

תאריך עדכון אחרון: 22.11.2016

תוכן העניינים:

<u>פרק:</u>	<u>מס' עמוד:</u>
פרק א' - התכנית	3-4
פרק ב' - הגדרות	5-7
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	8-9
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	10-17
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	18-22
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	23-24
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	25-26
פרק ח' - שונות	27-28
פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן	29

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 210/8/2 במודיעין עילית,
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1,
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 902/1.
2. **מקום התכנית:**
מודיעין עילית (מתתיהו מזרח) -
קואורדינטות: קווי אורך: 204625-205585
קווי רוחב: 647500-647885
גוש פיסקאלי מס' 3
חלק מחלקות וערת אש-שגר וחילת אל מקר ו-אם אצ-צביא
וגוש פיסקאלי מס' 2
חלק מחלקות אד-ד'הר ו-אל-מזריב וג'ורת אבו-שאל
באדמות הכפר בלעין.
ו-גוש פיסקאלי מס' 6
חלק מחלקה וד אל-מצלב
באדמות הכפר צפא.
3. **גבול התכנית:**
כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **שטח התכנית:**
87.56 דונם.
5. **מסמכי התכנית:**
 - 5.1 32 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 5.2 תשריט הערוך בקני"מ 1:250, המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - 5.3 נספח בינוי הערוך בקני"מ 1:250 / 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה. הנספח מנחה חלקית, כלומר מחייב למפורט כדלהלן בלבד:
 - א. קווי הבניין.
 - ב. מרווחים בין המבנים.
 - ג. גובה בנין/מס' קומות מירבי באזור מגורים ב'.
 - ד. מיקום מוסדות הציבור בבניינים באזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור.
 - ה. מבנים להריסה.

6. יזם התכנית:
הקרן לגאולת הקרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ
רח' רחל 3 דירה 1 תל אביב
טל: 03-5234469
7. מגיש התכנית:
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מודיעין עילית
8. עורך התכנית:
איל איצקין - אדריכלים בע"מ.
ת.ד. 3471 מבשרת ציון, מיקוד 90805
טל: 02-5336618
9. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
10. מטרת התכנית:
א. ניוד יח"ד מתתי מתחמים מס' מ102 מ103 לתתי מתחמים מס' מ51א, מ51ב, מ52ב, מ52ג (ללא תוספת יח"ד).
ב. שינוי ייעוד מאזור מגורים מיוחד לשטח לתכנון בעתיד.
ג. שינוי ייעוד חלק מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג', לאזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ולדרך משולבת.
ד. שינוי הוראות הבנייה באזור מגורים ב' (גובה בניין/מס' קומות מירבי וקווי בניין).
ה. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת.
ו. שינוי ייעוד חלק משטח ליעור ונוף פתוח לשטח לדרך משולבת ושטח ציבורי פתוח.
ז. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
ח. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
ט. קביעת רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
י. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. כפיפות התכנית:
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 210/8/1 ולתכנית מתאר מפורטת מס' 902/1.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 210/8/2 במודיעין עילית כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או מקצתן.
4. חוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון העליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או ועדות המשנה שלה.
6. תת מתחם: שטח בתוך מתחם תכנון, מותחם בקו שחור רציף, מסומן באות עברית ומספר סידורי והמגדיר ייעוד קרקע אחד. הוא כולל בתוכו מספר מגרשים.
7. מגרש: שטח בתוך התת מתחם. כל מגרש ממוספר במספר סידורי. חלוקת משנה למגרשים הינה על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה.
8. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
9. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
10. קו בנין: קו מקביל לגבולות התת מתחם, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
11. קו בנין קדמי: קו בנין לדרך מאושרת.
12. קו בנין צדדי: קו בנין מקביל לגבול צדדי של תת המתחם.
13. קו בנין אחורי: קו בנין מקביל לגבול אחורי של תת המתחם ואשר פונה לדרך משולבת.
14. תכנית בינוי: תכנית אשר ללא הגשתה ואישורה על-ידי הוועדה לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח לתת מתחם או אזור וסביבתו הקרובה הערוכה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 והמציגה בינוי בשלושה מימדים. התכנית תכלול: חלוקה למגרשים, איתור והעמדת הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, מפלסי הכניסה הקובעת לבנין ומפלסים אחרים נדרשים, החומרים, פרטי העיצוב, שטחים פתוחים, צמחייה, מיקום חניה, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מים וכדומה), חומרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים ומתקני אשפה. הנחיות בדבר איורור טבעי לבניינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים וכל דרישה של הוועדה.

