

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
מודיעין עילית

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון

תכנית מפורטת מס' 208/1/23
שינוי לתכנית מפורטת מס' 208/1
ולתכנית מתאר אזורית מס' R-6
מודיעין עילית
שכונת גני מודיעין

- יזם התכנית: הקרן לגאולת קרקע
- מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין עילית
- בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
- עורך התכנית: אדר' רוני גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
טל': 03-9523313
פקס: 03-9523050

תאריך עדכון: 09 במאי 2016

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المجلس الأعلى للتخطيط والبناء
مجلس التخطيط الأعلى

13 בדבר חוק תכנון ערים, מפרים ובמיוחד
(יחודה והשוכרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
לפי סעיף 10א לחוק תכנון ערים, אשר נמצא
לשם השלמה להחלטת מועצת התכנון העליונה
1971-1972

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 208/1/23

תאריך תשלום: 13/4/16
מס' תשלום: 9116

מנהל השכונה
מנהל השכונה

מנהל השכונה
מנהל השכונה

<u>מס' עמוד</u>		<u>תוכן העניינים</u>
3	נתוני התכנית	פרק א' -
4	הגדרות	פרק ב' -
6	טבלת שטחים	פרק ג' -
6	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ד' -
10	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ה' -
11	שונות	פרק ו' -
14	מרכיבי בטחון	פרק ז' -
14	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ח' -

פרק א' - נתוני התכנית :

1. שם התכנית :
תכנית מפורטת מס' 208/1/23 למודיעין עילית - שכונת גני מודיעין
שינוי לתכנית מפורטת מס' 208/1, שינוי לתכנית מתאר אזורית מס' R-6
2. מסמכי התכנית :
 - א. תשריט בקני"מ 1:1,000 (להלן: "התשריט") המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
 - ב. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון")
 - ג. נספח בינוי מנחה חלקית, בקני"מ 1:250 (מחייב לעניין קווי בניין לכלל האזורים ומרחקים בין המבנים באזור מגורים ב') המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. המקום :
מודיעין עילית - שכונת גני מודיעין
אדמות הכפר נעלין גוש פיסקאלי מס' 5 חלק מחלקות אל חבלה ווער אבו עפץ.
אדמות הכפר אל מידיה גוש פיסקאלי מס' 2 חלק מחלקה וער עין אל מידיה משט אל ערק.
בין הקואורדינטות - אורך 201540-201780
רוחב 648740-648900
4. שטח התכנית :
כ-19 דונם
5. גבול התכנית :
כמותחם בתשריט בקו כחול.
6. עורך התכנית :
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650 טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
7. יזם התכנית :
הקרן לגאולת קרקע
8. מגיש התכנית :
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מודיעין עילית"
9. בעל הקרקע :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
10. מטרות התכנית :
 - א. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזורי מגורים א' וב', דרכים, שצ"פים, מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים.
 - ב. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
 - ג. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית.
 - ד. התוויית רשת הדרכים למינהן וסיווגן.
 - ה. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. קיבולת התכנית :
48 יח"ד
12. כפיפות התכנית :
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האיזורית R-6 וכפופה לתכנית מפורטת מס' 208/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

בתכנית זו יהיו להגדרות להלן הפירושים שלצידן;

