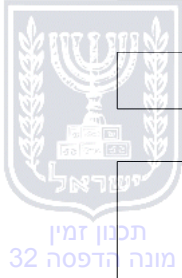


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 420-0977363

מד/מק/1/27 - כרמים מזרח



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כלול בתכנית מד/במ/1 משנת 1997 והוא כלל חמישה מגרשי מגורים (מגרשים מס' מ-134 - מ-137 ו-149) וכן מגרש המיועד למבני ציבור (צ-516).  
בתכנית מד/1/2 הוחרגו המגרשים האמורים עקב קרבתם למחלף שילת המתוכנן.  
עם התקדמות תכנון המחלף (לפי תכנית מס' 420-0744417) נדרש לתכנן מחדש את מגרשי המגורים והמגרש הציבורי לפי זכויות הבניה המאושרות שנקבעו בתכנית מד/במ/1, ובהתאם לשינויים המוצעים בתכנית זו, שאלו הם עיקרם:  
א. חלוקת 5 מגרשי המגורים ל-15 מגרשים.  
ב. שינוי חלוקת שטחי בניה בין המגרשים.  
ג. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.  
ד. קביעת קווי בניין.  
ה. קביעת תכנית.  
ו. קביעת הוראות בינוי.  
ז. תוספת שימושים ושטחי שירות במגרש הציבורי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מד/מק/1/27 - כרמים מזרח

מספר התכנית	420-0977363
-------------	-------------

שטח התכנית	30.961 דונם
------------	-------------

1.2	
-----	--

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (1) (6)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

201438 קואורדינאטה X

646836 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח תכנית בין הרחובות ניסן במזרח ואדר במערב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

כרמים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5735	מוסדר	חלק		36
5736	מוסדר	חלק	46-47	45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/ במ/ 1	134 - 137, 149

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מד/ במ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 1 ממשיכות לחול.	4511	2960		17/04/1997
מד/ 2020	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 2020 ממשיכות לחול.	4747	3024		05/05/1999
420-0480269	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית מס' 420-0480269.	7901	10413		05/08/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יואב דוד השמשוני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		יואב דוד השמשוני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			28/04/2022	יואב דוד השמשוני	15: 35 07/09/2022	טבלת זכויות מצב מאושר	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/04/2022	ברנרד גטניו	15: 01 28/04/2022	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	28/04/2022	יואב דוד השמשוני	12: 41 30/08/2022	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	08/05/2022	אייל קראוס	09: 46 08/05/2022	נספח תנועה מנחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 1250	1	28/04/2022	מיכאל בן ציון שדמי	12: 53 30/08/2022	נספח פיתוח מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	רקע		24	29/08/2022	עמרם שילינג	18: 52 29/08/2022	חוברת סקר עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	29/08/2022	עמרם שילינג	18: 49 29/08/2022	סקר עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה		20	02/06/2022	שאול גבירצמן	13: 06 02/06/2022	נספח ניקוז וניהול נגר	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	02/06/2022	שאול גבירצמן	13: 07 02/06/2022	תכנית נספח ניקוז וניהול נגר	לא
תשתיות	מנחה		9	02/06/2022	שאול גבירצמן	13: 06 02/06/2022	פרשה טכנית מים וביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	02/06/2022	שאול גבירצמן	13: 07 02/06/2022	תכנית נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500	1	02/06/2022	שאול גבירצמן	13: 08 02/06/2022	תכנית נספח מים	לא
איכות הסביבה	מנחה		25	04/09/2022	נועה תמרי	09: 16 04/09/2022	מסמך סביבתי	לא
אקוסטיקה	מנחה		8	23/02/2022	אסנת ארנון	11: 38 23/02/2022	דו"ח אקוסטי	לא
אקוסטיקה	מנחה	1: 2500	1	03/01/2022	אסנת ארנון	15: 25 07/09/2022	תשריט מס' 3.1 : קולטים לחיזוי רעש ומערך מיגון אקוסטי	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים -אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin- eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל בן ציון שדמי	107531	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950	03-5003959	benny@ma- com.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011733	02-5710373	kcroads@kcr oads.co.il
ד"ר	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה ) (1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gm ail.com
מתכנתת ערים ואזורים	יועץ סביבתי	נועה תמרי		אורבניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102839	03-7526183	noa@urbanic s.co.il
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585		office@shilli ng.biz