באם יפותח השטח או ייבנה בשלבים תראה התכנית את המצב הסופי ואת השלבים בנפרד. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 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.

15. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה וגובהו לא יפחת מ-2.90 מ' ולא יעלה על 3.50 מ'.

16. גובה בנין/ מס' קומות מירבי: גובה בנין הינו מספר הקומות בבנין הנמדד מפני המורד בנקודה הנמוכה ביותר בטופוגרפיה המפותחת הסופית הסמוכה לבנין בתחום המגרש. מס' הקומות המירבי אינו כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג.

17. קומת עמודים מפולשת: קומה בבסיס בנין או קומה שמהווה חלק מבסיס בנין שהיא חלולה ופתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.

18. מעקה גג: מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

19. 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.

20. מרפסות זיזיות: זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

21. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

22. שטח הבניה המירבי המותר: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט: 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 ושטחי פרגולות.

23. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.

24. דרך משולבת: דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.

25. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

26. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
27. מסד : בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
28. עליית/חלל גג : חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
29. מבני עזר : בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית:

1. ייעודי קרקע:

מצב מוצע			מצב מאושר			צבע בתשריט	ייעוד
יח"ד	% משטח התכנית	דונם	יח"ד	% משטח התכנית	דונם		
-	-	-	96	12.6	11.04	תכלת	מגורים ב'
96	4.4	3.85	-	-	-	כתום	
132	5.5	4.80	-	-	-	כתום כהה	מגורים ג'
-	-	-	192	10.7	9.39	כתום מותחם בכתום כהה	מגורים מיוחד
60	2.6	2.31	-	-	-	אלכסונים צהוב וחום לסירוגין	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
-	4.0	3.51	-	2.8	2.42	ירוק בהיר	שצ"פ
-	15.4	13.47	-	28.8	25.21	ירוק כהה	יעור ונוף פתוח
-	45.1	39.50	-	45.1	39.50	חום בהיר	דרך מאושרת
-	12.3	10.73	-	-	-	אלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין	דרך משולבת
-	10.7	9.39	-	-	-	אלכסונים אפור ולבן לסירוגין	שטח לתכנון בעתיד
288	100%	87.56	288	100%	87.56	-	סה"כ

2. טבלת שטחי תתי מתחמים

טבלת שטחים - תתי מתחמים מצב מוצע			
ייעוד	מס' התת מתחם	שטח בדונם	סה"כ שטח בדונם
מגורים ג'	מ51א	2.41	4.80
	מ52ג	2.39	
מגורים ב'	מ51ג	1.58	3.85
	מ52א	2.27	
שטח לתכנון בעתיד	תע3	9.39	9.39
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מ51ב	0.8	2.31
	מ52ב	1.51	
שצ"פ	פ9	2.71	3.51
	פ32	0.46	
	פ33	0.25	
	פ22	0.09	
יעור ונוף פתוח	י2	13.47	13.47
דרך מאושרת	כ4	4.53	39.50
	כ3	0.92	
	כ5	34.05	
דרך משולבת	כ16	0.44	10.73
	כ1	6.75	
	כ2	3.54	
סה"כ	-	87.56	87.56

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- 1.1 תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- 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 בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים ב':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב'.
- אזור זה מיועד לבניית סה"כ עד 96 יח"ד.
- על שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת מאושרת מס' 210/8/1 ללא שינוי וללא תוספת זכויות בנייה, למעט:
1. גובה בנין/מס' קומות מירבי לא יעלה על 6 קומות כאשר הקומה השישית תהיה חלקית והכל על-פי המצב בפועל לעת הפקדת תכנית זו וכמסומן בנספח הבינוי. בנוסף, לא תותר הקמת מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג ולא תותר הקמת קומת מרתף.
 2. קו בניין אחורי למרפסות בלבד לא יפחת מ-1.4 מ' כמסומן בנספח הבינוי.

