

מתן תוקף

בס"ד,

א י ז ו ר י ה ו ד ה ו ש ו מ ר ר ו ן

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ו ע צ ה א ז ו ר י ת מ ט ה ב נ י מ י ן

ש כ ו נ ת ר מ ת מ ו ד י ע י ם

ב י ש ו ב ח ש מ ו נ א י ם

ת כ נ י ת מ ת א ר מ פ ו ר ט ת מ ט' 232/4

ה י ו ז ם : מ ו ע צ ה א ז ו ר י ת מ ט ה ב נ י מ י ן - פ ס ג ו ת

ב ע ל י ה ק ר ק ע : ר מ ת מ ו ד י ע י ם ב ע " מ מ ו ש ב מ ת ת י ה ו , ד . ג . ש מ ש ו ן 99765 .

ה מ ת כ נ ן : ג . ע י ר ו ן , י . ש ח ר , ד . ק פ ל ן - א ד ר י כ ל י ם ר ח' י ה ו א ש 5 , ת " א , ט ל : 03-5238868 .

(דצמבר 1983)

(מאי 1991)

ע ד כ ו ן א ח ר ו ן י ו ל י 1992

1. שם התכנית
תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מפורטת ל"רמת מודיעים" מס' 232/1
(להלן: "התכנית"), שינוי לתכנית R.J/5.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: "התשריט").
- נספח א': הוראות להקמת מבני חניה במגרשי מגורים.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בשלמותה.
3. המקום
באיזור מודיעים גובל עם מושב מתתיהו במזרח, גני-מודיעים
בדרום מערב, דרום נחל מודיעים ובצפון הכפר נעלית. נ.צ.
מרכזי 15231486, נעלין גוש פיסקלי 5 חלקות 43, 47
(אל-רג'ום).
4. גבול התכנית
כמותחם בתשריט בקו כחול.
5. שטח התכנית
כ - 441 דונם
6. יוזמי התכנית
המועצה האיזורית - "מטה בנימין".
7. המתכנן
אדריכלים: ג. עירון, י. שחר, ד. קפלן,
רח' יהואש 5, ת"א טל: 03-5238868.
8. מבצעי התכנית
חברת רמת מודיעים בע"מ.

9. מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר מפורטת לשכונת "רמת מודיעים" בישוב חשמונאים אשר תכלול:

- א. התווית דרכים, מגרשי חניה ושבילים להולכי רגל.
- ב. איתור שטחים לאיזור מגורים א', א' מיוחד, ב' וקביעת הגבלות בניה.
- ג. איתור שטחים לתכנון בעתיד.
- ד. איתור שטחים למוסדות ציבור.
- ה. איתור שטחים למגרשים למסחר.
- ו. איתור שטחים ציבוריים פתוחים לגנים ומגרשי משחקים.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ח. קביעת נוהלי בקשה והוצאת "היתרי בניה".

10. חלות התכנית

התכנית תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול שבתשריט.

פרק ב' - פירוש מונחים והגדרות

=====

1. הכנית מתאר מס' 232/1 זו לשכונת "רמת מודיעים" כוללת חשריט נספחים והוראות כחובות.

2. הועדה
הועדה המקומית לתכנון ובניה "מטה בנימין".

3. אזור

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע מקווקו או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תכנית זו.

4. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת של תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

5. קו בנין

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

6. גובה מותר

מוגבל ע"י מישור דמיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צוין במפורש אחרת בתכנית. יוצא מכלל זה מתקן סולרי לחימום מים כמפורט לחלן בתכנית.

7. קו דרך

קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.

8. שטח בניה מותר

בשטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קוי בניה חיצוניים. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות וכאלו המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.

9. איזור לתכנית בנוי מפורטת -

א. כל איזור התחום בקו אדום מרוסק הוא איזור לתוכנית בנוי מפורטת אשר לגביו תוגש ותאושר תכנית בנוי בטרם הוצאת היתר בניה לכל מבנה בנפרד ע"י הועדה המקומית.

ב. תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנילוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה יוגשו ללא חתימה לגבי שטחי ציבור, ספורט ופרטי פיתוח ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

10. תכנית בנוי

מבוססת על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת: העמדת הבנינים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גבהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורחבם, התכני הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי הניה, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה לכביסה וכו'. גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו-כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

11. חכניוח מאושרות

כל שינוי, הזזת מגרשים ודרכים (שינויים לא עקרוניים) והזזת מגרשים מן החכניוח המופקדת עקב ניצוץ בשטח יחבטא בחכניה המוגשות למחן חוקף, ולא יהיה צורך בהפקדה נוספת לפי בקשת ועדת הבניה המקומית.

12. המהנדס

מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל אדם שהמהנדס העביר אליו במכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.

