

## אגף הנדסה

### 1:250 הנחיות להגשת תכנית בינוי ופיתוח

1. על מנת לקיים דיון בתכנית בינוי ופיתוח יש להגיש במערכת רישוי זמין בקשה להיתר ותכנית בינוי הכוללת את המסמכים הבאים:
  - 1.1. סט תכניות בינוי ופיתוח כפי שמפורט מטה.
  - 1.2. הוכחת בעלות - נסח טאבו / חוזה חכירה.
  - 1.3. תעודות הסמכה של עורכי הבקשה ורישיון בתוקף.  
(עורך בקשה מוסמך: אדריכל / הנדסאי אדריכלות / מהנדס בניין / הנדסאי בניין).
  - 1.4. במידה וקיימות אי התאמות לתב"ע שבגינן מעוניין היזם לבקש הקלה, יש לצרף דף A4 עם פירוט אי ההתאמות.  
**תצורת הגשה:** גיליונות מקופלים עם עדיפות לגיליונות באורך של עד 4 מ'.  
פרטים יוגשו כגיליונות או כחברות בגודל דפים אחיד A3. (אין להוסיף דפים מקופלים בתוך חברות הפרטים).
2. לנוחיותכם מצ"ב רשימת הגורמים המטפלים אליהם ניתן לפנות בשאלות:
  - מנהלת מחלקת פיתוח ובינוי בשכונות חדשות: אדרי' רחל ברגר 08-9726058 שלוחה 21 או במייל: [Rachel\\_b@modiin.muni.il](mailto:Rachel_b@modiin.muni.il)
  - מנהלת מחלקת נוף: איילת מורל 08-9726058 שלוחה 62 או 61 או במייל: [ayelet\\_m@modiin.muni.il](mailto:ayelet_m@modiin.muni.il)
  - מנהלת מחלקת תנועה: אינג' אורנה מוזס 08-9726058 שלוחה 52 או 51 או במייל: [orna\\_mo@modiin.muni.il](mailto:orna_mo@modiin.muni.il)
  - מי מודיעין: אדי גחטמן 08-9722212 שלוחה 3 או במייל: [edig@mei-modiin.co.il](mailto:edig@mei-modiin.co.il)
  - מע"ר-חברה מנהלת: "חפ"ת", להפנות לאשחר: 0547739997 או במייל: [eshhar@del.co.il](mailto:eshhar@del.co.il) ראובן רביד: 050-5422542 או במייל: [Reuvenr@del.co.il](mailto:Reuvenr@del.co.il)
  - נופים ושכונת מורשת-חברה מנהלת: "פרו-שיא" יאיר נהון 0506330336 או במייל: [Yair@pro-sie.com](mailto:Yair@pro-sie.com) דורית אהרון: 050-7684570 [dorit@pro-sie.com](mailto:dorit@pro-sie.com)
3. **סט התכניות יכלול:**
  - 3.1. **תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 בהתאם להוראות הבאות:**

התכנית תתייחס אל כל שטח המתחם הנדון ולשטח המדרכה בחזית וכן תותאם עם המגרשים גובלים ציבוריים ופרטיים. יש לסמן בקו כחול את גבולות המתחם ובקו אדום מרוסק את קווי הבניין של כל מגרש ולציין קו מידה למרחק ביניהם.

התכנית תכלול את כל אלמנטי הבינוי והפיתוח המתוכננים: קומת הכניסה, לובי, דרכי גישה, כניסות לכלי רכב, דירות במפלס הפיתוח, מחסנים, חדרי אשפה וכד' וכן תכלול פירוט של אבני שפה, ריצופים, שטחי גינון, קירות פיתוח וכיו"ב.

בתכנית יצוינו קווי הגובה והמפלסים המתוכננים בשטחי הפיתוח השונים ובקירות הפיתוח. כמו כן בכניסה הראשית לבניין מהרחוב יצוין מפלס הכניסה, מס' הבניין ומס' יח"ד הבניין. תכנית הפיתוח תכלול פירוט לגבי מיקום מתקני עזר ותשתיות הקיימים והמתוכננים, כגון: מדי מים, צוברי גז, מתקני אשפה, רחבות כיבוי אש.