3. אזור מגורים ג':

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה הוא אזור מגורים ג'.
אזור זה מיועד לבניית בנייני מגורים משותפים בבניה עד 6 קומות. בשטח זה תותר בניית סה"כ עד 132 יח"ד.

על שטח זה יחולו ההוראות הבאות:

- 3.1 היתרי בנייה:
באזור זה יינתנו היתרי בנייה על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הוועדה.
- 3.2 חלוקת משנה:
בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של תת מתחם למגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל תת מתחם. חלוקת המשנה תתבצע בתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור ושטחי הבנייה המותרים לא יגדלו, וכן שתובטח גישה לכל מגרש.
- 3.3 תכנית בינוי:
סוג הבינוי, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר – ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
- 3.4 שטח הבניה המירבי המותר:
שטח הבנייה המירבי המותר לא יעלה על 175 מ"ר לכל יח"ד אשר יחולקו כדלהלן:
שטח יח"ד: עד 150 מ"ר, ובנוסף עד 25 מ"ר הכוללים: שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף ומחסן כחלק אינטגרלי של הבנין.
 - 3.4.1 תותר הצמדת גינות פרטיות ליחידות הדיור.
 - 3.4.2 תותר בנית פרגולות במרפסות ובגינות הפרטיות (כמפורט בסעיף מס' 3.19 להלן). שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח הבנייה המירבי המותר.
 - 3.4.3 חלל גג רעפים/עליית גג מעל גובה 1.80 מ' ייחשב בשטח הבנייה המירבי המותר.
- 3.5 קווי בניין בתת מתחם:
 - קו בניין קדמי: 0.0 מ'
 - קו בניין צדדי: 3.0 מ'
 - קו בניין אחורי: 0.0 מ'

3.5.1 מרווחים בין הבניינים:
המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-6.0 מ', למעט מרפסות, מרפסות סוכה, מרפסות זיזיות ופרגולות שמרחקן מבניין שכן יכול שיפחת מ-6.0 מ' אך לא יפחת מ-4.2 מ', והכל כמסומן בנספח הבינוי.
- 3.6 גובה בנין/מס' קומות מירבי:
 - 3.6.1 לא יעלה על 6 קומות.
 - 3.6.2 יותר לבנות עד 5 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון (כביש מס' 11) כמסומן בנספח הבינוי.
 - 3.6.3 ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.
 - 3.6.4 גובה מירבי לבנייה של חדר על הגג לא יעלה על 3.0 מ'.
 - 3.6.5 גובה מירבי לבנייה של שיא גג רעפים לא יעלה על 4.5 מ'.
 - 3.6.6 גובה מירבי לבנייה של חדר על הגג ושיא גג הרעפים נמדד מפני הרצפה התחתונה/רצפת הגג.
- 3.7 קומת מרתף:
לא תותר הקמת קומת מרתף.