משרד תכנון ומבוא  
מנהל הדפסה 32



משרד תכנון ומבוא  
מנהל הדפסה 32



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

תכנון מחדש של מגרשי המגורים: מ 134 - מ 137 ו- מ 149 והמגרש הציבורי צ-516 בהתאם לתכנית מד/במ/1 המאושרת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. קביעת 15 מגרשים ביעוד מגורים (תאי שטח 115-101) במקום 5 מגרשים ביעוד מגורים (תאי שטח 137-134 ו-149 לפי תכנית מד/במ/1) ללא שינוי סך שטח המגרשים למגורים, לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.

ב. שינוי בחלוקת שטחי הבניה בכל מגרש ללא שינוי בסך שטחי הבניה העיקריים המאושרים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.

ג. תוספת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת למגרשי המגורים בהיקף של 8,434 מ"ר, לפי סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק.

ד. תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למגרשי המגורים בהיקף של 5,762 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.

ה. קביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

ו. קביעת תכנית בכל מגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

ז. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מד/במ/1 לנושא עיצוב אדריכלי, הוראות פיתוח, מרתפים, מחסנים, מרפסות וגינות, קירוים, חומרי גמר וחניה, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.

ח. תוספת שימושים לצרכי ציבור ושטחי שירות במגרש המיועד לצרכי ציבור (תא שטח 301), לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.

ט. תוספת שטחי שירות למגרש הציבורי בהיקף של 1000 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(1)(6) לחוק.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	115 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	301
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	115 , 113 , 110 , 109 , 106 - 101

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג מיוחד	29,925.56	96.68
מעבר ציבורי להולכי רגל	458.95	1.48
שטח לבניני ציבור	567.75	1.83
סה"כ	30,952.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	567.75	1.83
מגורים ג'	29,928.69	96.68
שביל	458.96	1.48
סה"כ	30,955.4	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים ושטחי שרות הנלווים הנדרשים.                      2. חניה תת קרקעית                      3. מתקנים טכניים והנדסיים                      4. שטחים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, בריכת שחיה וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה.                      2. נספח בינוי הינו נספח מנחה, אך מחייב לעניין קווי הבינוי בלבד.                      3. תמהיל יח"ד:                      % 10 מיח"ד יהיו בשטח של עד 65 מ"ר עיקרי.                      % 30 מיח"ד יהיו בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי                      % 30 מיח"ד יהיו בשטח של עד 85 מ"ר עיקרי                      % 30 מיח"ד יהיו בשטח של מעל 85 מ"ר עיקרי.                      בנוסף, יותרו שטחי מרפסות מקורות וכן שטחי שירות עבוד ממ"דים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, מעברים וכיוצ"ב.                      4. לכל יח"ד יתוכנן ויוצמד בתשריט הבית המשותף מחסן שגודלו עד כ- 6 מ"ר. המחסן יוקם כחלק בלתי נפרד מהבינוי. המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או במרתפים.                      5. שטחי חצרות במרווחים הקדמיים ובחזיתות לרחוב הגובל לא יוצמדו ליח"ד והשטחים המשותפים יפותחו ויגוננו לרווחת הדיירים.                      6. כל מבני המגורים בתחום התכנית יתוכננו בבניה מרקמית בהתאם לנספח הבינוי המנחה. לפחות 60% מפני החזית תוצב לאורך קו הבינוי הקידמי.                      7. רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדירוג (נסיגה מקו בניין) יהיה 3 מטרים.                      8. הקומה העליונה (קומה מגורים חלקית) תיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהקומה שמתחתיה, בחזית הפונה אל הרחוב.                      9. מפלס הכניסה הקובעת של כל המבנה יהיה המשכי למפלס הרחוב בצמוד לכניסה למבנה.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. גגות:                      א. תותר בניית גגות שטוחים ו/או גגות משופעים /שילוב ביניהם.                      ב. לא יותרו גגות רעפים מכל סוג.                      2. גגות שטוחים, אשר אינם משמשים כמרפסת, יטופלו כחזית חמישית.                      3. שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבינויים ירופפו כמרפסות פתוחות.                      4. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.                      5. קולטי שמש ודוודים:                      א. במבנים בעלי גג שטוח תותר הצבת דוודים בעלי צללית נמוכה/בשכיבה, באופן שיהיו מוסווים ולא יבלטו מעל גובה מעקה הגג ההיקפי.                      ב. ביח"ד בקומת הקרקע, תחויב בניית / התקנת מצללה/קירוי ביציאה הראשית מחדר המגורים אל החצר.</p>



