

744 סכך

מתן תוקף
יחידת יחידת נכנסת

נרחב ונכנסו לקודי - נועצה אזורית נוטה בנימין

Handwritten notes in Hebrew, including "מס' 208/1" and "מס' 208/1".

ח ש ט ו נ א י ס

גני... ננוצלין

208/1 חטי עריה מפורטה חטי

המחוז שילובי לחכניות מחאר חטי 208 לשנת חשני"ד - 1984

- מביש וחוכניות : נועצה אזורית נוטה בנימין
- בעל חקרקע וחירות : חברה לפיתוח שכונות מגורים ביד"ש בע"מ הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
- ח ח כ נ : ז. ענב - אדריכל ונוחכנן ערים בשיתוף אהוד ארבל

- אוגוסט 1989
- (מעודכן ליום 3.10.89)
- (מעודכן ליום 15.11.89)
- (מעודכן ליום 15.02.90)
- (מעודכן ליום 30.06.91)
- (מעודכן ליום 21.08.91)

Handwritten text: 928182 - אפיס ל / אפיס ארבל

1. שם וחלוח: חכנית זו חיקרא חכנית מפורטת מס' 208/1 שינוי לחכנית מספר 208, שכונת מגורים עירונית "גני מודיעין" כישוב חשמונאים, שחיקרא להלן "החוכנית", ותלה על השטח החחום כחול בחשרים.
2. מטמכי חחכנית: החשריט המצורף לחוכנית להלן "החשריט", זה בקנ"מ 1:1000, ונסטחים א' ; ב', יהיו חלק בלתי נפרד מהחוכנית.
3. ח מ ק ו ט: הקרקע הכלולה בחוכנית נמצאת ב-נ.צ.מ. 00 151,500 ברשח ישראל.
4. יחס לחכניות אחרות: על חוכנית זו חלוט הוראות חוכנית מספר 8 במקום שיש חחירה בינה לבין חוכניות אחרות חחיינה הוראות חוכנית זו (208/1) עליופוח כחווים החכניות.
5. שטח החוכנית: 350,239 דונם, בהתאם לחשרים.
6. יזום חחכנית: מועצה אזורית מטה-בנימין.
7. מגיש חחכנית: החברה לפחוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ, חברה רשומה ברמאללה.
8. עורך החכנית: ז.ר. ענב - אדריכל ושחכנן ערים - כשיחוף עם אהוד ארכל.
9. מטרת חחכנית: חכנת חוכנית מפורטת לשכונת מגורים ויעוד שטחים כדלקמן:
 - שטחים לכגורית ולמגורים מיווחד.
 - כבישים וחניות.
 - שטחים ציבוריים פחווים ושבילי חולכי ר.
 - שטחים פרטיים פחווים.
 - שטחים למכני ציבור.
 - שטחים למרכז מסחרי, אזרחי וטפורט.
10. ציונים בחשריט:
 - קו כחול עכה - גבול החכנית.
 - שטח צבוע כחום - אזור מגורים א'.
 - שטח צבוע חכלת - אזור מגורים מיוח.
 - שטח צבוע אירום - ד ר כ י ס.
 - שטח צבוע ירוק - שטח ציבורי פחוח.
 - שטח צבוע ירוק עם רשת קוים בשחור - שכיל ודרך משולכי.
 - שטח צבוע באפור - אזור מסחרי ואזרח.
 - שטח צבוע ומקוקו באדום - שטח מוחנה לדרך.
 - שטח מקוקו בכחום - שטח מגרשים להטלמו.

שטח צבוע ירוק עם פסים
אלכסוניים בחום ותחום כחום - שטח ספורט ו
זמני (עמוד)
למבני הינון
שטח צבוע חום - מבני ציבור,
שטח צבוע ירוק ומוחם ירוק - שטח ספורט פ

ב. הגדרות:

פירושו אורך חכנון עריס, כפרים, בנינים, נ
לשנת 1966 וצו מספר 418 לשנת תשל"א.

חוק:

מבנה הסוגר את החלל באמצעות גגות, קירוח
מבנה המשמש למגורים.

בית:

בית מגורים:

מוסך, מחסן או כל שטחי עור אשר יאושרו ע'
הועדה המקומית.

שטחי עור:

המפלס העליון
של הבנין:

פירושו בגג משופע - מפלס קו הרכס של הגג,
ובגג שטוח - המפלס העליון של מעקה הגג.

גובה הבנין:

פירושו המרחק האנכי הנמצא בין המפלס העלי
ובין פני הקרקע הטבעיים של המגרש, ככל חו

שטח המגרש:

פירושו שטח הקרקע שבחחום גבולות המגרש, נ
שטח הקרקע המכוסה ע"י מבנה כלשהו.