פרק ג' - טבלת האזורים ויעודי הקרקע

הערות	קו בנין במ'			מספר יחידות מגורים	שטח בניה מותר	מספר הקומות המותר	השימושים המותרים	סימן בתשריט	אזור/ יעוד
	צדדי	אחורי	קדמי						
ראה הוראות בניה	4	6	5	1 בכל מגרש	220 מ"ר ליחידת דיור (*)	+2 מרתף	מגורים	כתום	מגורים א'
קו בנין מדורג לפי התשריט	3	5 או 10	5 או 10	עד 2 בכל מגרש	165 מ"ר לכל יחידת דיור (*)	+2 מרתף	מגורים	כתום +קוים באלכסון	מגורים א מיוחד
ראה הוראות בניה	4	5	5	ראח פרוט בסעיף 2.3.3	165 מ"ר לכל יחידת דיור (*)	+2 מרתף	מגורים	תכלת	מגורים ב
	4	6	8	---	75% משטח המגרש	+2 מרתף	משרדים מסחר שרותים אישיים	אכור	שטח מסחרי
במגרשים ששטחם מעל 2 דונם תותר בנית קומה נוספת	4	6	5		75% משטח המגרש	+2 מרתף	בניני ציבור לפי הוראות הפרוגרמה הכללית לשטחי צבור	חום תחום בחום	שטח לבניני ציבור
							גינון מתקני נופש וספורט	ירוק	שטח ציבורי פתוח
תותר בנית מבנה שרותים לפי תכנית בלנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית	4	6	5	-	5% משטח המגרש	קומה + מרתף	מתקני ספורט ונופש	ירוק תחום ירוק	שטח פרטי פתוח
כולל את כל הדרכים שנסללו							דרכים וחניה	חום חול	דרך קיימת
							דרכים וחניה	אדום	דרך מוצעת
דרכים משולבות יסומנו בירוק תחום אדום.							שבילים להולכי רגל + דרכים משולבות	ירוק + קוים אלכסוניים	שביל
השימוש בשטחים אלה יותר לאחר הכנת תב"ע לשטח הצמוד מצפון.							כל אחד מהשמושים הנ"ל	קוים באלכסון בצבע כתום	שטח לתכנון בעתיד

הערה: קוי הבנין במגרש פינתי יהיו לפי המצוין בתשריט בשני הכבישים הסמוכים.

(*) ללא מרחם

פרק ד' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
=====

1. תכלית ושימושים

לא יותר שימוש קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט, לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 1) לגבי כל איזור שלגביו תכנית מפורטת וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בנוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע במידה ולא נתמלאו דרישות אלה בתכנית זאת. תכנית בנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.
- 2) תוכן, ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוטסת על מדידת השטח.
- 3) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד'. לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- 4) נקבעו התנאים והובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה. בתכנית הבנוי יוגשו פתרונות של בעיות הניקוז ויבוצעו לשביעות רצונה של הועדה.
- 5) יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקירבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
=====

1. כללי

- א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון, או על פי תכנית מפורטת שתופקד.
- ב. בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה, בתכנית המפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת תכליות זו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. חניה במבנים, באיזורי המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית אחידה (ראה נספח א').

איזורים אלו נועדו לבניה מגורים בלבד, כמו-כן יוחר בהם שימוש לבעלי מקצועות חופשיים לעבודות אחרים ניתן לבצע בחוך ביח המגורים מבלי לגרום להפרעה כל שהיא לדיירים, שכנים ולחשחיוה, זאח בחנאי שהשימוש ייעשה ע"י דיירי אוחו מקרקעין והשטח שבשימוש זה לא יעלה על רבע משטח ביח המגורים כולו. אין בהנחיה זו משום פטור לרשוי עסק מטעם הרשוה.

2.1 איזור מגורים א':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'. שטח זה מיועד לבנית בתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

2.1.1 בשטח זה תותר בניה למגורים בשטח כולל של 220 מ"ר.

2.1.2 קו בנין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) - 5.0 מ'
 קו בנין אחורי - 6.0 מ'
 קו בנין צדדי - 4.0 מ'

2.1.3 תותר בנית מרתף תת-קרקעי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) בשטח שלא יעלה על 50.0 מ"ר. שטח זה יהא בנוסף למצוין בסעיף 2.1.1.

2.2 איזור מגורים א' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים באלכסון הוא אזור מגורים א' מיוחד. שטח זה מיועד לבנית בתים דו-משפחתיים על מגרשי בניה בשטח מינימלי של 600 מ"ר (כאשר תותר חלוקה נוספת של המגרש לחלוקות משנה ולרשום אותן בהצמדה לבית המגורים שעליהם).

2.2.1 בשטח זה תותר בניה למגורים של שתי יח' בשטח של 165 מ"ר כל אחת, גובלות אחת ע"י השניה בקיר משותף החוצה את המגרש לאורכו, לחילופין תותר בנית יח' אחת ללא חלוקה חוצה את המגרש.

2.2.2 קו בנין קדמי - לפי בינוי בתשריט - 5.0 מ' ו- 10.0 מ' לסרוגין.
 קו בנין אחורי - לפי בינוי בתשריט - 10.0 מ' ו- 5.0 מ' לסרוגין בהתאמה לקו בנין קדמי.
 קו בנין צדדי - 3.0 מ'.

