

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 902/1
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 902
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 964

תאריך עדכון אחרון:

[illegible]

10/9/14 2014005

תוכן העניינים:

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' - התכנית	3-4
פרק ב' - הגדרות	5-6
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	7-8
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	9-13
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	14-16
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	17-18
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	19
פרק ח' - מרכיבי ביטחון	20
פרק ט' - שונות	20-21
פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן	22

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/8/5, שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 902/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 902 ותכנית מתאר מפורטת מס' 964. למודיעין עילית.
2. מקום התכנית: מודיעין עילית - מתתיהו מזרח

204300 - 204700 647350 - 647600	קואורדינאטות: קווי אורך - קווי רוחב -
------------------------------------	--

גוש פיסקאלי מס' 4
חלק מחלקה חרבת - כוריכור
באדמות הכפר שלתא.

גוש פיסקאלי מס' 5
חלק חלת - גרר ואס נבות
באדמות הכפר צפא.

וגוש פיסקאלי מס' 6
חלק מחלקה וד אל-מצלב, ערק אד-דיב
באדמות הכפר צפא.
3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.
4. שטח התכנית: 53.2 דונם.
5. מסמכי התכנית:
 - 5.1 22 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - 5.2 תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן "תשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.3 נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:500 מנחה חלקית (מחייב מבחינת קווי הבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין) המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.4 נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:500 מנחה מחייב מלבד מיקום חניות בתחום המגרשים.

6. יזמי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עילית
הקרן לגאולת הקרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ
7. מגישי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עילית
8. עורך התכנית: איל איצקין - אדריכלים בע"מ.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
10. מטרת התכנית:
- א. שינויי יעוד משטח לתכנון בעתיד, שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים לאזור למסחר ותעסוקה, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, תחנת דלק ושטחים לדרכים.
 - ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
 - ג. קביעת תנאים, הנחיות, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
 - ד. שינויי בקו בניין בדרך 455.
11. כפיפות התכנית: התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 210/8/1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 902/1, לתכנית מתאר מפורטת מס' 902 ו לתכנית מתאר מפורטת מס' 964 בכל מקרה של סטייה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 210/8/5 למודיעין עילית כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה מודיעין עילית.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
9. קווי בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, או קו לאורך צידי המגרש, אשר להם מעבר לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם, קווי בניין צידיים.
10. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה.
12. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, קומת חניה מקורה/מתסנים ולא כולל קומה תת קרקעית.
13. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס רצפת קומת כניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. תוגדר כמפלס ה- 0.00 שהוא גובה מוחלט ביחס לפני חיס, ממנו נמדד גובה הבנייה המותר ויקבע בנספח הבינוי.

14. שטח המירבי לבניה:
 השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, שטחי גגות עליונים, שטחי גגות ביניים, שטח כל חלל שגובהו מרצפתו ובאין רצפה מפני הקרקע עד הרצפה שמעליו אינו עולה על 1.80 מ', שטח מבני יציאה לגג, שטחי חדרי מעלית, שטחי חדרים טכניים על הגג, קומה תת קרקעית. אך כולל כל חלק אחר.
 17. קו הדרך:
 קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
 18. פרגולה (מיצללה):
 מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
 19. קומה תת קרקעית:
 גובה הקומה התת קרקעית עד 3.5 מ', הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים. לצרכי חניה תבנה הקומה התת קרקעית עד גבולות המגרש. קומה זו אינה תכלול במנין הקומות המותר. שימושים מותרים בקומה – אחסון, חניה, מערכות טכניות, פירים, חדרי מדרגות.
 20. גדר להריסה:
 גדר המסומנת בסימון הריסה הינה גדר המיועדת להריסה.
 21. מתקנים הנדסיים:
 הגדר תהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. מבני עזר הינם מיתקנים הנדסיים הכוללים חדרי חשמל וחדרי בזק וכל מבנה טכני אחר (כגון חדר מכונות למעלית, חדר מכונות למיזוג אויר, מאגר מים, מערכת אנרגיה סולרית, מתקן תקשורת וכיו"ב מתקנים) לצורך מערכות ויחולו עליהם תנאי הבניה שיוגדרו ע"י הרשויות הרלוונטיות במסגרת היתר הבניה.
 22. מבני יציאה לגג:
 מבנה על גג הבניין המהווה המשך אנכי של חלל חדר מדרגות של הקומה האחרונה.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