- 3.8 קומת עמודים מפולשת:
לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.
- 3.9 קומת מסד:
לא תותר בניית קומת מסד.
- 3.10 מבני עזר:
לא תותר בניית מבני עזר.
- 3.11 הצמדת גינות פרטיות:
3.11.1 לחלק מיחידות הדיור תוצמדנה גינות פרטיות והן יירשמו כחלק מהנכס של בעלי הדירות הקשורות אליהן.
3.11.2 בגינות אלו תובטח זכות מעבר לצורך טיפול ואחזקה של הרכוש המשותף.
3.11.3 גודלן ושטחן הסופי של הגינות הפרטיות ייקבע בבקשה להיתר הבנייה לשביעות רצון המהנדס והוועדה.
- 3.12 מיגון אקוסטי:
הבניינים המתוכננים בתחום התכנית ימוגנו אקוסטית על-פי הוראות והנחיות יועץ אקוסטיקה ובאישורו על-מנת למזער את הרעש הצפוי באזור המגורים מדרג מס' 45.
- 3.13 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. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 3.14 מרפסות סוכה:
תותר בניית מרפסות סוכה על-פי ההנחיות שלהלן:
3.14.1 מרפסת סוכה הינה מרפסת זיזית או לא זיזית למטרת בניית סוכה בלבד.
3.14.2 לא תותר סגירה של מרפסת סוכה מכל סיבה שהיא.
3.14.3 מרפסות הסוכה יהיו חלק אינטגרלי מהבקשה להיתר בנייה לכל הקומות למעט קומת הקרקע לשביעות רצון המהנדס.
3.14.4 לא יותרו תוספות מרפסות סוכה מעבר למופיע בבקשה להיתר בנייה.
- 3.15 חזיתות, חומרי גמר וגגות:
3.15.1 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.
3.15.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
3.15.3 שיפוע גג רעפים בנקודה הנמוכה ביותר שלו תהיה 1.2 מ' לכל היותר מרצפת הקומה שמתחתיו.
3.15.4 שטחי הגגות הנוצרים מדרג הבניינים ישמשו כמרפסות וירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה אל הגגות יהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה לשביעות רצון המהנדס.
3.15.5 גגות שטוחים אשר אינם משמשים כמרפסת יבוצע בהם כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
3.15.6 גימור גג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהיו מפגע נופי באישור המהנדס.

3.16 דודי שמש:

- 3.16.1 יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- 3.16.2 בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- 3.16.3 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט בס"ק מס' 3.16.1 לעיל.
- 3.16.4 הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.

3.17 מתקן כביסה, מיזוג אוויר, שילוב תשתיות וצנרות לבתים:

- 3.17.1 יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- 3.17.2 תותר בניית מתקני כביסה עם בליטה של עד 0.75 מ' מקיר חיצוני של הבניין. מתקני תליית כביסה במבנה יוסתרו על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה, וישולבו בעיצוב הבניין ויהיו חלק אינטגרלי מפתרון החזיתות הבניין לשביעות רצון המהנדס.
- 3.17.3 יש להראות פתרון עקרוני למיזוג האוויר ביחידות הדיור כולל מיקום המדחסים, כאשר יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים, והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- 3.17.4 שילוב תשתיות - מערכות התשתית: גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבניין.
- 3.17.5 כל הצנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד למעט במקרים מיוחדים באישור המהנדס והוועדה. תיאסר התקנת צנרת על גבי הצד הפונה לחוץ של קירות חיצוניים, למעט צינורות מי גשם וגז.

3.18 אנטנות טלוויזיה

- 3.18.1 בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.

3.18.2 לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט בגג.

3.19 פרגולות (מיצללות):

- תותר בניית פרגולות במרפסות/גינות פרטיות על-פי ההנחיות הבאות:
- 3.19.1 תותר בניית פרגולה במרחק שלא יקטן מ-4.2 מ' מבניין שכן. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח הבנייה המירבי המותר בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 19 בפרק ב' לעיל.
- 3.19.2 שטח הפרגולה יהיה עד 30% משטח מרפסת/גינה פרטית או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה מירבי לבנייה של פרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
- 3.19.3 הפרגולה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר הציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהפרגולה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- 3.19.4 חומרים: פרגולה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
- 3.19.5 פרטי הפרגולות יהיו חלק מהבקשה להיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

4. אזור מגורים ומבנים מוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים ומבנים מוסדות ציבור.

שטח זה מיועד לבנייני מגורים משותפים בבניה עד 6 קומות. בשטח זה תותר בניית סה"כ עד 60 יח"ד.

על שטח זה יחולו הוראות ומגבלות הבנייה כמפורט בסעיף מס' 3 דלעיל ("אזור מגורים ג' י") ללא שינוי, למעט:

בבניינים הנ"ל ישולבו שימושים של מוסדות הציבור הבאים: גני ילדים ומעונות יום בקומות הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.

בכל בניין יהיו לא פחות מ-2 כיתות גן ילדים/מעונות יום.