2.2.3 תותר בנית מרתף תת-קרקעי (כהגדרתו בחוק התכנון והבניה) בשטח שלא יעלה על 25.0 מ"ר לכל יחידת מגורים. שטח זה יהא בנוסף למצוין בסעיף 2.2.1.

2.3 איזור מגורים ב':

שטח זה מיועד לבנית בתים מדורגים או טוריים, על מגרשי בניה לפי המצוין בתשריט (כאשר תותר חלוקה נוספת של המגרש לחלוקות משנה ולרשום אותן בהצמדה לבית המגורים שעליהן). לא ינתנו אישורים אלא בהתאם לתכנון המפורט של כל המגרש.

2.3.1 בניית מבנים מדורגים וטוריים על מגרש כאשר, קוי הבניין יהיו

כדלקמן:-

- קו בניין קדמי לכביש מס' 6:15 מ'
- קו בניין צדדי לכבישים אחרים: 5 מ'
- קו בניין אחורי: 5 מ'
- קו בניין לשצ"פ:- 0 מ'

2.3.2 תותר בניית מרתף כהגדרתו בחוק התכנון והבניה.

2.3.3 מספר יחידות המגורים ושטחם יהיה כדלהלן:

- א. במגרש 246 תותר בניה רויה של עד 6 יח"ד לדונם בשתי קומות.
 - ב. במגרש 293 תותר בניה רויה של עד 8 יח"ד לדונם בשתי קומות.
- כמו כן תותר בנית מגורים בתוך גג הרעפים ובתנאי שהשטח הבנוי הזה לא יגדל מ-50% משטח הקומה שמתחתיו.
- ג. שטח הבניה בקומת הקרקע לא יעלה על 60% משטח המגרש.
 - ד. חניה לפי התקן תמוקם בתוך המגרש.

2.4 הוראות בינוי לאיזורי המגורים

2.4.1 במגרשים עליהם מותרת בנית מבנים דו-משפחתיים יחולו התנאים הבאים:

- א. בקשות להיתרי בניה יוגשו במשותף לשני המבנים הדו-משפחתיים.
- ב. גימור המבנים בקיר קו האפס יבוצע כדוגמת שאר הקירות החיצוניים.
- ג. בקיר קו האפס לא יבוצעו כל חלונות ו/או פתחי יציאה, כולל צנרת וזיזים.

2.4.2 מבני עזר

לא תותר הקמת מבני עזר פרט למבנה חניה.

2.4.3 חזית הגג

חובה לכסות לפחות מחצית משטח הגגות ברעפים בצבע אדום ו/או חלימר שרוף. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30° (שלושים מעלות). יתרת שטח הגגות תבוצע לפי בחירה כאשר במקרים ולא תכוסה היתרה ברעפים, היא תרוצף במרצפות בטון, מוזאיקה, גרנוליט ו/או אבן טבעית.

2.4.4 מפלסי המבנים

- א. בכל מבנה תותר בנית שתי קומות מגורים על גבי קומת מרתף ועליה לגג במדרגות שלא יחרגו מקוי הבנין.
- ב. לא תותר קומת עמודים והמרווח שיוצר בין מפלס הרצפה התחתונה לבין הקרקע יאטס בבנין מלאה.
- ג. גובה בנין מותר לא יעלה על 6.5 מ' (מידה זו אינה כוללת גובה מעקות) כאשר הגג שטוח ובמקומות בהם יכוסה ברעפים לא יעלה גובה הגג על 9.0 מ'.
- ד. שטחי מדרגות וחללים בגובה כפול ימדדו לצרכי רישוי רק במפלס אחד.
- ה. יותר מבנה יציאה אל הגג שגובה תקרתו לא תעלה על 2.20 מ' לפני הרצפה ושטחו לא יעלה על 10 מ"ר, יחד עם תוספת זאת לא יעלה גובה הגג על 9.0 מ'.

2.5 גימור חזיתות הבתים

2.5.1 בטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה, לבנים שרופות או לבני סיליקט או גרנוליט וכפוף לאמור בסעיף 2.5.2. להלן, לא תותר בניית בתים מעץ.

2.5.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה. הזכות הסופית לקביעת התאמה חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחובתהיה בידי הועדה המקומית.

2.5.3 מעקה מפלס הגג יהיה בנוי מאותם חומרים מהם בנוי המבנה ויהיה המשך אנכי ישיר לחזית המבנה שמתחתיו.

2.5.4 על גגות ומרפסות תותר הקמת פרגולות מעץ לצרכי הצללה, הרווחים בין קירות העץ העליונות ישארו ללא כיסוי של גג ו/או תקרה.

2.6 אנטנות ורודי שמש

2.6.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על הגג מונחים על פני שיפוע הרעפים.

2.6.2 בגג שטוח - המערכת הסולרית תהיה מוסתרת על הגג או מכנה היציאה אל הגג. בכל מקרה יאטמו בקירות החללים הצדדיים שבין ריצפת הגג לבין משטחי קולטי השמש. כמו-כן יוסתרו בבניה גם מיכלי המים על הגג. הבניה תתבצע מח-מרי הבניה והגימור של המכנה העיקרי.