<p><b>מגורים ג'</b></p> <p>4.1</p> <p>ב.קולטי שמש יהיו מוסווים משלשה צדדים ע"י מסתור בנוי.  ג.גג משופע יהיו הקולטנים צמודים למישור הגג .  6.מסתורי כביסה :  א.מסתורי כביסה ימוקמו בנסיגה מקונטור המבנה וישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה.  ב.המסתור יכלול מקום ליח' מיזוג אוויר ופתרונות אוורור נדרשים.  ג.תכנון וחומרי גמר למסתור הכביסה יאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למגרשים.  7.מצללה/קירווי :  א.בכל יח"ד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובת בניית מצללה/קירווי שיוצג במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.  ב.מידות המצללה/קירווי וחומרים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לנושא מצללות וקירוויים.  ג.ביח"ד בקומת הקרקע, תחויב בניית / התקנת מצללה/קירווי ביציאה הראשית מחדר המגורים אל החצר .  8.עיצוב החזיתות וחומרי הגמר יוצגו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בתיאום עם אדר' העיר.</p>	
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>ג</p> <p>1. קווי הבניין הינם כמופיעים בתשריט  2. תותר הבלטת מרפסות 1 מטר מעבר לקו בניין קידמי ואחורי.  3. קווי בניין תת קרקעים הינם 0 לכל הכיוונים למעט קו בניין קדמי שיהיה 2 מ', ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.</p>	
<p><b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p>4.2</p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p>4.2.1</p>
<p>1. מבני ציבור לסוגיהם: מוסדות קהילה, רווחה, חינוך, תרבות, ספורט, פנאי ודת וכל צורך ציבורי אחר .  2. חדרי השנאה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, מתקני שעשועים ומתקני מחזור.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p>4.2.2</p>
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>1.היתר הבניה יכלול פתרונות אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש בהתאם לתקן.  2.יותרו גגות שטוחים/משופעים וכן השילוב ביניהם.  3.גגות שטוחים, אשר אינם משמשים כמרפסת, יטופלו כחזית חמישית.  4.יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות הטכניות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה</p>	
<p><b>שביל</b></p>	<p>4.3</p>



תכנון זמין  
הדפסה 32



תכנון זמין  
הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. גינון, מעבר, שהייה ופעילות להולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, שטחים להשהיית מי נגר, מתקני תשתית תת קרקע, תאורה ומתקני מיחזור.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	1. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים וירוצפו באבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. בנוסף, יחולו עליהם הוראות הפיתוח בסעיף 6.2 לתכנית זו.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
264	4	3	(1)	(1)	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1884	101	מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1934	102	מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	45	3993	1100	913	1980	1901	103	מגורים ג'	
240	4	3	3.5	3.5	1	4	20	50	3630	1000	830	1800	1732	104	מגורים ג'	
240	4	3	3.5	3	1	4	20	50	3630	1000	830	1800	1723	105	מגורים ג'	
216	4	3	3	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1929	106	מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1993	107	מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	50	3267	900	747	1620	1807	108	מגורים ג'	
552	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	46	55	8370	2300	1930	4140	4455	109	מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1915	110	מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1911	111	מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3	1	4	22	57	3993	1100	913	1980	1615	112	מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	57	3993	1100	913	1980	1652	113	מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	55	3993	1100	913	1980	1706	114	מגורים ג'	
264	4	3	3	3.5	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1777	115	מגורים ג'	
3960							330		59916	16500	13716	29700			מגורים ג' <סך הכל>	
	4	3	3	3	2	2		50	1675	1000	225	450	568	301	מבנים ומוסדות ציבור	
												459	201		שביל	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

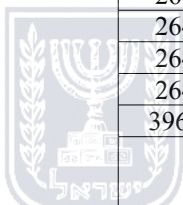
הערה ברמת הטבלה:

א. השטחים מיועדים למרפסות הינם למרפסות בלבד ואינם ניתנים לניוד.