שטח הבניה המירבי המותר לשימושים אלו יהיה על-פי דרישות משרד החינוך אלא אם שונו הדרישות על-ידי משרד החינוך בין מתן תוקף לתכנית לבין מועד בקשת היתר הבנייה. שטח זה הינו בנוסף לשטח המירבי המותר למגורים באזור.

באזור זה יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים וכן טיפול אקוסטי למניעת הפרעה בין הפעילויות השונות המתקיימות בו זמנית במבנה. כן יש לדאוג ליצירת תנאים הולמים להתמצאות כללית בתוך המבנה ולמתן מענה הולם לצרכי נגישות.

5. שטח לתכנון בעתיד:

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים בצבע אפור ולבן לסירוגין הוא שטח לתכנון בעתיד. ייעודו של שטח זה ייקבע בעתיד לפי הצרכים הישוביים והאזוריים המתאימים לשטח זה. כל בניה ועבודה לא תותר בשטח זה עד לאישור תכנית מפורטת על-ידי מועצת התכנון העליונה.

6. טבלת שינויים בהוראות הבנייה:

מצב מוצע - 210/8/2			מצב קיים - 210/8/1	
מגורים ומוסדות ציבור* מ51ב, מ52ב	מגורים גי* מ51א, מ52ג	מגורים ב' מ52א, מ51ג	מגורים ב' מ52, מ51	ייעוד/ תת מתחמים
60	132	96	*96	מס' יחידות דיוור
10,500 מ"ר + שטח למוסדות ציבור על-פי דרישת משרד החינוך	23,100 מ"ר	24,480 מ"ר	24,480 מ"ר	שטח הבנייה המירבי המותר
6 קומות לא כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג. שטחים למוסדות הציבור יהיו בקומות הקרקע על-פי המסומן בנספח הבינוי - מותר לבנות 5 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון. - לא תותר הקמת קומת מרתף	6 קומות לא כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג - מותר לבנות 5 קומות בלבד מעל מפלס הכביש העליון. - לא תותר הקמת קומת מרתף	6 קומות (הקומה השישית חלקית) לא תותר הקמת מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג - לא תותר הקמת קומת מרתף והכל כמסומן בנספח הבינוי	5 קומות לא כולל מבני יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליות גג, חדרי מעלית וחדרים טכניים על הגג ולא כולל מרתפים *מותר מרתף	גובה מירבי לבנייה/ מס' קומות מירבי מותר
קדמי - 0.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 0.0 מ'	קדמי - 0.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 0.0 מ'	קדמי - 0.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 3.5 מ'	קדמי - 0.0 מ' צדדי - 3.0 מ' אחורי - 3.5 מ'	קווי בניין לתת מתחם

* בנוסף ינוידו 192 יח"ד ממגרשים מ102 ו-103 לתתי מתחמים מ51א, מ51ב, מ52ב, מ52ג (ללא תוספת יח"ד).

7. שטח ציבורי פתוח:

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) ללא שינוי.

8. שטח ליעור ונוף פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ליעור ונוף פתוח ויחולו עליו ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מאושרת מס' 210/8/1 (פרק ד' סעיף מס' 12). בנוסף יחולו עליו ההוראות הבאות:

יותר שילוב עבודות גינון, ערוגות, נטיעות, עיצוב וריהוט רחוב, מגרשי משחקים, פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 19 בפרק ב' להוראות התכנית), שבילים להולכי רגל, שילוב תאורה, מתקני אשפה ציבוריים וקירות תומכים והכל באישור הוועדה.