2.6.3 תותר הקמת אנטנה מרכזית ישובית ו/או שכונתית לרדיו ולטלביזיה. עם הקמתה לא תותר הקמת אנטנה על גגות בתי המגורים ו/או מכני הציבור.

2.7 מתקן כביסה

2.7.1 מתקן כביסה במכנה יוסתר ע"י מסתור הכנוי מחומרי הבניה של המכנה ובאישור הועדה.

2.7.2 מתקן נפרד בחצר - יוסתר כדוגמת גדר וישתלב בכיתוח המגרש. בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה.

2.8 מיכל אוגר מים

יש לחכנן ולבצע אוגר מים בנפח מינימלי של 0.5 קוב, וחובטח תחלופה מים מתחדח.

2.9 מידות שטחי המגרשים

הקטנת שטחי המגרשים הנזכרים בסעיפים 2.1, 2.2 לעיל ב-10 מ"ר לא תמנע הוצאת היתר בניה ו/או שינוי בזכויות הבניה ביחס לאותו המגרש.

3. אזור למבני ציבור

א. השטח המסומן בתשריט בצבע חום תחום בחום הוא אזור למבני ציבור, יעודו של שטח זה ל:

- (1) מוסדות כבעלות ציבורית. (2) בתי ספר.
- (3) מוסדות בריאות, דת ותרבות
- (4) מועדונים, מוסדות נוער וילדים.
- (5) גני ילדים ופעוטונים.

ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורטות לעיל, במידה ואין הן מהוות מטריד אחת לשניה.

ג. זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלאות האיזורים והיעודים.

ד. היתר הבניה ינתן לאחר הגשת תכנית בינוי לכל המתחם וכן אישור של תכנית התניה.

ה. שטח מגרש 288 (רצועה ירוקה) יחשב כחלק ממכסת השטחים למבני ציבור כאילו היא תוספת למגרש 289.

ו. מגרש 292 יתוכנן תכנון מפורט ולפחות 40% משטחו יהיו שטחים פתוחים ומעברים לא מקורים.

4. שטח מסחרי

א. השטח המסומן בתשריט בצבע אפור הוא שטח מסחרי, יעודו של שטח זה ל:

(1) חנויות במכלס הקרקע.

(2) משרדים ועסקים פרטיים אחרים שאינם מפריעים לטביבת המגורים בקומה א' שמעל קומת החנויות.

(3) מחסנים מקלט וחדרי מכוונות בקומת המרתף בשטח שלא יעלה על מחצית קומה שלמה שונבנה בפועל.

(4) במקרה- ושיפועי הקרקע מאפשרים, ניתן לנצל חלק מקומת המרתף להשלמת שטחי החנויות למשרדים.

(5) בכל מקרה לא יעלה השטח הבנוי על 65% משטח המגרש:

ב. ניתן יהיה לרשום בעלי קרקע שונים לפי חלוקת משנה של הקרקע בבעלות משותפת.

ג. קוי בנין לפי- קו בנין קדמי 5.0 מ'

קו בנין אחורי 5.0 מ'

קו בנין צדדי 4.0 מ'

הערה: במגרש 390 יכלול קו הבנין האחורי גם את רצועת השצ"פ ברוחב 4 מ'.

ד. היתר הבניה ינתן רק לאחר הגשת תכנית בינוי לכל המתחם ואישור התכנית. מספר החניות יהא על פי התקן וההנחיות המתאימות.

5. שטח ציבורי פתוח

א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח, יעודו של שטח זה ל:

(1) גנים ציבוריים. (2) מעברים ו/או שבילים להולכי רגל.

הערה: רוחב השבילים להולכי רגל לא יפחת מ-4 מ'.

(3) מבנים למתקנים הנדסיים ציבוריים של מערכת המים, החשמל, הביוב, איסוף אשפה, טלפונים ותקשורת, בשטח שלא יותר מ-5% משטח המגרש.

(4) מתקני ספורט שאינם כוללים מבנים.

6. שטח לדרכים קיימות

א. השטח המסומן בתשריט בצבע חום חול, הוא שטח לדרכים קיימות, יעודו של שטח זה ל:

(1) כבישים. (2) חניה ודרכי שרות.

(3) תחנות אוטובוסים ומוניות.

(4) מתקנים לאצירת אשפה וניקוז.

שטח לדרכים מוצעות:

.7

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות.
יעודו של שטח זה ל:

(1) כבישים.

(2) חניה ודרכי שרות.

(3) תחנות אוטובוסים ומוניות.

(4) מתקנים לאצירת אשפה וניקוז.

שטח לדרכים משולבות

.8

א. יעודו של שטח זה ל:

(1) דרכים המשלבות יחד פיתוח של מדרכות ודרכי גישה למגרשים.

(2) גינון, עמודי תאורת רחוב.