התכניות יערכו ב3 גיליונות בלבד ויערכו כך:

**גיליון מס' 1:**

    - א. שובל הכולל את שם הפרויקט, מספרי המגרשים, שם היזם והמתכננים השונים (כולל פרטים ליצירת קשר), תרשים סביבה עם סימון גבול המתחם.
    - ב. מס' הדמיות מהרחוב ומשטחים ציבוריים.
    - ג. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 במפלס הכניסה למבנים.

## אגף הנדסה

- ד. טבלת זכויות בניה מרוכזת למצב מותר ע"פ תב"ע ומוצע בפרוייקט, עיקרי ושרות לכל מבנה, סה"כ למגרש וסה"כ למתחם, בהתאם להוראות התכנית (חלוקת זכויות בניה מותרות).
- ה. מאזן חניה- טבלה ופירוט מס' מקומות חניה.
- ו. תכניות של מפלסים מתחת למפלס הכניסה וחניונים למתחם כולו בקני"מ 1:250.
- ז. תכניות של קומות טיפוסיות לבניין בקני"מ 1:100 (לא מתחמי- רק למבנה טיפוסי)
- ח. תכנית גגות למתחם כולו הכוללת מיקום מערכות טכניות ומפלסי גג.

### גיליון מס' 2:

- א. 3-4 חתכים בקני"מ 1:250/1:200 למתחם שיעברו דרך המבנים ומפלסי הפיתוח ויכללו עד כ-10 מטר ברחוב או במגרש הגובל למתחם. בכל חתך יופיעו רומי הכבישים, רומי מגרשי החניות, רומי כל הרצפות והגג, קירות התמך והגדרות, קווי בניין ומגרש, טבלת חומרי גמר, קו קרקע טבעי, חתכים אחרים עפ"י דרישות הועדה. כמו כן יצוין קו מעטפת דמיוני כקבוע בהוראות התכנית.
- ב. חזיתות מתחמיות הכוללות את קירות הפיתוח המקיפים את המגרשים. צבוע עפ"י הגוון המוצע, בפריסה זו יצוין סוג הגימור והגוון בחזיתות המבנים וקירות הפיתוח הכוללים גדרות מסגרות, סימון קק"ט, קו קרקע בתוך המגרש וקו קרקע מעבר לגבול המגרש. סימון קווי בניין / מגרש, ציון מס' דרך/ כביש, מספור בניינים וציון 0.00, שילוב מתקני תשתית, כולל רומי קירות פיתוח והמבנים. במידה ומשולבים עסקים/משרדים במבנה יש להגדיר מיקום לשילוט ע"ג החזיתות.

### גיליון מס' 3:

- א. גיליון פרטי אדריכלות בניין (עותק אחד) שיכלול: פרט מחסן גינה, פרט נישה לפילרים, פרגולות, מסתורי כביסה, פרט הסתרת קולטי שמש ודודים, פרט אבן תלויה עפ"י תקן, וכל פרט נדרש.

