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים

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

פרק ד' : תנאים לביצוע התוכנית

1. תוכנית בינוי

- א. קודם למתן היתרי הבניה באיזורי המגורים ובאיזורים לבנייני ציבור ומסחר יש להגיש לאישור הועדה תוכניות בינוי בקנ"מ 1250 : 1 לכל מתחם בנפרד. התוכניות תהיינה בתאום עם לשכת התכנון של מ.ת.ע הועדה המקומית. תוכניות אלו יהיו מבוססות על תוכנית מפורטת זו ויכללו את המבנים, שרותיהם, מספר קומותיהם, מפלס ± 0.00 של המבנים, גובהם, הגישות לבנינים, איתור פתרון החניה.
- ב. תוכניות הדרכים, בהתאם לתוכנית זו, יוגשו לאישור הועדה קודם למתן כל היתרי בניה לכל שלב בתוכנית במתכונת של תוכנית בינוי ויכללו לבד מפרטי הדרך גם את פרוט התשתיות הסמוכים לה (מתקני החשמל, מבני שנאים, מתקני חלוקה ומדידה של מערכות, מתקנים לאיסוף אשפה ומתקני תאורה).

2. מוסדות ציבור, תשתיות ופיתוח

1. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיוכסח ביצועם של התשתיות הבאות, בערבויות 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. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתובטח הקצאת שטחים מתאימים, תכנון וביצוע מוסדות הציבור הבאים:
 - גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים, בתי ספר לחינוך חובה וישיבות.
 - בית ספר תיכון וישיבה גדולה.
 - מבנה למוכלות או צרכניה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
3. א. היתרי הבניה למגורים ינתנו על פי שלב פיתוח.
 - ב. היתרי בניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו שני התנאים הבאים:
 - הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש.
 - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.
 - ביצועם של מבני ציבור המוזכרים בסעיף 2.
4. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.
5. שימור נוף -

5. שימור נזק

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

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

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.

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.

3. מרכיבי בטחון

- א. מרכיבי הבטחון יכללו לשלב איכלוס ראשוני מערכת אבטחה היקפית וכן מחסן נשק וציוד סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים עד שהישוב יעבור את איכלוס המשפחות הראשונות. מערכת אבטחה תכלול גדר רשת, דרך בטחון וזאורת בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י מקהל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/ המיישב כפי שנקבע ע"י מקהל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
- ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקהל"ר.
- ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקהל"ר/ ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ה. המיקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק. הגמ"ר איו"ש.

4. תנאי להוצאת היתרי בניה למגרשים 301-305; 408

תנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים 301-305, 408 יהיה ביצוע של הקטע החסר של כביש מס' 1 שליד מגרש 401.

5. תוכנית לצרכי רישום

- א. חלוקת המגרשים תעשה בתוכנית מדידה שתאושר ע"י הועדה ומ.ת.ע.
- ב. רישום המגרשים יעשה ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי הכנת תוכנית המדידה.
- ג. סטיות עד 5% מהשטחים בתשריט לא יהיו שינוי לתוכנית זו.
- ד. בתוכנית זו השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו כחוק.

6. גמישות התוכנית

החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי תוכנית ובלבד שלא ישתנו ייעודי הקרקע וחזיונות הבניה המותרות.

7. בקשות להיתר בניה :

המסמכים הבאים דרושים לבקשת היתרי בניה:

- א. תוכנית מדידה מעודכנת ל- 6 חודשים אחרונים לפני הגשת הבקשה לרשויות, בקנ"מ 1250 : 1 מרווחים אנכיים של 25 ס"מ, חתומה ע"י מודד מוסמך.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תוכנית המדידה.
- ג. תוכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 250 : 1 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חנייה, מתקני אשפה, מיכלים הסמוכים באדמה, מיתלי כביסה וכו', כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. חישוב השטחים הכולל את כל השטח הבנוי לפי קומות למעט מרפסות לא מקורות.
- ה. תוכנית הקומות בקנ"מ 100 : 1 כולל ציון גודל הפתחים.
- ו. תוכנית גג, כולל מהקנים על הגג.
- ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות כולל סימון קרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה והמגרש, והמגרשים השכנים, ערוכים בקנ"מ 100 : 1.
- ח. חזיתות, 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.

8. חניה

פתרון חניה למגורים ולמבני ציבור יהיה :

54% במסגרת המגרשים.

46% במסגרת הכבישים.

במרכז האיזורי יינתן פתרון חניה עילי ו/או תת-קרקעי במסגרת המגרש.

[illegible]

פרק ח' : חתימות ואישורי בניה

תכנון והנדסה חברה בע"מ
רח' בן עובד 15 תל-אביב 67211
טלפונים: 03-5375846, 03-5375851
פקס: 03-5374839
אמאב

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

ציפחה אינטרנשיונל
1994 בע"מ

מקלח"ר / ק. הגמ"ר
איו"ש

הועדה והמשרד לתכנון
ובנין מודיעין עילית

מועצת תכנון עליונה

היזם:

המועצה המקומית לתכנון ובניה -

מועצה מקומית
מודיעין עילית

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תוכנית זו.

אניב