(3) מתקנים לאצירת אשפה וניקוז.

.9 טבלת חלוקת השטחים לפי יעודי הקרקע:-

יעוד הקרקע	שטח במ"ר	% משטח התכנית
אזור מגורים א'	132,244.43	29.95%
אזור מגורים א' מיוחד	106,092.09	24.03%
אזור מגורים ב'	14,880.87	3.37%
שטח מסחרי	3,696.42	0.84%
שטח פרטי פתוח	--	--
סה"כ שטחים פרטיים	256,913.81	58.19%
שטח למבני ציבור	46,207.69	10.46%
שטח ציבורי פתוח	60,951.25	13.80%
דרכים	50,120.21	11.36%
דרכים משולבות	26,800.00	6.07%
שטח לתכנון בעתיד	528.64	0.12%
סה"כ שטחים ציבוריים	184,607.79	41.81%
סה"כ שטח התכנית	441,521.60	100.00%

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבנוי תצורף לתכנית פיתוח וגיבון בהתאם להנחיות שלהלן. במידה ולא קיימת תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גג בטון חשוף כשהגלמור הוא לכל גובה הקיר. גובה הקיר לא יעלה על 90 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה הנתמכת. גובה קיר התומך ברצף אחד לא יעלה על 3.0 מ'. במידה ויש גובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י דרוג אופקי שלא יפחת ממטר אחד בכל מדרגה.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון או בטון סרוק.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל גישה.
- 1.5 גדרות מסבכת מחכת, גדר חיה, על גבי בסיס של אבן מקומית ו/או קירות בלוקים ובטון יצוק בתנאי שיכוסו בטיח ובגוון של המבנה. הגדרות והקירות התומכים ישולבו בחזיתות השכנוח.
- 1.6 מסלעות מאבן מקומית, עם כיסוי אדמת גיבון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה האיזורית. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שכסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל. כל זאת לא יסתור הנחיות קמ"ט בריאות לאיזור יהודה ושומרון.

3. סילוק מפגעים

- 3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות על כל דרך, להקים על קרקעותיהם גדרות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים דרך.
- 3.2 לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי סעיף 3.1 לאחת ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעות מההודעה על חשבוננו.

4. נטיעות עצים ושמירתם

הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח בתכנית, לנטוע עצים, שיחים או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם.

5. גדרות בנויחוח לכבישים

- א. לאורך המפגש שבין כביש מע"צ 466 לבין כביש מס' 1 ממגרש 34 ועד למעבר דרך מס' 263 תוקם גדר בטיחות. גדר זו תהיה כדוגמת מעקה ניו ג'רסי או סוללת עפר כפי שיאושר ע"י הרשויות המוסמכות. כמו"כ יש להקים בקטע זה גדר רשת מעוגנת היטב בגובה 2 מטר לפחות למניעת מעבר ילדים.
- ב. הקמת גדרות תבוצע ע"י החברה המשווקת באתר ותבוצע בתוך 90 ימים ממתן תוקף לתכנית זו.

1. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, אין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת, ובגורמי מחלות ומטרדים סניטריים בהתאם להנחיות קמ"ט בריאות הנ"ל.

3. ניקוז

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר, במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב

כל בנין בשטחה של תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועד ועפ"י הנחיות קמ"ט בריאות הנ"ל.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

א. לשרותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים. זאת בתנאי שהמצב יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.
ב. בשטחים המסומנים במשבצות אלכסוניות תותר זכות מעבר גם למגרשים 243, 242, 297, לדייריהם, אורחיהם ולרכב שרות. על שטחים אלה יחולו זכויות הבניה המלאות של המגרש בו הם כלולים.

6. תיאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

פרק ח' - שונות

=====

1. איסור בניה מתחת לקוי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל קיימים ולא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו או במרחק קטן מ-2.0 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

2. פיקוח על הבניה

הועדה לתו"ב רשאית לקבוע סדרים לפיקוח על ביצוע התכניות והתניות לרשוי, לפיקוח, לביצוע התכניות ולאיכלוס המבנה.

3. דרכי שרות במגרשים:

במגרשים 292, 293 ו-246 יימצא פתרון גישה למגרשי המגורים הגובלים במסגרת התכנון המפורט של מתחמים אלה. במגרשים לבניני ציבור יפורטו דרכי השרות במסגרת תכניות בניי והיתרי הבניה.

באיזור מגורים א' יוקצו מקום חניה לכל יח"ד בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזור מגורים א' מיוחד יוקצו 2 מקומות חניה לכל 2 יח"ד בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. החניות תמוקמנה באחת מפנינות המגרש בקו בנין קדמי 0 ובקו בנין צדדי 0. באזור מגורים א' מיוחד יותר מיקום החניות גם במרכז המגרש. כאשר 2 החניות צמודות לקו האמצעי המחלק של המגרש ובקו קדמי 0. שטח כל מקום חניה יהיה עד 18 מ"ר במידות עד 3.0 X 6.0 מ'. תותר חניה מקורה לפי פרט אחיד אשר שטחה לא יכלל בשטחי הבניה המותרים ולפי המידות הנ"ל. באיזור מגורים ב' יוקצו מקומות חניה בהתאם לתכנון מפורט. מקום חניה לכל דירה. באזור מבני הציבור ומוסדות, תיקבע החניה לפי הנחיות רשות התחבורה המוסמכת.