1. **ייעודי קרקע:**

ייעוד	צבע בתשריט	מצב מאושר		מצב מוצע	
		דונם	% משטח התכנית	דונם	% משטח התכנית
שטח לתכנון עתידי	אלכסונים כתום שקוף לסרוגין	31.3	58.8	-	-
מבנים ומוסדות ציבור	אוקר	-	-	3.3	6.2
מסחר ותעסוקה	אלכסונים אפור וסגול לסירוגין	-	-	30.7	57.7
תחנת תדלוק	אפור מותחם בקו אדום	-	-	1.6	3.0
שטח ציבורי פתוח	ירוק			6.6	12.4
שטח ליער ונוף פעיל	ירוק זית	13.2	24.8	-	-
שטח למתקנים טכניים	אפור מפוספס בפסים סגולים אלכסוניים	2.0	3.7	-	-
דרך מוצעת	אדום	-	-	2.1	4.0
יער וטיפול נופי	ירוק ועליו קווים אלכסונים בירוק בהיר	-	-	2.2	4.1
דרך מאושרת	חום בהיר	6.7	12.7	6.7	12.6
סה"כ	-	53.2	100%	53.2	100%

2. טבלת שטחי תאי שטח

טבלת שטחים - מצב מוצע			
סח"כ שטח בדונם	שטח בדונם	מס' מגרש	ייעוד
3.3	3.3	200	אזור מבנים ומוסדות ציבור
30.7	6.0	400	מסחר ותעסוקה
	9.9	401	
	4.5	402	
	3.1	403	
	3.1	404	
	4.1	405	
1.6	1.6	500	תחנת תדלוק
2.2	2.2	304	ליער וטיפול נופי
6.6	4.5	300	שטח ציבורי פתוח
	0.6	301	
	0.4	302	
	1.2	303	
2.1	2.1	2	דרך מוצעת
6.7	6.7	1	דרך מאושרת
53.2	-	-	סח"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים:

1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 1.2 לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- 1.3 קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- 1.4 בניין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. מסחר ותעסוקה:

- השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אפור וסגול לסירוגין הוא שטח לאזור מסחר ותעסוקה ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- 2.1 השימושים המותרים על שטח זה הינם: מסחר, תעשייה עתירת ידע, אחסנה, שרותי רפואה, משרדים, מסחר סיטונאי וקמעונאי, בתי אוכל ושתיה, בתי אריזה ומיון, אחסנה, חניה, דרכי שירות, שטחי פריקה וטעינה ושטח למבני עזר ומיתקנים הנדסיים.
 - 2.2 לעסקי המזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש.
 - 2.3 יותר ערוב שמושים ושטחים למסחר ולמטרות שאינן מסחריות באותה הקומה.
 - 2.4 הועדה רשאית לאשר במגרשים אילו הקמת מיתקנים הנדסיים כולל חדרי חשמל וחדרי בוק. למתקנים אילו יש להוציא היתר נפרד ממבני המסחר והתעסוקה. גובה המתקן ההנדסי לא יעבור על גובה 4.5 מ' ויחולו עליו כל תנאי הבניה שיוגדרו ע"י הרשויות הרלוונטיות.
 - 2.5 שטח הבניה המירבי המותר:

מס' מגרש	גודל מגרש (דונם)	שטחי בניה מירבי מ"ר
400	6.0	14000
401	9.9	-
402	4.5	21000
403	3.1	14000
404	3.1	-
405	4.1	-
סה"כ	31.4	49000*

* בסמכות הוועדה להוסיף חניה תת קרקעית לצורכי חניה ושטחים טכניים, ששטחה לא נכלל בשטח הבניה המרבי.

- 2.6 **קווי בניין במגרשים:**
 קו בניין קדמי, אחורי וצדדי: 0.0 מ'
 במגרשים 200, 400, 402, 500 יהיו קווי הבניין עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
 במגרשים 400 ו-405 גבולות הבניה יהיו בהתאם לרוזטה המצוינת בכביש 455, בתשריט.
- 2.6.1 **מרחקים בין הבניינים:**
 המרחק בין הבניינים לא יפחת מ-5.0 מ', למעט מרפסות ופרגולות שמרחקן מבניין שכן יכול שיפחת מ-5.0 מ' אך לא יפחת מ-3.0 מ'.
- 2.7 **מס' קומות מירבי:**
 2.7.1 מס' קומות מירבי לבניין הוא עד 7 קומות. (גובה בניה מירבי).
 2.7.2 מפלס הכניסה הקובע לבניין יהיה בהתאם לנספח הבינוי. בסמכות הוועדה לאשר סטייה ממפלס זה ב-1.00± מ'.
- 2.8 **חנייה:**
 השטח הצבוע בתשריט בקוקו רשת הוא שטח לחניה ודרכים וייחולו עליו ההוראות הבאות:
 2.8.1 מיקום החניות יקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 2.8.2 תותר שילוב אזורי גינון, נטיעה ושיבה בתחום המיועד לחניה.
- 2.9 **הנחיות להתקנת מעלית:**
 חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.
- 2.10 **חזיתות וחומרי גמר:**
 2.10.1 חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון המהנדס. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בנייה. חומרי הגמר בחזיתות יהיו מבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט או פנלים מפח מבודד או קירות מסך.
- 2.11 **תכנית חלוקה:**
 2.11.1 בסמכות הוועדה לבצע תת חלוקה במגרשים ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת.

3. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט חום הוא שטח לאזור מבנים ומוסדות ציבור וייחולו עליו ההוראות הבאות:

- 3.1 השימושים המותרים על שטח זה הינם: מרכז אזרחי, משרדי העירייה, מחסנים לציוד חרום ומרכז חירום והצלה.
- 3.2 הועדה רשאית לאשר במגרשים אילו הקמת מיתקנים הנדסיים כולל חדרי חשמל וחדרי בזק. למתקנים אילו יש להוציא היתר נפרד ממבני ומוסדות ציבור. גובה המתקן ההנדסי לא יעבור על גובה 4.5 מ' וייחולו עליו כל תנאי הבניה שיוגדרו ע"י הרשויות הרלוונטיות.
- 3.3 תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם רשות שדות התעופה.

3.4 שטח הבניה המירבי המותר:

מס' מגרש	גודל מגרש (דונם)	שטח בניה מירבי במ"ר
200	3.3	3000
סה"כ	3.3	3000*

* בסמכות הועדה לחוסף חניה תת קרקעית לצורכי חניה ושטחים טכניים, ששטחה לא נכלל בשטח הבניה המרבי.

3.5 קווי בניין במגרש:

קווי הבניין עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

3.6 מס' קומות מירבי:

- 3.6.1 מס' קומות מירבי לבניין עד 6 קומות ומעל מגדל תצפית בגובה של עד 17.0 מ'.
- 3.6.2 מפלס הכניסה הקובע לבניין יהיה בהתאם לנספח הבינוי. בסמכות הועדה לאשר סטייה ממפלס זה ב-1.00± מ'.

3.7 חנייה:

- 3.7.1 החנייה תהיה חלק אינטגרלי מהבניין או בתוך גבולות תא השטח המתוכנן.
- 3.7.2 החנייה תיקבע על-פי תקן החנייה המאושר בעת מתן היתר הבניה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 3.7.3 בשטח המגרש תתוכנן גם חניה לרכב כיבוי והצלה, בהתאם לנדרש ע"י הועדה בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

3.8 הנחיות להתקנת מעלית:

חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי.

3.9 חזיתות וחומרי גמר:

3.9.1 חזיתות המבנים יתוכננו תוך כדי מתן פתרון אינטגרלי ומגובש למבנה בכל צדדיו לשביעות רצון המהנדס. רשימת חומרי הגמר והגוונים תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בנייה. חומרי הגמר בחזיתות יהיו מבטון חשוף, טיח השלכה או התזה, אבן נסורה או טבעית, לבנים שרופות או לבני סיליקיט או גרנוליט או פנלים מפח מבודד או קירות מסך.

4. תחנת תדלוק:

השטח הצבוע בתשריט אפור מותחם בקו אדום הוא שטח תחנת תדלוק וייחולו עליו ההוראות הבאות:

- 4.1 המגרש מיועד לבניית תחנת תדלוק בדרגה ב', שרותי אחזקה לרכב (תיקונים, רחיצה, חנות נוחות ועוד). מתקנים הנדסיים נלווים (מים, ביוב, תקשורת).
- 4.2 על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מתאר אזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 מעודכנות לפי החלטת מת"ע מס' 372/5/93 מיום 09.09.93 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך מאוחר יותר.
- 4.3 האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או את מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.
- 4.4 השילוט ישולב בחזית המבנה כחלק אינטגרלי ממנה.
- 4.5 תנאי להיתר בניה – קבלת אישורים הנדרשים על פי החוק ועל פי הנוהל של המנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי וביצוע דרישות הוועדה/מהנדס הוועדה.
- 4.6 התניה תהיה בתחום התחנה כולל מקום חניה למכליות התדלוק.
- 4.7 החיבורים לתחנת התדלוק יהיו אך ורק בפניות ימניות.
- 4.8 תחנת התדלוק מיועדת לרכב עד 4 טון.