ב. ניתן להעביר שטחי שירות למטרת חניה והשימושים הנלווים לחניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה ולהיפך, באישור הוועדה המקומית, כל עוד נשמרים קווי הבניין, התכנית, מספר הקומות והגובה שקובעת תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

ג. מספר הקומות המצוין במגרשי המגורים 4 הוא למעשה 3 קומות מלאות ועוד קומה רביעית בנסיגה (ואינו כולל מערכות טכניות, כגון חדר יציאה לגג ומעלית)

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשי המגורים, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית בקני"מ שלא יפחת מ 500:1.</p> <p>ניתן לחלק את התכנית למספר מתחמים.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת בניינים, מספר הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין הבניינים באותו תא שטח ותאי שטח גובלים, אופן החיבור בין הבניינים בעלי קירות משותפים, הנחיות מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים.</p> <p>ב. חזיתות וחתכים עקרוניים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה, צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות.</p> <p>לא תותרנה מרפסות מדלגות, נדרש לשמור על שפה אדריכלית נקייה גיאומטרית.</p> <p>ג. חיבור עם ממשק הרחוב: קביעת 0.00 ואופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב תוך התייחסות לרחובות פעילים ולשבילים המתוכננים.</p> <p>ד. פיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי הרגל למגרשים, שטח משותף לפיתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל השטחים בהיקפו ומיקום הכניסות לחניונים של כלי רכב.</p> <p>ה. מיקום מתקני תשתית: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר, תאים פוטו וולטאים, מתקני אשפה, חדרי שנאים, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'. המתקנים יוצמדו ככל הניתן לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי המשולב בפיתוח. כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית.</p> <p>ו. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים עד לחיבורם למערכת העירונית.</p> <p>ז. תכנית פיתוח תקבע הנחיות לאתרי התארגנות, פתרונות אמצעים למניעת מפגעים ובהתאם לתקנות.</p> <p>ח. אמצעים לטיפול בנגר עילי.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש מגורים, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250, אשר יכלול את הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי כניסה ראשיים, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, מתקנים טכניים, נספח שיוך חניה, חומרי גמר וחומרי בנין, מרפסות, קירויים.</p> <p>ב. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה, מערכת השקיה, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פירוט שילוט למבנים.</p> <p>ד. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז, בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית.</p> <p>ה. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומיחזור.</p> <p>ו. תכנית תנועה ונוף בקני"מ 1:250.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>1. כללי:</p> <p>א. גבהי הכניסות בנספח הפיתוח מנחים בלבד, וגובה הכניסות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח טרם הגשת היתרי בניה.</p> <p>ב. גדרות וקירות תומכים הפונים לכוון הרחוב ו/או מעבר ציבורי יחופו באבן טבעית מלבנית</p>