9. דרכים:

- 8.1 השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא דרך משולבת. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרך מאושרת.
- 8.2 בשטחים אלה יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מפורטת מאושרת מס' 210/8/1 (פרק ד' סעיף מס' 13.1) ללא שינוי.
- 8.3 חניות תותרנה לאורך הדרכים המשולבות במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- 8.4 תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- 8.5 בדרך מס' 45 בלבד יחולו ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מפורטת מאושרת מס' 902/1.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתרי בניה ואישורי אכלוס:

- 1.1 ביצוע ההריסה על-פי המסומן בתשריט.
- 1.2 לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח ללא הגשת תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף מס' 14 בפרק ב' להוראות התכנית.
- 1.3 הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות, להנחת דעתה של הועדה:
 - 1.3.1 חיבור למאסף הביוב של היישוב.
 - 1.3.2 פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים ומסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - 1.3.3 חיבור למערכת אספקת המים.
 - 1.3.4 הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- 1.4 תנאי לאכלוס יחידות המגורים בכל שלב יהיה לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:
 - 1.4.1 הובטח להנחת דעתה של הועדה, יחסית להיקף הבניה המבוקש הקמתם של מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בשכונה.
 - 1.4.2 השטח למוסדות הציבור בקומות הקרקע באזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ישולב במבנים להנחת דעתה של הועדה ועל-פי ההוראות כמפורט בסעיף מס' 4 בפרק ד' להוראות התכנית.
 - 1.4.3 הועדה תוכל להתנות אישור אכלוס של יחידות המגורים בהקמתם של מבני ציבור נוספים בשכונה או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים בשכונה, הכל בהתאם לתכנית זו.
 - 1.4.4 לכל שלב עד לאכלוס תיעשה בדיקה פרוגרמאטית לגבי מבנים ומוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים עבור כמות האוכלוסייה המיועדת שתאושר על-ידי הועדה.
- 1.5 כל היתר בנייה שיונפק לפי תכנית זו, יכלול התניה הקובעת כי לא יותר אכלוס או שימוש של המבנה נשוא הבקשה להיתר, עד לאחר מתן אישור אכלוס על-ידי הועדה. הועדה לא תתיר כל פעולה שיש בה כדי לסייע לאכלוס ואו שימוש של מבנה אשר לא ניתן לו אישור אכלוס לרבות חיבור לתשתיות מים, חשמל וכיוצא בזה.
- 1.6 לא יינתנו היתרי בנייה למגורים ללא ביצוע חלוקת משנה (על-פי המפורט בסעיף מס' 3.2 בפרק ד' להוראות התכנית).
- 1.7 לא יינתנו היתרי בנייה למגורים ללא תכנון והתקנת מעלית (על-פי המפורט בסעיף מס' 3.13 בפרק ד' להוראות התכנית).
- 1.8 לא יינתנו היתרי בניה למגורים ללא נתינת פתרונות אקוסטיים לדרך מס' 45 (על-פי המפורט בסעיף מס' 3.12 בפרק ד' להוראות התכנית וכמפורט בס"ק מס' 1.17 ג' בפרק ה' להלן).
- 1.9 גדר ההפרדה: לא יינתנו היתרי בנייה מעבר לגדר ההפרדה לפני חכנת פרוגרממה הכפופה לאישור של מועצת התכנון העליונה.

1.10 מוסדות ציבור וש"פ:

- א. הבטחת בניית מוסדות הציבור והבטחת ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה להנחת דעתה של הוועדה.
- ב. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פי קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים (כמפורט בסעיף מס' 1.4 דלעיל).

1.12 פיתוח השטח:

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

1.13 שירותי כבאות:

תאום הבקשה להיתר עם שירותי הכבאות.

1.14 חברת חשמל:

- א. תאום הבקשה להיתר 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.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ו/או מבני שנאים בתיאום עם חברת החשמל.

1.15 פיקוד העורף:

תאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

1.16 עיצוב ארכיטקטוני:

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה.

1.17 איכות הסביבה:

- תאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:
- א. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מתקני שילוט והכוונה לשימושים פנימיים.
- ג. הגשת חוות דעת אקוסטית של יועץ אקוסטיקה לעניין הרעש הצפוי באזור המגורים מדרך מס' 45, מסקנותיו יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- ד. חיבור הבניין לרשת המים.
- ה. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
- ו. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
- ז. איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ח. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

- ט. הוועדה תהיה ראשית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- י. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- יא. לא יינתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם יקבע בהיתר, אתר פסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יב. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יג. עבודות עפר:

1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה טבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי לחוצאת היתרים.
2. בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

1.18 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.