5. הקמת אנטנות

לא תותר הקמת אנטנות טלביזיה, רדיו ואמצעי תקשורת אחרים ללא אישור מיוחד של הועדה.

6. הפקעות

כל השטחים המיועדים כתכנית לצרכי ציבור, אזור מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, יופקעו על-ידי הוועדה ללא תמורה וירשמו על שם הרשות המקומית בספרי האחוזה ללא תמורה.

7. מרכיבי הבטחון

(א) יזם התכנית יתכנן את מרכיבי הבטחון (בהתאם להנחיות מקחל"ר ב"תקן והגדרות אחריות משנת 1986) במרכז הישוב כדלקמן: מחסן נשק/תחמושת, סככת רכב לאמבולנס וכבאית.

(ב) מרכיבי הבטחון, כולל מערכת היקפית הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב הנדון, תוך תאום עם מקחל"ר.

(ג) לא יומצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שיוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו איזור שבו מבוקשים היתר בניה, ופירוט מיקומם.

(ד) מקלוט: הועדה המקומית באישור המוסדות המתאימים, תהא רשאית לשחרר את בעלי יחידות הדיור מחובת בנית מקלטים בודדים לכל יחידה, ובתנאי שתובטח בנית מקלטים במרוכז למספר יחידות דיור בשטח בתנאי ששטח המקלט לא יקטן מהשטח הדרוש לכל יחידות הדיור, אשר להן יועד המקלט.

מרחבים מוגנים יבנו בבתי המגורים ובבנייני הציבור לפי הנחיות ואישור של הרשויות המוסמכות (הג"א).

8. הקמת מוסדות ציבור, תשתיות, מבנים למסחר ופיתוח:

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - פירצת דרכים, לרבות קירות תמוכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

- ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - בי"ס תיכון.
 - מבנה למכולת או צרכניה או סופרמרקט.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה וטיפת חלב.

- ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:
- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
 - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
- ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתוכנית זו.

9. תשריט חלוקה יוגש תשריט חלוקה התואם את הוראות תכנית זו.

גם במקרים של סטיות בלתי ניכרות יוצאו ההיתרים לפיו.

10 כל בקשה להיתר בניה תכלול פרטים מלאים ושלמים בכל הנוגע לפיתוח ובנייה כולל פירוט מפלסי קרקע טבעיים וסופיים, מפלסי הקומות, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבנינים, שבילים, מדרגות וגדרות, מתקני אשפה, אנטנות, ארובות, פרטי המקלט (לפי דרישות הג"א), מתקני אשפה, קולטי שמש, דודי מים וסכמה צנרת הביוב.

11 לא יותר איכלוס המבנה והשימוש בו לפני שיוצא ע"י הועדה המקומית אישור לגמר הבניה, וכן שמולאו כל דרישות היתר הבניה והגורם שיעסוק בהקמת הישוב.

12. א. כל בניה שנעשתה עד למועד המיפוי של תשריט תכנית זו, והחורגת מקוי הבנין של תכנית זו, לא תחשב חריגה מהוראות התכנית. כל בניה שתעשה לאחר מועד המיפוי כולל בקומות נוספות, תהא חייבת להעשות בהתאם להוראות תכנית זו ללא כל חריגות.

ב. אין באישור תכנית זאת לאשר בניה חריגה מההוראות לעיל, בכל מקרה של בניה חריגה קיימת ו/או שתבוצע בעתיד תהיה בידי הועדה המקומית ומת"ע הזכות לפעול כדין לענין החריגות.

ג. בניה חריגה מקו בניין הקיימת ביום מתן תוקף לתכנית זו, לא תהא מניעה למתן היתר לפי תכנית זו, בתנאים שתקבע הועדה המקומית ומכו"מ, מתן היתר כאמור לא יהווה עילה לדרישה כל שהיא ע"י בעלי מגרשים סמוכים. גבולות המגרשים יקבעו ע"פי מפת מדידה ולא ע"פי תכנית זו.

* * * * *

ה י ר ז מ :

הועדה המקומית לתכנון ובניה - מטה בנימין

רמת מודיעים בע"מ
מושב מתת יתו

בעלי הקרקע:

רמת מודיעים בע"מ - מושב 917 מתת יתו

הצהרת עורך התכנית:
הרני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים
זהים ומתאמים לאלה המופעים בתקנון ובתשריט. של תכנית זו וקיימת
התאמה בין כל מסמכי התכנית.