קו בנין:

פירושו קו מקביל לקו גבול המגרש שמעבר לו
יבלוט שום חלק מהמבנה.

שטח מגרש

מינימלי:

פירושו השטח הקטן ביותר למגרש לצדכי בניו

שטח קרקע מכוסה:

פירושו שטח הקרקע המכוסה ע"י המבנ

שטח מותר לבניח:

השטח המכסימלי המותר לבניה בסך כל קומות
הבנין, כולל כל חלקי הבנין המקורים.

שטח ברוטו:

שטח הקרקע המיועד לכל שימושי הקרקע שבחחום

שטח נטו:

שטח קרקע שיעודו למגרשי מגורים בלבד.

חניה למגורים:

שטחי החניה למגורים יכללו כחחום הרכים,
חניה לאורך דרכים משולכות, באיזור הקיל-ו
ובתוך המגרשים, בהתאם לחכניה הפתוח המפור
ובאשור המפקח על החעבורה. יחם החניה יהיה

חניה ציבורית:

מקום חניה מיועד לשימוש הציבור ברשות הרנ
אם עמוקמת ומחוזזקת בבעלות ציבורית או פר
חמורת שלוש אגרה או כחינס.

שימוש הקרקע - הוראות כלליות

1. שימוש הקרקע: - כמפורט ברשימת הכליות וכמסומן בהשרי
 2. מזל סיס: - ייכנו בכל מבנה או במרוכז ע"פ אישור המוסמכת. במקרה של מןלט משוחף למספר יחידות דיור, ודשט בוונה או בטאכו זי הנאה למעבר ולשימוש כמקלט לכל בעלי המגרשים הנהגים מן המןלט, לגבי אווין וולקוח כהן מצויות דרכי הגישה והמקלט.
 3. וניה ציבורית: - עפ"י הווןן לחניות, ובאישור המפקח על הועבורה. יובטחו מפרצי אוטובוסים ומס סופית.
- רשימת כליות, שימושים והוראות בניה

1. איזור מגורים א'

- 1.1 גורל מגרש מינימלי - 600 מ"ר.
 - 1.2 גבולות המגרש המדויקים יקבעו ע"י חוכנית מרירה שו בהתאם לחכניה מפורטת זו. היחרי הבניה ינחננו עפ"י ו המרירה וטימונה כשטח. חכנית המרירה תכוצע לזכוצת מגרשים בין רווכוח.
 - 1.3 על כל מגרש חותר בניה בית מגורים אחד, חד-משפחתי דו-משפחתי, בהתאם לטבלה זכויות (נספח מספר א'), וז עזר לחניה. בכניית בית דו-משפחתי יש צורך בהסכמה ו וחתומה של שני בעלי הבית.
 - 1.4 א) שטח בניה מותר בבית חד-משפחתי 240 מ"ר. מזה כסו קרקע 180 מ"ר.
 - ב) שטח בניה בבית דו משפחתי 360 מ"ר. מזה חנו קרקע 30% משטח המגרש.
 - 1.5 השטחים בסעיף 1.4 לעיל כוללים את כל שטחי העזר כגו מקלטיט, וזניות, מחסנים, מרחפים וכו'.
 - 1.6 יותר איחוד וולקוח או האמדה במכנים סמוכים על קו בו ובחנאי שטחי הבניה הכוללים לא ישחננו וחוגש חוכניו משוחפת בהסכמה השכנים לאשור הועדה המזומית.
 - 1.7 קוי הבנין: קוי הבנין יוגדרו לכל מגרש כחכנית הכנו שחלול מתחם בשלמוחו, בקנ"מ 1:500 או 1:250 (נספח ב וואושר ע"י הועדה המזומית. קוי הבנין יוגדרו בהתאנ לעקרונות הכאים:
 - א) קוי הבנין מזכיב למגרש יגבילו שטח שלא יעלה עי מכל שטח המגרש.
 - ב) קו בנין אחד לפחות יהיה לא פווח מ-9.0 מ'. יחו הבנין לא יהיו פווחים מ-3.0 מ'. במקרה של הצמו מכנים; יהיו קוי הבנין הנגדיים 6 מ' לפחות.
 - ג) לחניה יותר ככל מפרה קו בנין 0 וקו בנין 2.0 נ
- 1.8 מגרשים מספר 53, 54, 163, 165, 167, 205, ישמשו כמוקד זמני למגורים.

