

אגף הנדסה

הנחיות להגשת תכנית בינוי ופיתוח 1:250

1. על מנת לקיים דיון בתכנית בינוי ופיתוח יש להגיש במערכת רישוי זמין בקשה להיתר ותכנית בינוי ופיתוח הכוללת את המסמכים הבאים:
 - 1.1 סט תכניות בינוי ופיתוח כפי שמפורט מטה בסעיף 3.
 - 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.
2. **תצורת הגשה:** התכניות יועברו דיגיטלית בקבצי DWF לנחיותכם מצ"ב רשימת הגורמים המטפלים אליהם ניתן לפנות בשאלות:
 - מנהלת מחלקת בינוי ופיתוח: טליה בן ששון 08-9726139 או במייל: talia_b@modiin.muni.il.
 - מנהלת מחלקת נוף: איילת מורל 08-9726119 או במייל: ayelet_m@modiin.muni.il.
 - מנהלת מחלקת תנועה: נועה גוטסמן 08-9726124 או 51 במייל: noa_g@modiin.muni.il.
 - מי מודיעין: אדי גחטמן 08-8613333- שלווחה 3 או במייל: edig@mei-modiin.co.il.
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 כך:

גיליון מס' 1:

- א. 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.
- ד. טבלת זכויות בניה מרוכזת למצב מותר ע"פ תב"ע ומוצע בפרויקט, 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 בקנ"מ 1:250.
- ז. תכניות של קומות טיפוסיות לבניין בקנ"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 בקנ"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

אגף הנדסה

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:

גיליון פרטי אדריכלות בניין שיכלול: פרט מחסן גינה, פרט נישא 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 הפרויקט 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 בקנ"מ 1:250, וגיליון חתכים עבור הפיתוח בקנ"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 בקנ"מ 1:250 וגיליון פריסת עזר הפיתוח בקנ"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:
 - 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 בקנ"מ 1:25 - 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 בקנ"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.

אגף הנדסה

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 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 גיליונות לאגף תשתיות. (פרטים בסוף הסעיף).

לנוחיותכם מצ"ב גורם מטפל באגף תשתיות :

- סגן מנהל אגף תשתיות: שלמה דגן 08-9726069 או במייל: shlomo_d@modiin.muni.il.

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 גינן 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).

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 לאגף תשתיות את התכנית בפורמט pdf, dwg וגיליון מודפס ב-3 עותקים, גיליון זה ייחתם ע"י אגף תשתיות ויוגש ב-2 עותקים למחלקת בינוי ופיתוח.

לא יינתנו היתרי בניה לפני קבלת אישור מחלקת בינוי ופיתוח.

תכנית תשתיות לשצ"פים ומעברים ציבוריים הנמצאים באחריות יזם פרטי יועברו יחד עם פרויקט המגורים לאישור אגף תשתיות.

4. **קבצים למערכת מידע גאוגרפי**

אגף הנדסה

טרם עלייה לקרקע יש להגיש תכניות בנינוי, פיתוח, אינסטלציה ותקשורת בגרסת DWG למחלקת GIS, בהתאם למפרט השכבות של משרד השיכון.

לנוחיותכם מצ"ב קישור להנחיות :

https://www.modiin.muni.il/modiinwebsite/ArticlePage.aspx?PageID=150_368

הגורמים המטפלים אליהם ניתן לפנות בשאלות:

- רונית יהודאי – מימון 08-9738421 או במייל: ronit_ym@modiin.muni.il

- מיכל מילר 0732326144 או במייל: michal_m@modiin.muni.il