1.19 אישורים נוספים:

- בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

- א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1: 250, הכוללת את כל העצמים בשטח בתחום של עד מרחק 5.0 מ' מעבר לגבולות המגרש.
- ב. תרשים סביבה בקני"מ 1: 1,000.
- ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, מערכות ותשתיות באם קיימות, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבס"ק א' דלעיל בקני"מ 1: 250.
- ד. תכנית פיתוח הכוללת חניות ערוכה בקני"מ שלא יקטן מ-1: 250.
- ה. תכנית העמדה במגרש הכוללת: הבית בשלבו המלא בקני"מ 1: 100, כולל הרחבות בניה מתוכננות לעתיד חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה, תכנית גגות הכוללת ניקוז, תכניות הקומות, חתכים וחזיתות כולל המערכת הסולארית והטיפול בקולטים.
- ו. חומרי גמר וטקסטורות לחזיתות, קירות תמך וגדרות.
- ז. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
- ח. תכנית העמדה במגרש הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים. סימון ופירוט שטחי חניה ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הוועדה.
- ט. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1: 100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.
- י. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. בנייה בשלבים:

- א. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.

4. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- א. לכל אזור תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, ותוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך ומעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. 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.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי הקרקע לפינוי עודפים ולניקוז אזור הבינוי הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות החנייה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש על-פי תכנית זו.
- ו. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והנוף בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצונה של הוועדה.

4.1 תעודת גמר:

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבניה. אישור זה מהווה תנאי הכרחי לאכלוס המבנה.

4.2 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח ליעור ונוף פתוח יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.

4.3 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח ליעור ונוף פתוח יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

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

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 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.2 מ' אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.

ג. שביל הגישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ד. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.

ה. גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.1 מ'.

ו. שער כניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו 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 בשטחים הציבוריים הפתוחים ובשטח יער ונוף פתוח על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל חדר, 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 ס"ק א' דלעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.

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 ונזק.

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.

נטיעות עצים ושמירתם

4.

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורךן 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 ומי 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 בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים לשכנים.
4. ביוב וסילוק שפכים
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.
5. זיקת הנאה - זכות מעבר
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. 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, תקשורת ותאורה
כל התשתיות עבור מערכות חשמל, התקשורת והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.
8. אנטנות טלוויזיה ורדיו
א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש, מגוננים 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.
- ב. בקרקעות שאינן מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי, בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.
- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - שונות:

1. חניות:

- א. באזורי מגורים ב' ו-ג' תיקבע החנייה בתוך מסגרת התת מתחם/המגרש המתוכנן ו/או בדרך המשולבת על-פי תקן החנייה המאושר על-ידי המפקח על התעבורה. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ב. באזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור החניה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה. כל החניות תהינה בתוך התת-מתחם/מגרש המתוכנן ו/או בדרך המשולבת.

2. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

- לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

4. 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.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

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

6. הקצאת שטחי ציבור: שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:
א. כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז.
ב. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.

8. מיגון: מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכות.

9. מתקנים פוטו-וולטאיים:
א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"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 שיאושרו מאוחר יותר.

10. פיקוח על הבניה: הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התוכנית.

פרק ט' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

22.11.16

איל איצקין אדריכלים בע"מ
EYAL ITSKIN ARCHITECTS LTD
טל' 02-5336618, ת.ד. 3471, פ.ו.ב 3471
מבשרת ציון 7802704 MEVASSERET ZION

חתימת עורך התכנית

27.11.16

הקדן לגאולו הקרקע
תכנון ופיתוח ישנים בע"מ

חתימת היזם

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה	
מודיעין עילית מס' 201503	
מתאריך 09 09 2015	
חתימת המגיש החליטה 0040	
יו"ר הועדה	מונדס הערים

הצהרת עורך התכנית:

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

איל איצקין אדריכלים בע"מ
EYAL ITSKIN ARCHITECTS LTD
טל' 02-5336618, ת.ד. 3471, פ.ו.ב 3471
מבשרת ציון 7802704 MEVASSERET ZION

חתימה

אריאל

שם תפקיד

22.11.16

תאריך