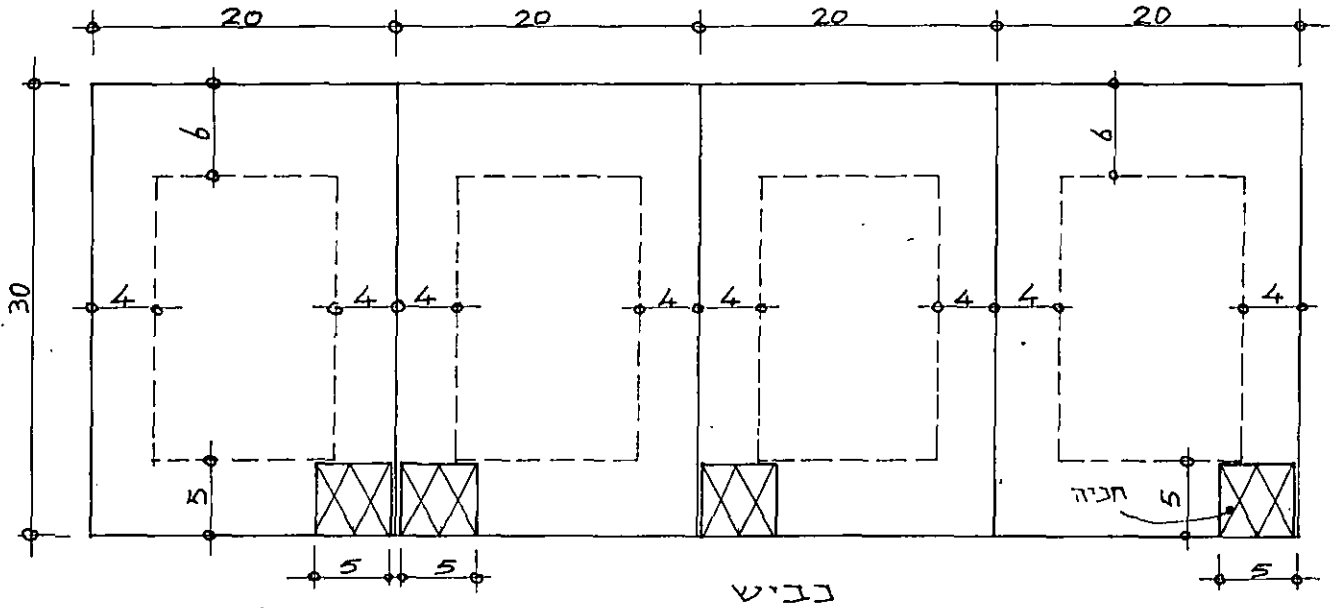


ה מ ת כ נ ו :