<u>התכנית:</u>	תכנית מפורטת מס' 208/1/23 למודיעין עילית – שכונת גני מודיעין, כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
<u>אזור:</u>	שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
<u>החוק:</u>	חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
<u>מועצת תכנון עליונה:</u>	מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
<u>מהנדס:</u>	מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
<u>הוועדה:</u>	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מודיעין עילית.
<u>תכנית חלוקה:</u>	תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.
<u>קו בנין:</u>	קו על פני הקרקע ומתחתיה שנקבע בתכנית, שבמרווח שבינו לבין גבול המגרש הבנייה אסורה למעט מבני עזר ו/או עבודות פיתוח כגון: גדרות, קירות תומכים, מדרגות פיתוח, גשרי כניסה, מבנה לחנייה ו/או חניות מקורות, מחסנים, חצרות אנגליות ופרגולות ולמעט בליטות המבנה כגון: מרפסות זיזיות (עד 1.2 מ' מעבר לקו הבניין), מסתורי כביסה, חלונות בולטים וכדו'.
<u>מפלס 0.00:</u>	הגובה המוחלט ביחס לפני הים של מפלס הכניסה הקובע לבנין שנקבע בתכנית הבינוי וממנו נמדד גובה הבנייה המותר.
<u>מפלס הכניסה:</u> <u>הקובע של הבנין</u>	מפלס קומת הכניסה הראשית לבניין מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבניין. יוגדר כמפלס ה-0.00.
<u>גובה בניה מותר:</u>	הגובה הנמדד ממפלס ה 0.00 של הבנין אל שיא גג הרעפים או אל מעקה הגג השטוח, שמעברו לא יבלוט כל חלק של הבנין אלא אם כן צוין אחרת בהוראות התכנית.
<u>מרתף:</u>	קומה בבסיס הבניין התחומה בקונטור קומת הקרקע שמעליה, בגובה עד 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף. אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא בשטחי הבנייה המירביים. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
<u>קו הדרך:</u>	קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
<u>זכות מעבר:</u>	שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
<u>חזית קדמית:</u>	חזית המגרש לדרך.
<u>חזית אחורית:</u>	חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

<p>חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.</p>	<p><u>חזית צדדית:</u></p>
<p>דרך אשר בה תתאפשר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב ומצוידת באלמנטים לריסון התנועה.</p>	<p><u>דרך משולבת:</u></p>
<p>חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.</p>	<p><u>קומה מפולשת:</u></p>
<p>מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.</p>	<p><u>מיצללה (פרגולה):</u></p>
<p>בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום, אינו כולל שום חלק שיש אליו גישה וקירותיו החיצוניים הינם ללא פתח, דלת, חלון וכדו' - גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.</p>	<p><u>מסד:</u></p>
<p>תכנית בינוי לצורך מתן היתר בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם, ומפלסיהם, מיקום חנייה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד 6 חודשים ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתר בנייה.</p>	<p><u>תכנית בינוי:</u></p>
<p>מעקה עם כרכוב ("קופינג") סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.</p>	<p><u>מעקה גג:</u></p>
<p>חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.</p>	<p><u>קומה:</u></p>
<p>מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג/חלל גג רעפים/עליית גג, מחסנים, ולא כולל מרתף.</p>	<p><u>מס' קומות מירבי:</u></p>
<p>השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין, למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.</p>	<p><u>שטח מותר לבנייה:</u></p>
<p>בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.</p>	<p><u>מבני עזר:</u></p>
<p>שטח שמפלסו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע ומיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים וחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.</p>	<p><u>חצר אנגלית:</u></p>
<p>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, אלא אם כן רשום במפורש אחרת בהוראות התכנית, יתרתו לא תיכלל במניין שטחי הבניה.</p>	<p><u>עליית/חלל גג:</u></p>
<p><u>רשות סביבתית מוסמכת:</u> איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון</p>	

פרק ג' - טבלת שטחים:

יח"ד	מצב מוצע		צנע בתשריט	ייעוד
	שטח (%)	שטח (ד')		
12	19.14	3.70	צהוב	אזור מגורים א'
36	22.04	4.26	כתום	אזור מגורים ב'
-	4.04	0.78	חום	שטח למבנים ומסודות ציבור
-	25.35	4.90	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	0.83	0.16	סגול	מתקנים הנדסיים
-	0.05	0.01	חום בהיר	דרך מאושרת
-	22.56	4.36	אדום	דרך מוצעת
-	6.00	1.16	אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
48	100%	19.33		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. כללי

- א. **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.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א'