1.9 המפלס העליון של כנין בעל בג שטוח לא יעלה על 7.30 כ" משופע. הגובה לא יעלה על 9.0 מ' מפלס ± 0.00. המוגדר כמ פני הקרקע הטבעיים של המגרש בנקודת הויזור הגבוהה של ה עם פני הקרקע. ככל נקודת דיזור אחרת של הכנין לא יעלה הכללי מעל ל-4.50 מ' מעל פני הקרקע, כולל קומח מסד, גובהה לא יעלה על 2.20 מ'. מפלס ± 0.00 יזכע בחכניות כז"מ 1:500 לכל מוחט בשלמותו.

1.10 ככנין עם בג שטוח חוזר עליה לבג שמטל זה העליון לא יעלה 2.50 מ' מעל מפלס הגב השטוח ושטוח 10 מ"ר, וזאת באישור המקומית. שטח זה כלול בשטח המותר לבניה.

1.11 ככנו עור: לא מותר כל הקמת מכני עור בנפרד מכנין המגור פרט למבנה לוניה כשטח ער 25 מ"ר, הכלול בשטח הבניה המו וזאת לפי חכנית אוירה שאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה בלתי נפרד מוכנית המואר.

1.12 וניה: מותר חניה כתווט ודרכים כמפרצי וניה, לאורך דרכ משולבות ובאיזור הקיל-רה-סז. כן מותר הקמת מבנה לחניה המגרש. מותר לבעלי שני מגרשים ומוכים להקית מבנה עור ל צמורה או מוחפוח, כונאי שחוגש ווכניות מוחפוח כהסכמת ו

1.13 קירוט חומכים וגדרות: מאכן טכעיה או בצורת סלעיה לפי ג אחידים. גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ הקרקע הנחמכת ו-1.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו י כמקרה של צורך כומיכה בקיר גבוה יותר, ייבנה קיר חומך כמרוחן של 2.00 מ' ובגובה - לפי הנ"ל. מעקות הכטוחן יכו שיהיו ממחכו.

גדרות בין מגרשים: לא ייכנו גדרות מכל חומר פרט לגדר ו ו/או גדר סככה.

2. אזור מגורים מיוחד

השטח כיועד לכניות כחי מגורים כהחאס לחכנית בינוי מפורטת בק 1:250 או 1:500, שאושר ע"י ועדת המשנה להתישבות באיזור זה בניה טורית מדורגת עד 4 יח"ד לדונס ברוטו, כגובה שלא יעלה ע קומות מעל הכביש העליון.

3. דרכים

- 3.1 החויית דרכים, הרחבת דרכים קיימות, רוחבן וקווי כנין מינימליים - כמסומן כחשרים.
- 3.2 פרטי הדרכים ייזבעו כחכניות לביצוע באישור המפקח על ה ויכללו פירטי אבני שפה, יחכני רוחב ואורך, מפלסים, ניף
- 3.3 שכיילט להולכי רגל יהיו כרוחב 4.0 מ' לפחות אלא אם צו כחשרים.
- 3.4 דרכים משולבות: יהיו כרוחב כמפורט בחכניות ויכוצעו ג המופיעה כקטע טיפוס כחשרים, המהווה חלק בלתי נפרד מהח
- 3.5 מערכת שידומים: כל חשחיו האירוויט וועבר כתווט הדרכים השבילים הציבוריים. כמקרים כהם ירוצר צורך, וועבר חשח טמגרש לשכנו, לאורך גבולות החלקות, אך לא יותר מחדירה 1.0 מ' לחוך החלקה.
- 3.6 וקן הוניה הציבורית יהיה עם חפיפה באימושים וכהחאס לו משרד החבורה האחרונת להכני חינוך, ובויות, אולכות

4. טעמים פתוחים

- 4.1 שטח איבורי פתוח ישמש לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים לילדים, מעבר להולכי רגל ומקלטיט ציבוריים לפי הנדרש, וישום מרכיבי הבטחון כפי שידרש. השטחים ירשמו ע"ש הרשות ללא תמורה.
 - 4.2 שטח פרטי פתוח ישמש להפורט, כגון: בריכת שחיה ומגרשי ספורט אשר יהיו כבעלות פרטית.
 - 4.3 שטח ספורט - עתודה לחינוך, מגרש ב' : ישמש למחנני ספורט אזור למוקד זמני ועתודה למבני חינוך בעמיד במידת הצורך הכל לפי חכנית מפורטת שחאושר ע"י ועדה משנה להתישבות. קוי בנין למבני חינוך כעתיד יהיו 10מ' מכל גבולות המגרי
5. שטח למבני ציבור