4.9 שטח הבניה המרבי המותר:

שטח בניה מירבי במ"ר	גודל מגרש (דונם)	מס' מגרש
500	1.6	500
500	1.6	סה"כ

4.10 קווי בניין במגרש:

קווי הבניין עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

- 4.11 מס' קומות מירבי:
- 4.11.1 מס' קומות מירבי לבניין הוא עד 2 קומות.
- 4.11.2 מפלס הכניסה הקובע לבניין יהיה בהתאם לנספח הבינוי. בסמכות הוועדה לאשר סטייה ממפלס זה ב-1.00± מ'.
- 4.12 חנייה:
- 4.12.1 החנייה תהיה חלק אינטגרלי מהבניין או בתחום המגרש המתוכנן.
- 4.12.2 החנייה תיקבע על-פי תקן החנייה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
5. שטח ציבורי פתוח:
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח ויחולו עליו הוראות הכלולות בתכנית מפורטת מאושרת מס' 210/8/1 (פרק ד' סעיף מס' 8).
- 5.2 הועדה רשאית לאשר במגרשים אילו הקמת מיתקנים הנדסיים כולל חדרי חשמל וחדרי בזק, בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח המגרש. למתקנים אילו יש להוציא היתר וניתן למקמם בקו בניין 0 מגבול המגרש
6. דרכים:
- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא דרך מוצעת.
- 6.2 בשטחים אלה יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מאושרת מס' 210/8/1 (פרק ד' סעיף מס' 13.1).
- 6.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 6.4 תותר שילוב אזורי גינון, נטיעה ושיבה בתחום המיועד לזכות הדרך.
- 6.5 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 6.6 בדרך מס' 45 בלבד יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 902/1.
- 6.7 יש לאפשר סיבוב רכב שירות בקצה רחובות ללא מוצא.
- 6.8 שינוי בקו איסור בניה לאורך דרך מס' 455, בתחום התכנית. שינוי מ25מ' מציר הדרך ל21מ' מציר הדרך במגרשים 200 ו- 500.

7. מובלעות:

- 7.1 השטח התחום בקו שחור עבה הינו שטח למובלעות אשר אינן בבעלות מדינה או בניהול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואינן מהוות חלק משטח התכנית.
- 7.2 בכל מקום שנעשתה בניה או שינוי בתכנית בתחום המובלעת – יפונה השטח מכל המבנים, חומרי הבניה וכל פסולת אחרת ויכוסה באדמת גן בעובי 40 ס"מ, על פי הנחיות מת"ע או ועדת המשנה שלה.
- 7.3 השטח יגודר בגדר על פי הנחיות מת"ע.
- 7.4 תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעות מדרך או משטח ציבורי פתוח הכולל גם/או בין היתר זכות מעבר לרכב.
- 7.5 תמיכת הקרקע של המובלעות תהיה בקיר תומך אשר יבוצע ע"ח היזם המפתח בתחום התכנית ובצמידות למובלעות וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבניה.
- 7.6 תנאי למתן היתר בניה במבנים הצמודים למובלעות יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעות הסמוכות, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בניה:

1.1 לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה:

- א. דרכי גישה ותשתיות,
- ב. מאספי הביוב: מערכת לסילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ג. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים ומסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ד. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ה. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

1.2 פיתוח השטח:

- א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכת השקיה, חומרי בניה וכדומה הכל על-פי דרישת הועדה.

1.3 שירותי כבאות:

תנאי למתן היתרי הבניה יהיה תאום עם שירותי הכבאות.

1.4 חברת חשמל:

- א. תנאי למתן היתרי הבניה יהיה תאום עם חברת חשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף:

תנאי למתן היתרי הבניה יהיה בתאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.6 איכות הסביבה:

- תנאי למתן היתרי הבניה יהיה בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכות, איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון, הנוגעות בדבר בין היתר בנושאים הבאים:
- א. לקראת שלב היתר הבניה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
 - ב. הגשת חוות דעת אקוסטית של יועץ אקוסטיקה לעניין הרעש הצפוי באזור המסחר והתעסוקה מדרך מס' 455, מסקנותיו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ג. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
 - ד. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
 - ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
 - ו. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 - ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

- ח. הוועדה תהיה ראשית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

1.7 רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על תכנון שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון והחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

1.8 מיגון אקוסטי:

הבניינים המתוכננים בתחום התכנית ימוגנו אקוסטית על-פי הוראות והנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו על-מנת למזער את הרעש הצפוי באזור המסחר והתעסוקה מדרך מס' 455.