- 2.1 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א' בו תותר בניית בתים דו משפחתיים על מגרשים ששטחם המינימאלי הוא 600 מ"ר. שטחי המגרשים הם כמפורט בטבלה בסעיף 2.7 להלן.
- ב. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים עפ"י שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.
- 2.2 שטח מותר לבנייה: עד 220 מ"ר ליחידת דיור בשתי קומות, מזה עד 120 מ"ר בקומת הקרקע. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר. תותר בנייה למגורים בעליית הגג בשטח עד 40 מ"ר ליחיד (מדוד בתחום שבו גובה עליית הגג מעל 1.80 מ') אשר לא תיכלל במניין השטח המותר לבנייה או מבנה יציאה לגג, בגובה שלא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון, בשטח עד 25 מ"ר אשר לא ייכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.
- בנוסף, תותר בניית מרתף במלוא היקף קומת הקרקע ששטחו לא ייכלל במניין השטח המותר לבנייה.
- תותר בניית חצרות אנגליים לצורך אוורור והחדרת אור למרתף.
- 2.3 מספר קומות: 2 קומות לא כולל קומת מרתף ולא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג.
- 2.4 גובה בניה מותר: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה גג - עד 8.0 מ'. בבניין עם גג רעפים או במקרה של גג שטוח עם מבנה יציאה לגג - עד 9.5 מ'.
- 2.5 קוי בניין: קדמי 5.0 מ' אחורי 3.0 מ' צידי 3.0 מ'
- 2.6 מבני עזר:
 - א. חניות מקורות/מבנה חנייה: יותר לקרות עד 2 מקומות חנייה לכל יחיד בשטח שלא יעלה 30 מ"ר, עפ"י פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
 - ב. מחסן: בנוסף על האמור לעיל בס"ק א' תותר בניית מחסן מחומר קל, בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר לכל יחיד.

- יותר ניוד זכויות בנייה מהחנייה המקורה למחסן ובלבד ששטח המחסן לא יעלה על 20 מ"ר והשטח הכולל של מבני העזר לא יעלה על 38 מ"ר והכל באישור המהנדס.
- ג. גובה מבני העזר לא יעלה על 2.20 מ' נטו. שטחי מבני העזר לעיל הינם בנוסף לשטח הבנייה המירבי המותר בסעי' 2.2 לעיל.
- גימור מבנה העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- ניקוז גגות מבנה העזר לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.
- ד. קוי הבניין לחניה המקורה ו/או למבנה החנייה: קדמ/צידי 0 מ' - מחייב. קוי הבניין למחסן: אחור/צידי 0 מ' מחייב.

טבלת שטחי מגרשים: 2.7

מס' מגרש	שטח (מ"ר)	יח"ד
1001	0.63	2
1002	0.60	2
1003	0.61	2
1004	0.60	2
1005	0.60	2
1006	0.66	2
סה"כ	3.70	12

אזור מגורים ב' 3.

3.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים ב' בו תותר בניית 36 יח"ד בבנייני מגורים משותפים.

3.2 א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש, עפ"י שיקול דעתה, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובלבד שסה"כ מסי יח"ד לא יעלה על סך יח"ד שבאזור זה.

3.3 שטח מותר לבניה: עד 180 מ"ר ליחידת דיור. שטח זה אינו כולל ממ"ד בשטח מינימאלי הנדרש ע"י פקע"ר.

תכסית מירבית עד 45% משטח המגרש.

תותר בנייה למגורים בעליית הגג (מדוד בתחום שבו גובה עליית הגג מעל 1.80 מ') אשר תיכלל במניין השטח המותר לבנייה. במקרה של גג שטוח תותר בניית מבנה יציאה לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' (ברוטו) מפני הגג העליון ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר, אשר לא יכלל במניין הקומות ולא במניין השטח המותר לבנייה.

בנוסף, תותר בניית מחסן לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר כחלק אינטגרלי של הבניין. לא תותר בניית מבני עזר.

3.4 מספר קומות: עד 4 קומות כדלקמן:

3 קומות מעל מפלס ה-0.00, ועוד קומה מתחת למפלס ה-0.00 לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג.

3.5 לא תותר בניית קומת מרתף.

3.6 גובה בניה מותר: בבניין עם גג שטוח כולל מעקה גג - 11.0 מ', בבניין עם גג רעפים או במקרה של גג שטוח עם מבנה יציאה לגג - 12.5 מ'.

3.7 קוי בניין: בחזית המשיקה לדרך -

קומת קרקע (מפלס ה-0.00) והקומה שמתחת - 5.0 מ',

שאר הקומות - 2.0 מ'.

אחור/צדדי - כמצויין בנספח הבינוי.

מרווחים בין בניינים: עד 5.4 מ' בקיר עם פתחים.