## 3.2 תכניות נוף ופיתוח בהתאם להוראות הבאות:

- א. תכנית הפיתוח תתייחס אל כל שטח המגרש הנדון ולשטח המדרכה בחזית וכן תותאם עם המגרשים הגובלים. יש לסמן בקו כחול את גבולות הפרוייקט הנדון. תכנית הפיתוח תוגש על רקע המפה הטופוגרפית (בפונט בהיר) ותוגש בצבע. התכנית תכלול את כל אלמנטי הפיתוח המתוכננים: אבני שפה, ריצופים, שטחי גינון, קירות פיתוח וכיו"ב. בתכנית יצוינו קווי הגובה והמפלסים המתוכננים בפינות המגרש, בשטחים המגוננים, בקירות הפיתוח בכניסות לבניין, מדרגות וכל האלמנטים המשולבים בפיתוח. יש לציין מפלס אבסולוטי של הבניין בתכנית. תכנית הפיתוח תכלול פירוט לגבי מיקום מתקני עזר ותשתיות הקיימים והמתוכננים, כגון: מדי מים, צוברי גז, מתקני אשפה, דרכי גישה לרכב פינוי, מתקני כיבוי אש וכד'.
- ב. גיליון חתכים בקני"מ 1:250, וגיליון חתכים עבור הפיתוח בקני"מ 1:100. יוגשו לפחות 2 חתכים לכל בניין, לרוחב ולאורך, כולל מפלסי פיתוח, אשר יעברו דרך כל שטח המגרש עד כ-10 מטר ברחוב או בשצ"פ הגובל למגרש. בכל חתך יופיעו רומי הכבישים, רומי מגרשי החניות, רומי כל הרצפות והגג, קירות התמך והגדרות, קווי בניין ומגרש, טבלת חומרי גמר, קו קרקע טבעי, חתכים אחרים עפ"י דרישות הועדה. כמו כן יצוין קו מעטפת דמיוני כקבוע בהוראות התכנית.
- ג. גיליון פריסת חזיתות רחוב בקני"מ 1:250 וגיליון פריסת עבר הפיתוח בקני"מ 1:100. פריסת לאורך רחוב שלם, צבוע עפ"י הגוון המוצע, בפריסה זו יצוין סוג הגימור והגוון בחזיתות המבנים וקירות הפיתוח הכוללים גדרות מסגרות, סימון קק"ט, קו קרקע בתוך המגרש וקו קרקע מעבר לגבול המגרש. סימון קווי בניין / מגרש, מיקום שלט מואר (עפ"י פרט מודיעין), ציון מס' דרך/ כביש, מספור בניינים וציון 0.00, שילוב מתקני תשתית, כולל רומי קירות פיתוח והמבנים. במידה ומשולבים עסקים/משרדים במבנה יש להגדיר מיקום לשילוט ע"ג החזיתות.
- ד. גיליונות פרטים לאלמנטים הבאים (עותק אחד):

## אגף הנדסה

ה. גיליון פרטי אדריכלות נוף שיכלול: קירות תומכים, גדרות בנויות, גדרות ומעקות, ריצופים, מדרגות, עמודי תאורה, ספסלים, מתקני משחקים, גומה לעץ, הגנה לעץ, מאחזי יד, אשפתונים, פילרים וכל פרט שנדרש.

ו. גיליון פרוט ביתני אשפה בקני"מ 1:25 (עותק אחד) - תכנית, חתך וחזית - עפ"י דרישות מחלקת תברואה ברשות.

ז. גיליון תכנית נטיעות, צמחיה והשקיה כולל פרטים.

### 3.3 תכנית תנועה וחניה בהתאם להוראות הבאות: (2 עותקים)

א. הגשת תכנית תנועה וחנייה בקני"מ 1:250, ערוכה ע"י מהנדס תנועה הכוללת סימון מידות של תאי חנייה, רוחב מעברים, רדיוסים בכניסות וכד'.

ב. על התכנית לכלול טבלת מאזן חנייה הכולל פירוט מס' יח"ד במתחם ותקן חנייה נדרש והניתן בהתאם לתקן החניה שבתב"ע הרלוונטית לשכונה- חניה תתוכנן בתחום המגרש.

ג. יש להציג ע"ג התכנית חדרי אשפה, צוברי גז, רחבות כיבוי אש ולהראות אופן התמרון אליהם.

ד. יש להציג אישור תאום כניסות ויציאות למגרשי החניה ממתכנן התנועה של השכונה.

ה. יש להציג פתרון חניה לנכים בתחום מגרש החניה עפ"י התקנים, אין לספור חניות נכים אלה כחלק מתקן החניה.