- 5.1 במעונות, בגני-ילדים ובמוסדות דת, וותר בנייה עד 3 קומ וזאת לשימוש מועדוני נוער, מועדוני מכוורים, מוסד דתי ציבורי, מיקוואות שהרה או כל פונקציה ציבורית שחאושר הועדה המקומית. בשטח למבני ציבור יבנו משרדי הרשות המק שירותים אישיים ומבנים למרכיבי כסתון.
 - 5.2 מבני החינוך לא יעלו על 3 קומות ככל חתך ובהתאם לתכניו כינוי באישור הועדה המקומית.
 - 5.3 שטח מגרש לבית ספר - כ- 6.0 - 12.0 דונם (0.6 דונם ל שטח מגרש לגן חובה - כ- 1.0 - 1.2 דונם ל-2 כחות. שטח מגרש למעון - כ- 1.0 - 1.2 דונם ל-2 כחות. שטח לבי"ס חיכון בעתיד כ-6.750 דונם (לפי 0.75 דונם לכ
6. מרכז אזרחי

- 6.1 מרכז מסחרי ואזרחי יכלול אולם רב-הכלייתי, שטח לחנויות ומשרדים, שטח למלאכה זעירה נקיה שלא תהווה משרד לפי הוראות השירות לאיכות הסביבה, מוסדות דת וביח-אבות, ונ אזור למוקד זמני למגורים במידת הצורך. השטח יסאר בבעלו פרטית.
- 6.2 גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות בכל חתך. חותר בניה מה למפלס כניש הגישה, בהתאם לתנאי השטח, אך בתנאי שטח"כ הקומות במבנה לא יעלה על שלוש קומות בכל חתך.
- 6.3 חכסיה הקרקע לא תעלה על 35% בכל מבני הציבור.
- 6.4 חוכנית כינוי מפורטת של המרכז חוגש לאישור הועדה המקו

ה. פ י ת ו ח

- 1. הפיתוח ייעשה עפ"י חוכניות פיתוח לביצוע, ויכלול דרכים, ניי ותיעול, אספח מיס, חשמל וחקשורה, ביוב ופארון לאשפה. תכניו כזו מחייבת אישור מיקדמי, של הועדה המקומית.
- 2. כל כעל מגרש מחוייב לחת זכות מעבר לקווי ביוב, מיט, חשמל וחקשורה למגרש שכן, במקום בו נדרש לפי החוכניות. כמו כן תא העברת ניפוז מי גשם ממגרש לשכנו לאורך גבולות המגרשים.
- 3. וותר ודירה לחוך המגרשים מהדרכים עם קווי הדיקור של עבודות העפר עד למרחק של 3.0 מ' מגבול המגרש.
- 4. ביוב - פחרון הביוב, לשלב הטופי של הישוב, כחלץ מהמתחן האי יהיה לפי תכניות מאושרות, באמצעות מערכת מרכזית שתכלול מער סיהור וסילוף שופכין. עד 50 יו"ר - הפחרון יהיה באמצעות בו רקב או מתחן קומפסטי שיאושר ע"י קמ"ט בריאות.

5. חשמל וחקשורת - חיבורי הוושמל והחקשורת לבניינים יהיו לפי הוראות חכרת החשמל ומשרד החקשורת בזמן חיבור הבניינים.

1. גימור בניינים

1. גימור הבניינים יהיה מאבן מלבניח, טיח גס זרוק, בטון חשו לכנים שרופוח, טיח גרנולרי או צמנט. ככל מקרה של גימור אחר יש לקבל את אישור הועדה המקומית.
2. גימור גג שטוח הנצפה מכחי שכניט והגבוהים ממנו יהיה בכי: של חצץ, חלוקי נחל או ריצוף.
3. גגות המשופעים יהיו בגימור של רעפי חרס, אכנסס, בטון, כולם כגוון ארמדם.
4. בנין הנבנה בשלבים יראה ככל שלב כאילו בניחו הושלמה לכל דבר.
5. יש לחכנן ולכצע מערכו סולריח מכחינה ארכיטקטונית כחלק אינטגרלי של המבנה.
6. לא חותר הקמח אנטנה פרטיח לסלויזיה.
7. חייב להיות פתרון ארכיטקטוני למסחור ככיסה ולחצר מסך.
8. יושם דגש על שימוש בחומרים לגמר באופן שחיה אחידות של גמר, לגבי קטעי החיחוח הרחוב.
9. חזיחוח פיתוח המגרשים ופרטי גימור הפיחוח יהיו אחידים לגבי קטעי רחוב ויהיו לפי פרטיט אחידים.