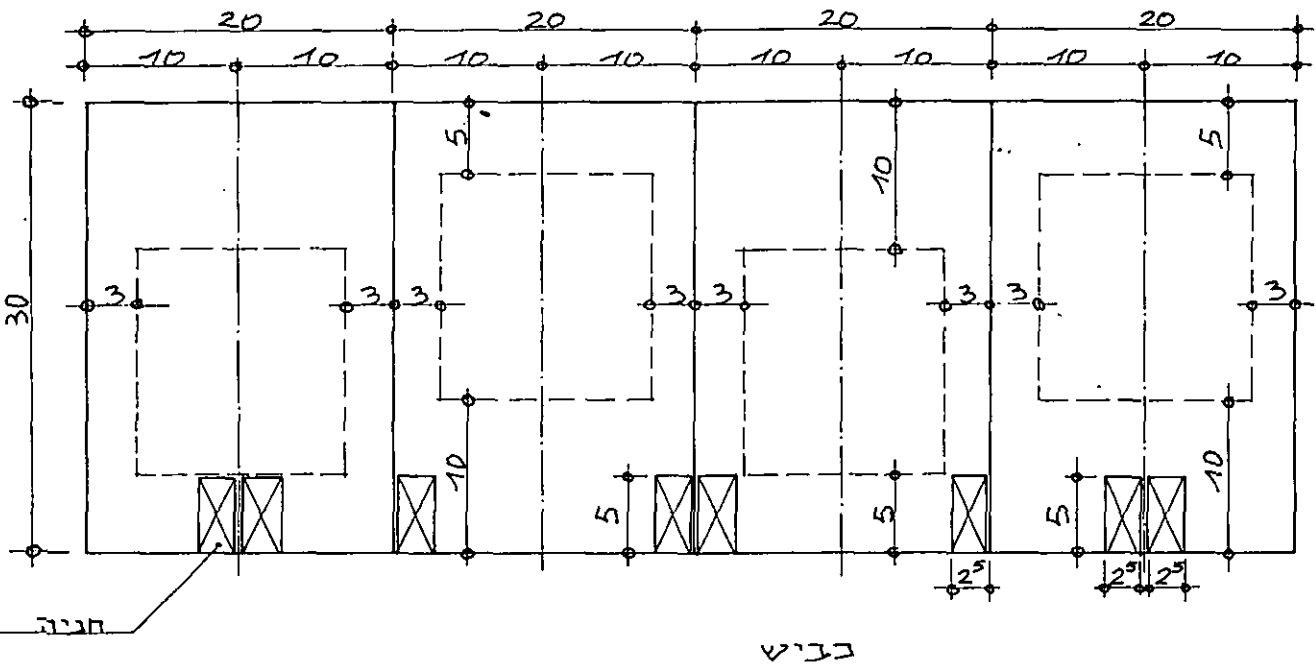
גד עירון, אדריכל, רחוב יהואש 5 תל-אביב

רמת מודיעים

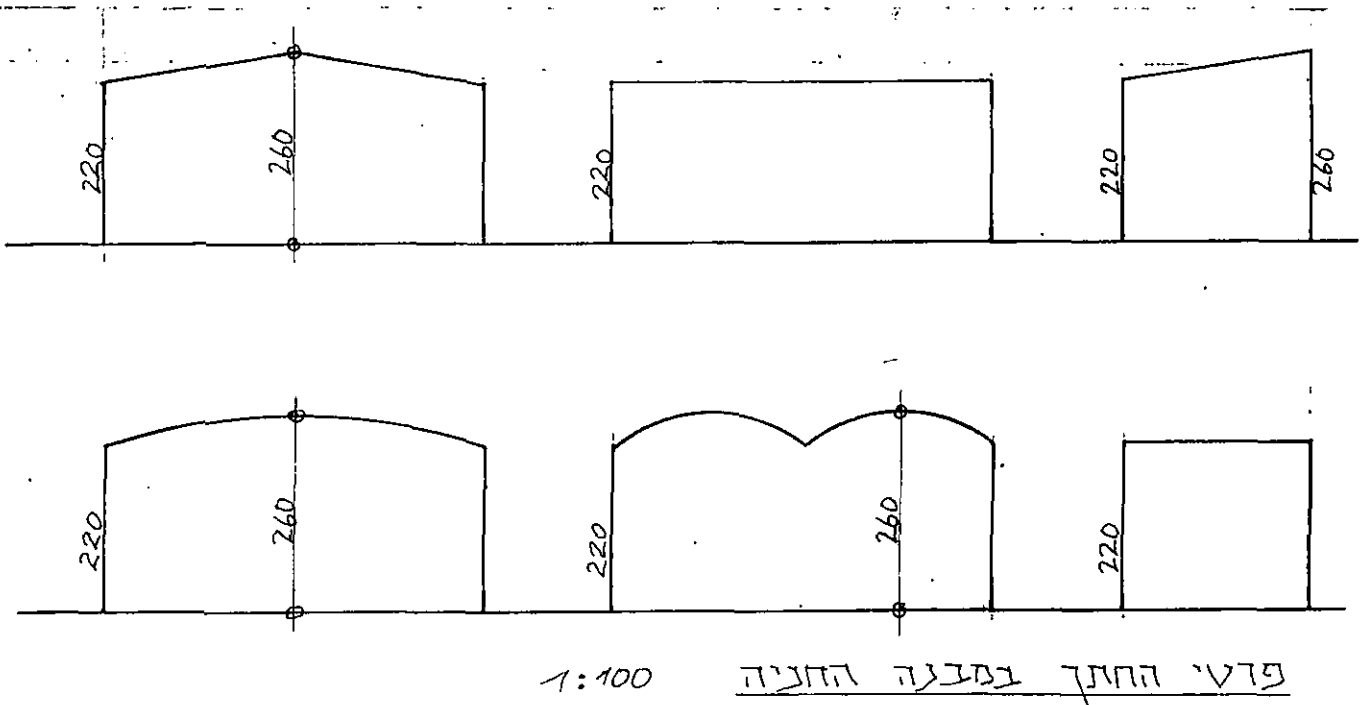
הוראות נספח א' להקמת מבנה חניה.



אצוד מגורים א - מגרשים חד - סטפתיים 1:500



אצוד מגורים א - מגרשים דו - סטפתיים 1:500



הנחיות נוספות:

1. עובי הקונסטרוקציה של הקרוי, כולל ביסוי, איטום ופתרונות ניקוז, לא יעלה על 30 ס"מ.
2. בחובה במגרש יורד יאטמו בקירות החללים הנצודים בין הקרקע למפלס החניה, וזאת מחמדי הבניה והגמור של המבנה למגורים, או משולב בפתוח המגרש ע"י בניה מאבן לקט מקומית.
3. קרוי המבנה והקונסטרוקציה התומכת את הגג יבנו מחמדים המאוסרים בתקן לגבי מבנה הסקורים.
4. במגרש עולה, יהיה ניתן לכסות בקרקע, לצרכי גינון, את גג המבנה, בהמשך לגיעת בית המגורים.

תכנון צוות בתי אלפא

ג' עירון. י' שחר. ד' קפלן. אדריכלים.

ועמותת התאחדות האגודה לאגודת תחומי ושומרון

מועצת התכנון העליונה

האגודה המנהלית לטובת יהודה ושומרון

מجلس التنظيم الاعلى

10 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובינונים

תחומי ושומרון (מס' 428) תשלום - 1973

אשר יצא לאור בתוקף חוק תכנון ערים, כפרים ובינונים

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428

מס' 1973-428