עד 3.0 מ' בקיר ללא פתחים.

3.8 הנחיות להתקנת מעלית: חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין במקרה שבו מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה, הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתרי הבנייה.

- 4.1 קומת מסד : לא תותר בניית קומת מסד.
- 4.2 גימור : ציפוי החזיתות יהיה באבן טבעית, מלבנית ומסותתת או בגימור טיח עמיד כדוגמת קניטקס או שילוב של השניים הכל בתנאי אישור המהנדס.
- 4.3 מתקן סולרי :
מערכת החימום סולרית, בגג שטוח - דודים וקולטים יהיו מוסתרים לשביעות רצון המהנדס.
בגג רעפים – הדוד ימוקם בחלל הגג והקולטים על גבי מישור הרעפים.
- 4.4 פרגולות : תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :
א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
ב. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
ג. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים מס' ב' ו-ג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבניה כאמור בסעיפים מס' 2.2 ו-3.3 לעיל.
ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם המיצללה לא ירמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
ו. חומרים : מיצללה תבנה מחומרים כגון : אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. והכל באישור המהנדס.
ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות. יחס מירבי של שטח קירוי לסך שטח הפרגולה – 40%. הפרגולה תאושר לפי פרט אחיד שיאושר ע"י הוועדה.
- 4.5 בכל יח"ד יהיה פתרון למסתור לכבסים תלויים.
תותר בניית מסתור כביסה בנוי בלבד, מחוץ לקווי הבניין. במקרה זה, גימור המסתור יהיה כדוגמת הבניין העיקרי.
- 4.6 חנייה : באזור מגורים א'- 2 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש. 0.3 חניות ליח"ד עבור אורחים בתחום הדרכים.
באזור מגורים ב' – 1.5 מקומות חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש.
0.3 חניות ליח"ד עבור אורחים בתחום הדרכים.
- 4.7 זיקת הנאה זכות מעבר :
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון : מים, ביוב וקווי חשמל ותקשורת כאשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.
5. שטח למבנים ולמוסדות ציבור
- 5.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהיה מיועד להקמת מבני ציבור כגון :
גן ילדים, מקווה, מעון יום, בית כנסת וכיו"ב. השימוש ייקבע ע"י הוועדה.
תותר בניית מבנה עד גובה 4 קומות לא כולל קומת מרתף. מותר יהיה לכלול בבניין מספר שימושים במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
- 5.2 א. באזור זה יינתנו היתרי בנייה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש שתאושר ע"י הוועדה.
ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
- 5.3 שטח בנייה מותר : עד 160% משטח המגרש ועוד קומת מרתף בשטח היקף קומת הקרקע. שטח המרתף לא ייכלל בשטח המותר לבנייה,

שטח תכסית מירבי לא יעלה על 50% משטח המגרש.

גובה מירבי מותר: 16.0 מ'.

קווי בנין: בחזית המשיקה לדרך - 5.0 מ'
לשצ"פ - 0 מ'

5.3 חנייה: תקן החנייה יהיה לפי הנהלים והתקנים שחלים בישראל על השטח בזמן הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך המגרש.

6. שטח ציבורי פתוח .6

6.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח המיועד לגינות, מגרשי משחקים, מעברים להולכי רגל, שטחים שמורים לצרכי ניקוז וצירים למעבר תשתיות.

6.2 בשטח תותר הקמת גדרות ומרכיבי בטחון, דרך היקפית ותאורת גדר בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר פקמ"ז, וכן חדרי טרנספורמציה, מתקני שאיבה, צוברי גז ומתקני תשתיות ותקשורת בתכסית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד (כולל דרך גישה אליהם עפ"י תכנית בינוי באישור הוועדה).

6.3 לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום/הצלה ותחזוקה/שירות ופרט לאמור בס"ק 6.2 לעיל.

7. מתקנים הנדסיים .7

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד להקמת מתקן סניקה לביוב. המתקן ייבנה ע"י יזם התכנית באופן שישתלב נופית בתכנון השכונה. במסגרת היתר בנייה למתקן יינתן פתרון למקרה של גלישת שופכין. המתקן ייבנה באישור משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת.