2. הוראות כלליות

1. היתר כניה יוצא עם המצאת חכנית פיחוח המגרש בקנ"מ 1:100 מכוסט על חכנית מדירה שופוגרפיה מצניה, ערכניה ליום הגי החכנית, חכניות כל הקומות כולל חכנית גג, חזיחוח ושני חוכים ניצבים לפחוח, הכוללים קו הזרקע הסכעיה והמחוכננו (מגבול המגרש מצדו האחד לגבול המגרש לצדו השני) חוזה החקשורת עם מעבדה מוכרת לכריקח טיב כטונים וקבועות טניטריח.

2. חכניות לצרכי רישום

- א. חימון המרידה של חכניות לצרכי רישום יוכנו כהחאס למצף הקיים בפועל.
- ב. רחכי הדרכים יכולים להרשט כסטיה של ער 1.0 מ' מהרשוט כחשריט.
- ג. רוחכ קוי הכנין לאורך הדרכים ישונה כהחאס לחוספח או לגריעה של חנווחות הדרך שכחכניות לצרכי רישוט.

3. חכנית חלוקה

ככל שסח החוכניה חוגשנה חכניות חלוקה על כסיס מדירה עדכניה. חכניה לחלוקה עקרעין לשחי חלקות או יוחר חהיה מבוססח על חכנית זו או על חכנית מעורטת מאושרת כחוף.

כחכנית חלוקה חותר, באישור הועדה המקומית, טסיה מהנחיו לחלוקה של חכנית זו, ובלכד שלא יהיה שינוי מהוחי ביעודי השטחיט.

4. חכנית כנוי

- א. יותר לאחד מספר אזוריים לתכנית בילנוי ופתוח אחת.
חכנית כנוי מאשר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
- ב. חכנית כנוי והיה למחוט בשלמותו ונחבס על תכנית מפורטת, קיימת ומאושרת ותכלול העמדת מבניט, שירותי מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הכניסים, התווית דרכים בשטח החכנית ורוחבם, חכמי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, שימוץ שטחי האניה, מקלטים צבוריים ירק, טוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: קו ניפוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסו וכו', גדרות וקירות תומכים, אפסלים, מזרקות, מוזני פדומת, פרגולות, מקומות לחתנות אוסוכוסים וצורתם. כמו כן כל אלמנט הדרוש לזביעה אורח המרחב המחוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף החכנון ולפי ראות עינה של
- ג. חכנית כנוי וחכנית פיתוח הנלוות לה ומהורה חלק כלו נפרד ממנה חוגש לגבי שטחי ציבור, טפורט ושטח פרטי פתוח. חכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הו

5. תכנית פתוח

בכל האזוריים בהם אין הוראה להגשת חכנית בילנוי בהתאם ל 4(ב) לעיל, חוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף לעיל וחכנית פיתוח לחשיתו, כביסים וניפוז, טגילים, כקירות חמך, כירב ומיט, חשמל, תאורה וסלפון. חכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

א. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרש חכנית בילנוי ופתוח (מחטס ח.1, ח.2.מ), וגכולותיו יונו כמסומן בתשריט חוגש ומואשר חכנית בילנוי ואליה תצורף פרוגרמה כמו ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, אלא אם כן נחמלאו דרישות אלו; כתוכנית זו. וחכנית חכנוי הינה גם חוכ חלוקה למגרשים.

ב. יושלם חכנון עקרוני של החשית עכור הישוב כולו, ויקבעו חנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניפוז הקרף סלילת הדרכים והגישות, הנזח קוי חשמל, מיט, כירב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנו בדבר לכל אחר מהשירותים דלעיל.

6. מוסדות ציבור, חשיות מסור פיתוח

- א. לא יינונו היוזרי בניה למגורים אלא לאור שיוכסח בי של החשיות ומכני הצבור הכאים, כערובות להנחת דעה הועדה המקומית:
- טאעפי הביוב הראשיים; מערכת זילוק שפכים ומערנ פיזור קולויים.
 - פריצת דרכיט, לרבות קירות חומכים או מיסלעות, מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מיט.
 - חכנות למערכות חקשורת וחשמל.
 - גני ילריט סחח לגיל חובה לפי החקן של משרד הו
 - מכנה למכולת אן צרכניה.
 - מקוט חפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.
 - מרכיבי בטחון - כמפורט בסעיף 9.

(1) על אף האמור בפרק מרכיבי בטחון לא יוצאן היחרי בניה למגרשים: 28, 501, 508, 230 - 232 (כולל), בסרס יחבל לגביהם אישור קצין הגמר איו"ש.

(2) היחרי הבניה למגורים יינחנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

(3) היחרי הבניה למגורים בכל שלב יינחנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הכאים:

- הוכחה להנחה דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים וזמנני המוזכרים בסעיף א'.