1.9 אישורים נוספים:

אישורים נוספים על אלו המפורטים לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הוועדה.

2. שלבי ביצוע:

הבניה בתחום התכנית תבוצע לפי שלבים. בכל שלב יבטחו דרכי גישה וביצוע תשתיות ע"י היזם לפי דרישות הוועדה.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- 2.1 תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- 2.2 תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.
- 2.3 תרשים העמדת המבנה במגרש, מערכות ותשתיות באם קיימות, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקני"מ 1:250.
- 2.4 תכנית פיתוח הכוללת חניות ערוכה בקני"מ שלא יקטן מ 1:250.
- 2.5 תכנית המבנה בשלבו המלא בקני"מ 1:100, כולל: חישוב שטחים, תכנית גגות הכוללת ניקוז, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות.
- 2.6 חומרי גמר וטקסטורות לחזיתות, קירות תמך וגדרות.

4. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, טלפון וכדומה לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
 - ב. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ג. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החנייה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
 - ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצונה של הוועדה.

5. תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי היתר הבניה. אישור זה מהווה תנאי הכרחי לאכלוס המבנה.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גיזון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

קירות תמך:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 4.2 מ'. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

שביל הגישה למבנים:

אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

מדרגות לשביל גישה:

מחומר שביל הגישה.

גדרות:

משבכת מתכת או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

מסלעות:

מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות בשצ"פים ובשטח יער ונוף פתוח ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על-פי סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.

2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות עצים ושמירתם:

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**
הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.
2. **שמירה על הבריאות:**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז:**
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך.
4. **ביוב וסילוק שפכים:**
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. **זיקת תנאה - זכות מעבר:**
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 2.0 מ' מגבולות המגרשים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
6. **תאום:**
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
7. **קווי חשמל ותקשורת:**
כל התשתיות עבור מערכות חשמל והתקשורת תהיינה תת קרקעיות.
8. **בניית משמרת מים:**
 - 8.1 בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוונים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.
 - 8.2 בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
 - 8.3 בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
 - 8.4 יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
 - 8.5 הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' – מרכיבי בטחון:

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ולפי הפרוט הבא:
 - א. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ב. תאורת בטחון היקפית.
2.
 - א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/הישוב.
 - ב. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י הגורם הבונה/מיישב/יזם.
 - ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד מעם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.
 - ד. לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר עיו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופרוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבנייה.
 - ה. מרכיבי הבטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ט' - שונות:

1. מתקן גריסה:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון ע"פ חוק עזר מתצבות התשנ"ט 1999, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסת, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
2. פסולת בנין:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
3. איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מאתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו)	2.00 מ'	6.50 מ'
בשטח בנוי	6.25 מ'	8.75 מ'
בשטח פתוח		
ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו)	9.00 מ'	12.50 מ'
בשטח בנוי	12.00 מ'	18.50 מ'
בשטח פתוח		
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

4. עתיקות:

במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

5. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בחתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

6. בטיחות אש וגז:

א. כל הבנייה הציבורית והבנייה למסחר ותעסוקה תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות למתקני הגז.

ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

7. מתקנים פוטו-וולטאיים:

1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתרי בניה כחוק.

2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות צמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושר מאוחר יותר. \

8. פיקוח על הבניה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

9. מיגון אקוסטי:

הבניינים המתוכננים בתחום התכנית ימוגנו אקוסטית על-פי הוראות והנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו על-מנת למזער את הרעש הצפוי באזור המסחר והתעסוקה מדרך מס' 45.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

מודיעין עילית תכנית מפורטת מס' 210/8/5

תאריך עדכון: 29/07/2014

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

29.9.2014

איל איצקין אדריכלים בע"מ

חתימת עורך התכנית
הועדה המיורטת לתכנון ובנייה
P.O.B. 3471 ת.ד. 02-5336618
מודיעין עילית
מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

16 10 2012

החליטה

התקנת המצגת

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים
בחוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

איל איצקין אדריכלים בע"מ
EYAL ITZKIN ARCHITECTS LTD.
טלי 02-5336618 ת.ד. 3471
מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION

אצקין

שם תפקיד

29.9.2014

תאריך

חותמת מתן תוסף

חותמת הפקדה