שטח מותר לבניה: עד 100 מ"ר.

קווי בניין: 0 מ' לכל הכיוונים.

גובה בנייה מותר: 5.0 מ', קומה אחת.

חמרי גמר: כדוגמת מבני המגורים.

8. דרכים .8

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/חום בהיר הוא שטח המיועד לדרך מוצעת/מאושרת.

א. השטח יישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.

ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.

ד. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים, כמסומן בתשריט.

ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, הכל באישור הוועדה.

9. דרך משולבת .9

השטח הצבוע בתשריט באלכסונים אדום וירוק בהיר לסירוגין הוא דרך משולבת. ייעודו של השטח יהיה על-פי סעיף מס' 8 לעיל ("דרכים") למעט הסעיפים שלהלן:

א. השטח יישמש לדרכים אך תכנון הדרך יאפשר אך ורק שילוב מדרכות, חניות, תאורה, עיצוב, וריהוט רחוב, נטיעות לאורך הדרכים, ערוגות, עבודות גינון ומתקני אשפה ציבוריים.

ב. בנוסף תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל במשולב תוך עיצוב גנני המחייב מיתון תנועת רכב כפי שייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

- 1.1 לא יוצא היתר בנייה ולא יפותח שטח לפני הגשת תכנית בינוי ופיתוח (כמפורט בפרק ב' להוראות התכנית)
- לאזור וסביבתו הקרובה, ערוכה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 לאישור הוועדה/המהנדס. התכנית תכלול: גובה המבנים, מפלס הכניסה הקובעת ומפלסים אחרים הנדרשים, החומרים, פרטי העיצוב, העמדת המבנים, שטחים פתוחים, צמחייה, מבני עזר, הנחיות בדבר הסתרת מתקני ומבני תשתיות, תכניות לתשתיות מכל הסוגים (ביוב, מיס וכדו') חמרי הפיתוח, שבילים, ריהוט ותאורת רחוב, מתקני משחקים, קירות תומכים, גדרות, אשפה.
- הנחיות בדבר איוורור טבעי לבניינים, אלמנטי הצללה, הגנה אקוסטית ומניעת מטרדים מהסביבה לפי הצורך. מתקני המשחק, ומוקדי הפעילות ימוקמו באופן המקטין את מטרדי הרעש למגורים הסמוכים.
- 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.
- 1.2 באזור מגורים ב' לא יינתנו היתרי בנייה ללא אישור חלוקת משנה כאמור בסעיף 3.2 ב' בפרק ד' להוראות התכנית.
- 1.3 תנאי למתן היתרי בנייה הינו הצגת לוח זמנים מאושר לביצוע ופרוגרמה כמותית.
- 1.4 היתר בנייה יינתן לאחר תשלום כל האגרות וההטלים הנדרשים ע"י הרשות המקומית.
- 1.5 הוועדה תהיה רשאית להנפיק היתרי בנייה להקמת כל בניין או מבנה כהגדרתו בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מסי 79 לשנת 1966 לאחר התחלת בנייה של קו מוביל ראשי למכון טיהור שפכים.
- 1.6 לא יונפקו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא לאחר שבוצע חיבור למאסף ביוב של הישוב ובוצע והושמש מתקן הסניקה לביוב, שיאושר ע"י משרד הבריאות והרשות הסביבתית המוסמכת כאמור לעיל בפרק ד', סעיף 7.
- 1.7 לפיתוח שצ"פים לא יונפקו היתרי ביצוע, אלא לאחר תכנית בינוי באישור הוועדה או המהנדס.
- 1.8 הוועדה תתנה הוצאתם של היתרי בנייה בהמצאם או בבנייתם או בהבטחתם של מבני ציבור הנדרשים. כמו כן לא יונפקו היתרי בנייה עד לביצוע פיתוח במגרש למבנים ומוסדות ציבור.

2. היתרי בנייה:

- הבקשה להיתר בנייה, לכל מגרש ומגרש בנפרד, תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה שהוכנה ע"י מודד מוסמך, מעודכנת לחצי שנה אחרונה בקנה מידה 1: 100, או בקנה מידה 1: 250, כולל תרשים סביבה בקני"מ 1: 1,000.
- ב. סימון קווי הבניין עם ציון המרווחים על גבי תכנית המדידה.
- ג. תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1: 100 או 1: 250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה, מתלי כביסה וכד' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
- ד. תכנית הקומות בקנה מידה 1: 100.
- ה. תכנית גג, כולל מתקנים על הגג.
- ו. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנה מידה 1: 100.