- כוצעו החשיות ומבני הצורה של השלב הקודם. אולם הן המקומית והיה רשאית לתת היחרי בניה למגורים גם בלי שנסתים ביצועם של המחקנים המפורטים בסעיף א', אם החלו בביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה המקומית ווכל להחנות מוון היולרי בניה למגורים בהבטוח ביצועם של מכני ציבור נוספים או בהנחת פיתוח שחייט פורוים, הכל בהתאם להכנית זו.

7. שימור הנוף

יובטחו כל התנאים המובאים בסבלו. שימושי קרקע וזכויות בניה ובהנראה הבניה, למניעת פגיעה בחכזית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מחאיטוח וכל האינפורמציה הדרושה למגוש החכסיף ולבעלי המגרשים, ואחריוחם לגבי פגיעה ונוק.
- מינוי מסך באגר למסרה זו מטעם הועדה המקומית שיהא באטוחו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידיו אח הבניה במרה של חשש פגיעה.
- סמכוו לקצוע מגבלות על שינויים בחכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

8. שטח מותנה לדרך מערבית (ביס' 2)

לא יעשה שימוש במגרשים 509, 510, 529 ו-530, שימשו כשטח מותנה לדרך, וזאת ער לאישור החכנית הסופית.

9. מרכיב הבטחון

א. היזם ומגיש החכנית מחייבים לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוס הכא:

- 1) מחסן החסושה ונשק - כשטח למבני ציבור.
- 2) סככה לרכב חרום בשטח למבני ציבור.
- 3) חשיפת חוואי דרך היקפית.
- 4) גדר היקפית.
- 5) תאורת בטחון היקפית.

ב. מרכיבי הבטחון יסומנו בחוכניות הכינוי או כניספתי בינוי, בהתאם לסיכום עם נציגי הגמר בכל שלב של הכנון הישוב.

ג. ביצוע מרכיבי הבטחון הדרושים יוחאם לשלבי הפיתוח והאכלוס.

- ד. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הכונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר כדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ה. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד-בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך חאום עם מקחל"ר.
- ו. לא יוצאו החרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר - קצין הגמר איו"ש למרכיבי הבטחון. הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היחרי הבניה, ופירוט מיקומם.

נספח לחקון גני-מודיעין

פרוגרמה למבני ציבור

כ ל י .1

החכניה מיועדת לשכונה מגורים בשיטת "בנה ביחך" על קרקע כבעלות פרטית. מוסדות החינוך יכללו: מעונות, גני ילדים, בית ספר יסודי, חטיבת ביניים, חנוך חינוך לבנות מחוכנן. בשטח המיועד לעבודה למבני חינוך.

גודל המגרשים באיזור מגורים א' הוא כ-600 מ"ר ומותר בחולץ, בהחאט לטבלת זכריות נספח א', לבנות עד 2 יחירות דיור כמגרש.

מספר המשפחות המקסימלי באיזור מגורים א' בחפוסה אופטימליה הוא כ-135% מהמגרשים.

מספר המשפחות באיזור מגורים מיוחד הוא 4 משפחות לדונט.

מוסדות הציבור יכללו את הפונקציות הדרושות, לרבות אזור לחעסוקה "נקיה" אשר יהיו בשכונה המחוכנת.

הפרוגרמה מכוססת על 6 נפשות למשפחה (פי 1.5 מהמוצע הארצי). גודל שנתון: 3,5% (חישוב ארצי 2%).

מספר החלמידים בכיתה: 40 חלמיד.

גודל מגרשים: ב"ס יסודי וחטיבת ביניים לפי 0.60 דונט לכתה, גני ילדים ומעונות - 2 כחות למגרש בגודל 1.0 - 1.2 דונט.

מוסדות חינוך .2

א. גודל חשנתון

מספר המגרשים באיזור מגורים א' 294 מגרשים.

שטח איזור מגורים מיוחד 14,8 דונט.

מספר המשפחות האופטימלי: $294 \times 135\% = 397$ משפחות
 $14,8 \times 4 = 59$ משפחות

סה"כ = 456 משפחות

גודל אוכלוסיה: 456 משפחות \times 6 נפשות = 2.736 נפש

גודל שנתון: 2.736 נפש \times 3.5% = 96 נפש

ב. מספר כתוח דרוש

בי"ס יטורי - 6 שנות לימוד :40 = (6 × 96) כיחור
חטיבת ביניים - 3 שנות לימוד :40 = (3 × 96) כיחור
גן ילדים (חובה) 2 שנחוניס :40 = (2 × 96) כיחור
מעונות (סרוס חובה) 2 שנחוניס = 5 כיחור

ג. שטח המגרשיט הדרוש

לכתי ספר יסודיים: 1.4×0.60 דונס = 8.4 דונס
לחטיבת ביניים: 7×0.60 דונס = 4.2 דונס
סה"כ = 12.6 דונס

לגני ילדיט ומעונות:

2: (5 + 5) = 5 מגרשים בשטח 1.0 - 1.2 דונס.