3.4 יש להגיש תכניות תשתיות הנדרשות לאישור אצל הגורמים המקצועיים - לאחר אישורם ע"י הגורמים המקצועיים יש לערוך קומפילציה של כל התשתיות המפורטות מטה וחיבורן לתשתית הציבורית ולהגיש ב-3 גליונות לחברה המנהלת. (פרטים בסוף הסעיף).

### להלן פירוט התשתיות:

א. מערכת ביוב – חתום ע"י "מי מודיעין": גיליון תנוחת מערכת הביוב על גבי תכנית העמדת המבנים כולל תאי ביוב, פרטים והתחברות למערכת הביוב העירונית. תאי הביוב העירוניים שאליהם מתחברים יסומנו ויפורטו בהתאם לתכניות החברה המנהלת. גיליון חתכים לאורך קווי הביוב בציון מספורם, קוטרם, עומקם ורום מכסים. חיבור חדרי אשפה למערכת הביוב.

ב. מערכת מים - חתום ע"י "מי מודיעין": גיליון תנוחת מערכת המים על גבי תכנית העמדת מבנים כולל מיקום התחברות לקו מים ראשי בהתאם לתכניות החברה המנהלת. מיקום ונתוני מוני מים ראשיים לכל בניין. מהלך תשתית לקריאה ממוחשבת למונים ראשיים. מיקום ונתונים לברזי כיבוי אש. חיבור חדרי אשפה למערכת מים.

ג. מערכת תיעול וניקוז: גיליון תנוחת מערכת ניקוז ותיעול מתחמי על גבי תכנית העמדת מבנים כולל תאי ניקוז פרטיים ופתרון לניקוז משטחים, גגות, מרפסות וחצרות והתחברותם מתעלות או בנגר עילי, לפי קביעת הועדה, למערכת ניקוז עירוני בהתאם לתכניות החברה המנהלת.

ד. מערכת אספקת גז - חתום ע"י "מי מודיעין": גיליון תנוחת מערכת אספקת גז על גבי תכנית העמדת מבנים כולל קטרים מאושר ע"י הרשות המוסמכת. מיקום נתונים לצוברי גז, מאושר ע"י הרשות המוסמכת.

ה. תאורת אזורי גינות משותפים ומגרשי חניות: גיליון תנוחת מערכת הספקת חשמל לתאורת חוץ ותאורת חניונים מקורים על גבי תכנית העמדת המבנים כולל התחברות למערכת הספקה. מיקום ונתונים למרכזיית הדלקת תאורה. מיקום ונתונים לעמודי תאורה וגופי תאורה (מתוך הדגמים המאושרים - פרטים במח' תשתיות).

## אגף הנדסה

**ו.רשת חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים:** גיליון תנוחת רשת חשמל, טלפון וטלוויזיה בכבלים על גבי תכניות העמדת מבנים כולל התחברויות למערכת עירונית ובאישור הרשות המוסמכת. מיקום ונתונים לביתני שנאים ופילרים ופרטים נדרשים מאושרים על ידי חברת החשמל. מיקום ונתונים לפריטים נדרשים למערכת טלוויזיה בכבלים מאושר ע"י חברת הכבלים. מיקום ונתונים לפריטים נדרשים לרשת טלפונים מאושר על ידי חברת בזק.

### תאום תשתיות

גיליון כללי על רקע תכנית טופוגרפית הכוללת העמדת המבנים ותנוחת כל המערכות שצוינו (סעיפים א'-ו') כאשר כל מערכת בצבע אחר. יש להגיש לחברה המנהלת את התכנית בפורמט pdf, dwg וגיליון מודפס ב-3 עותקים, גליון זה ייחתם ע"י החברה המנהלת ויוגש ב-2 עותקים למחלקת פיתוח שכונות חדשות.  
**לא יינתנו היתרי בניה לפני קבלת אישור מחלקת פיתוח שכונות חדשות ואישור החברה המנהלת.**  
**תכנית תשתיות לשצ"פים ומעברים ציבוריים הנמצאים באחריות יזם פרטי יועברו יחד עם פרויקט המגורים לאישור החברה המנהלת.**