- ת. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנה מידה 1:100.
- ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה התניה המקורה, באם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
- י. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- יא. הצהרת מהנדס בניין וחישובים סטטיים.
- יב. אישור פיקוד העורף וכיבוי אש.
- יג. אישור חברת החשמל וחברת התקשורת.
- יד. תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בדבר תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- טו. סכימת מערכת מים וביוב קבועות, ומתווה החיבור למערכת העירונית/של הישוב.
- טז. אישורים נוספים: בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלה.

3. אופן ביצועה של תכנית מפורטת

- בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- 3.1 לגבי כל אזור תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מפה מצבית מעודכנת לחצי שנה האחרונה ותהיה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 3.2 יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי מים, חשמל ותקשורת וסילוק שפכים לשביעות הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
- 3.3 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, לישור ולמילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצון המהנדס.
- 3.4 תוכן תכנית תאום מערכות תשתית כולל מתקנים הנדסיים לאישורו של המהנדס.
- 3.5 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חנייה עפ"י דרישת המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו בהתאם לנדרש עפ"י תכנית זו.
- 3.6 ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבנייה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן, לשביעות רצון הוועדה.

פרק ו' - שונות

1. הוראות לפיתוח

- היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון 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 כשהגומור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.5 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 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-0.6 מ'.

- ג. קיר תמך : כרכוב קיר התמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
- ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון : אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
- ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון : משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים.
- ז. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.
- ח. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ט. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.

2. נטיעות עצים ושמירתם

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם 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 קמייט חקלאות ובקבלת אישורו.

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 שכנים.

4. קווי חשמל תקשורת ותאורה

- כל התשתיות עבור מערכות חשמל, תקשורת ותאורה תהיינה תת קרקעיות.

5. בנייה משמרת מים

- א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30%-10% 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 הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו - יועבר הנגר למערכת הניקוז של הישוב.
- 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.

6. עתיקות

- במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמייט ארכיאולוגיה.

7. הקצאת שטחי ציבור

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

8. מיגון

- מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

9. מתקנים פוטו-וולטאים

- א. בסמכות הועדה 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 מסי 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

10. סידורים לנכים

בכל המבנים באזור מבנים ומוסדות ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים, יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 - על כל תיקוניהם.

11. יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים, 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 תבוצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

12. תעודת גמר

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

13. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת ע"י ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

14. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

15. פיקוח על הבנייה

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

16. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות מתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתרי הבנייה.

17. פסולת בנין

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

18. 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 ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. 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 ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

19. גריסה וחציבה

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי ועדת 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.

פרק ז' - מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון ע"פ דרישות פקע"ר/פקמ"ז ובהסתמך על מרכיבי הבטחון הקיימים בישוב.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פקע"ר/פקמ"ז יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב פיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר/פקמ"ז.
ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/ק. הגמ"ר פקמ"ז למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם מעודכן לחצי השנה טרם הוצאת היתרי בניה.
ה. מרכיבי הבטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים ודרישות ספיציפיות שייקבעו ע"י פקע"ר / פקמ"ז ויכללו בין היתר גדר, תאורת בטחון ודרך בטחון אשר תשולט למניעת חניית אזרחים במרחב דרך/ציר הבטחון.
דרך הבטחון והגדר יכללו את המתקן ההנדסי (סניקת ביוב).

הקדן לגאולת הקרקע
תכנון ופיתוח שטחים בע"מ
חתימת בעל הקרקע

ופתק חותמת חתימת הבעלים המתכנן
מודיעין עילית מסי 2.1401
מתאריך 18.02.2011
התקנת המגיש א.ש.
יו"ר הועדה מוזנדה/לעירייה

חתימת היזם
הצהרת עורך התכנית:

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

עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל

רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650
16.5.16

גולן - גולדשמידט
אור אדריכלים בע"מ
514544113

חתימה

תאריך