3. עחורח למבני חינור

בי"ס חיכור לבנות - 4 שנות לימוד.
מספר החלמידים - 50% = $96 \times 4 \times 50\%$ = 192 חלמיד.
מספר הכיחות - 40: 192 = 5 כיחות.
שטח המגרש הדרוש - 5×0.75 דונס = 3.75 דונס.

4. הערוח

- א. אחוז המשתמשים במבני הציבור השונים (כולל וינור) גדול פי 1.5 מהמוצע הארצי.
 - ב. החפלות מבני החינור ניתנת לשינוי בהחאס לצורך, היות ומספרם גדול מהנדרש לפי החיסוכ.
 - ג. במקרה הצורך של הקמת בי"ס לבנות ובי"ס נפרד לבנים בשלב ראשון, ניחן לחלק מחדש אח מגרשים ג' ו- $\sqrt{3}$ ככ שיוצרו שני מגרשים לבחי ספר, עם הפרדה ביניהם של המרכז האזרחי.
- לא חותר בניה במרכז האזרחי לפני שתאושר החכנית הסופית או יחולקו המגרשים מחדש.

בני-מודיעין (חשמונאים)

נצפח למגרשי מבני ציבור ומסחר

| ס"ה השטח | ש ש ח | פס' המגרש | ד ר ו ש | ה פ ו ש ד | |
|-------------|---------------------|-------------|----------|--------------------|---------------|
| 3.312 דונם | 1.013+1.044+1.255 | ד, ו, י"ז | 5 כיחות | מעון ילדים | 1 ח י נ ו ר |
| 3.296 דונם | 1.258+0.951+1.087 | (ו) ז, י, ח | 5 כיחות | גן - ילדים | |
| 12.480 דונם | | ג | 21 כנחות | בי"ס יסודי + חטיבה | |
| 6.754 דונם | | ב | 5 כיחות | בי"ס חיכון - עבודה | |
| | בשטח ציבורי "כ" | כ | 1 יח' | טיפת הלב | 2 בריאות |
| | " " " | כ | 1 יח' | מרפאה שכונתית | |
| 2.644 דונם | 150 + 1.406 + 1.088 | א, ס, כ"א | 3 יח' | בית כנסת | 3 ד ת |
| | בשטחים ציבוריים | | 4 יח' | מקוואות | |

הערה: בתי כנסת נוספים ומוסדות דת אחרים ישולבו בקומות נוספות על גני הילדים,

ומעונות יום, מסחר ומרכז אזרחי.

מקוואות ניחן להקים יחד עם בתי הכנסת כמגרשים א : ט:

| | | | | | |
|------------|---------------|-------------|-------|------------------------------------|-------------------------|
| 5.081 דונם | 4.081 + 0.951 | $V_3 ; V_1$ | 2 יח' | חנויות, העסיה ומלאכה נקיה, | 4 מסחר ומרכז אזרחי |
| | | | | מועדון, אולם הרבות, כולל ישיבה. | 5 ח ר ב ו ת |

ישולבו במבני הציבור, המסחרי והאזרחי, או מעל לגני ילדים ומעונות

חשמונאים - (גני-מודיעין)

נספח א' לתקנון - רשימת המגרשים המתוכננים להקמת בית דו-משפחתי:

| מס' המגרש | מס' | מס' המגרש | מס' | מס' המגרש | מס' | מס' המגרש | מס' | מס' המגרש | מס' | מס' המגרש | מס' |
|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|
| 612 | 85 | 546 | 62 | 501 | 30 | 300 | 25 | 205 | 7 | 028 | 1 |
| 614 | 86 | 547 | 63 | 502 | 40 | 301 | 26 | 230 | 8 | 036 | 2 |
| 616 | 87 | 548 | 64 | 505 | 41 | 305 | 27 | 231 | 9 | 039 | 3 |
| 622 | 88 | 549 | 65 | 509 | 42 | 307 | 28 | 240 | 10 | 053 | 4 |
| 624 | 89 | 550 | 66 | 510 | 43 | 309 | 29 | 243 | 11 | 054 | 5 |
| 626 | 90 | 551 | 67 | 511 | 44 | 310 | 30 | 251 | 12 | 165 | 6 |
| 629 | 91 | 552 | 68 | 512 | 45 | 311 | 31 | 253 | 13 | | |
| 630 | 92 | 556 | 69 | 513 | 46 | 312 | 32 | 256 | 14 | | |
| 631 | 93 | 557 | 70 | 514 | 47 | 315 | 33 | 266 | 15 | | |
| 640 | 94 | 558 | 71 | 515 | 48 | 328 | 34 | 267 | 16 | | |
| 642 | 95 | 559 | 72 | 518 | 49 | 332 | 35 | 269 | 17 | | |
| 643 | 96 | 561 | 73 | 520 | 50 | 335 | 36 | 271 | 18 | | |
| 648 | 97 | 562 | 74 | 524 | 51 | 346 | 37 | 276 | 19 | | |
| 650 | 98 | 563 | 75 | 527 | 52 | 348 | 38 | 281 | 20 | | |
| 651 | 99 | 564 | 76 | 528 | 53 | | | 283 | 21 | | |
| 653 | 100 | 566 | 77 | 529 | 54 | | | 292 | 22 | | |
| 655 | 101 | 571 | 78 | 530 | 55 | | | 293 | 23 | | |
| 656 | 102 | 575 | 79 | 531 | 56 | | | 298 | 24 | | |
| 661 | 103 | 576 | 80 | 532 | 57 | | | | | | |
| | | 577 | 81 | 533 | 58 | | | | | | |
| | | 579 | 82 | 534 | 59 | | | | | | |
| | | 595 | 83 | 540 | 60 | | | | | | |
| | | 598 | 84 | 545 | 61 | | | | | | |

ח ח י ט ו ח :

יוזם התכנית:

מועצה אזורית - מטה-בנימין

חייקה מנחם

הממונה על הרכוש הנעושה והממשלתי באיו"ש

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

בעל הקרקע:

~~החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ~~

המחלקה הכלכלית והממשלית ביו"ש

עורך התוכנית:

ז. ענב - אדריכל ומתכנן ערים בשיחוף

אהוד-ארבל

חברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

מגיש התוכנית:

החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש בע"מ

צבא הגנה לישראל
ג'י'ש הדפ'ע' אלסר'אנלל

צ'ו בדבר חוק חכנון צ'ר'ס, כפ'ר'ס וזנ'נ'כ'ס
(י'הוזה והס'מ'ר'ו) (ס'ס 418) ח'ס'ל'כ - 1971
א'מ'ר' ב'ש'א'ן ת'א'ת'ו'ן ת'נ'ז'י'מ' הע'ס'ן ו'א'ת'ר'ו' ו'א'ל'פ'י'ה
(י'הו'ד'א' ו'א'ל'ס'א'ר'ו' - א'מ'ר' 18 א'ס'ת' 1971-5724)

נ'פ'ח: ד'ס'ל'א'ר'ו'
ל'ר'א':

ח'ר'ט' חכנון ס'ק'ו'כ'י: א'ל'ס' ד'ר'א'מ'

מ'ט'ר'ת' ת'נ'ז'י'מ' ד'ס'ל'א'ר'ו':
חכנון: א'ל'ס'ר'א'ר' ח'ס' 208/1

מ'ש'ר'ע':

ס'ו'ע'ה: ד'ו'ן ה'ע'ל'יו'נה
מ'י'ל'ס' ה'ת'נ'ז'י'מ' ה'א'ת'ו'ן

כ'י'ס'י'ב'ת'ה' ח'ס': 9/51 כ'א'ר'י'ח' 23.8.71
מ'ט'ר'ת' ר'ק'ו'ם: ב'ש'א'ר'י'ח'

ה'ח'ל'ט'ה' ל'ה'ת' ח'וק'ף' ל'חכנון ה'ע'נ'ו'ה' ל'ע'ל
מ'ר'ו' ב'ש'א'ן ה'מ'ש'ר'ע' ה'מ'ז'כ'ו'ר' א'ד'ל'א' מ'ו'ת'ע' ה'ת'נ'ז'י'מ'

| | |
|------------------------|--|
| י'ד'ו'ר' ח'ו'ס'נ'ה | מ'נ'ה'ל'ת' ח'כ'נ'ה |
| חכנון ה'ע'ל'יו'נה | ה'מ'ר'כ'ז'י'ה' ל'ה'י'ב'נ'ו'ן ו'ב'נ'י'ה |
| ו'ת'י'ס' מ'י'ל'ס'ס | מ'ד'יר' ה'ר'א'ש'ר'ת' |
| ה'ת'נ'ז'י'מ' ה'א'ל'ס'ס | ה'מ'ר'כ'ז'י'ה' ה'ת'נ'ז'י'מ' ו'ה'ב'י'ת'א' |