6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>מסותתת, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.</p> <p>ג. גובה המרבי של כל טרסה או קיר תמך הפונים לרחוב או למעבר ציבורי לא יעלה על 1.2 מטר, ככל שיידרש, יותקן מעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן בגובה התואם לתקן בטיחות. בשאר חזיתות המגרש שאינן פונות לרחוב ככל שהפרשי הגובה עולים על 4.0 מטר, יבנה קיר התמך בדרוגים מגוננים שלא יעלו על גובה 2.5 מ' לכל אחד, ובעומק גנני שלא יפחת מ 1 מטר.</p> <p>ד. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.</p> <p>ה. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.</p> <p>2. במגרשי המגורים:</p> <p>א. לכל יח"ד בתחום התכנית, אשר לה גינה צמודה יינטע לפחות עץ חצי בוגר (גודל 9) אשר יסומן בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשה למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בכל חצר פרטית הבנויה ע"ג חניון תת קרקעי שעבודת הגינון בה מבוססות על מצע מנותק, יש להקצות מקום לנטיעות עצים בעומק של לפחות 80 ס"מ.</p>	
6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>1. מרתפים ומחסנים: בקומת המרתף יתוכננו ויבוצעו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מעטפת הבניינים תהיה באבן טבעית מרובעת ומעובדת. יותר שילוב של חיפויים קשיחים נוספים באישור אדריכלית העיר, ככל שהדבר בא להבטיח מצוינות ואיכות אדריכלית.</p> <p>ב. כל צנרת הבניין (מים, ביוב, גז, חשמל, תקשורת וכו') תהיה פנימית בלבד, תאסר התקנת צינורות חשופים על גבי הקירות החיצוניים.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>1. פסולת</p> <p>א. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות אגף איכות הסביבה ומחלקת התברואה של עיריית מודיעין לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>2.1 רעש בשלב הקבע:</p> <p>א. במסגרת פיתוח השטח יוקם מתרס רעש בגבול השכונה בסמוך לכביש 443 ולרמפת הכניסה למודיעין. התכנון המפורט של מתרס הרעש יתבסס ככל הניתן על התכנון שהוצג במסגרת המסמך הסביבתי המצורף לתכנית, אך ניתן יהיה להטמיע בו שינויים בכפוף לשיקולי תכנון ואילוצים הנדסיים.</p> <p>ב. במבני המגורים המתוכננים במגרשים הגובלים בכביש 443 וברמפת הכניסה למודיעין ישולב טיפול אקוסטי אשר יבטיח כי מפלס הרעש לא יעלה על 40DBA בתוך הדירה כשפתחיה סוגרים.</p> <p>2.2 רעש בשלב ההקמה:</p> <p>א. הגבלות בהשעות העבודה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 ותיקון לתקנות אלו משנת 2011.</p> <p>ב. מפלסי הרעש של ציוד הבניה יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלי סביר מציד בנייה) התשל"ט-1979. בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דו"ח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.</p> <p>ג. מפלסי הרעש באתרי הבניה בשעות היום יהיו בהתאם להמלצות המשרד להג"ס- על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, בתוספת 20DBA מחוץ למבנה.</p>	




איכות הסביבה	6.4
<p>3. טיפול בעודפי עפר :</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית , או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. לא יתבצע עירום ו/או סילוק של עודפי עפר בתחום התכנית, אלא לצורך תכנון נוף לטובת השימוש בשטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. עודפי עפר שלא יימצא להם שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדן.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח של התכנית תכלול איתורים של אתרי אגירה זמניים של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>ה. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ו. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>4. טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.</p> <p>ב. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם מהנדס העיר ועם מחלקת איכות סביבה..</p> <p>ג. טיפול בפסולת יכלול מיון, גריסה ועירום זמני בתחום התכנית.</p> <p>ד. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.</p> <p>ה. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p> <p>ו. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים :</p> <p>1. התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויים, שלא ימוחזרו בתחומי התכנית, באתרים מורשים ומאושרים.</p> <p>2. תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתומות ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).</p> <p>3. הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>ז. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו נעשה הסכם פינני.</p> <p>ח. מתן תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p> <p>ט. תנאי לאישור עליה על הקרקע יהיה הגשת תכנית התארגנות לאתר, אשר תכלול את מיקום שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן, גידור האתר, שטחים לעירום ושיקום נופי, דרכי גישה לאתר, הסדרי תנועה, אחסון של כלים וחומרי בניה, טיפול בעודפי בטון ופסולת בנין, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי, מניעת זיהום קרקע, הפחתת מטרדי רעש בזמן הבניה, מניעת זיהום אוויר ומטרדים ויזואליים, אופן ניקוז האתר, אופן ניקוז תשטיפים וכו'.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתכנון כלל תחום התכנית בקני"מ שלא יפחת מ- 500 :1 הכולל את המפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש, למבנן הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 250 הכולל את המפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה אישור תכנית תשתיות כוללת לביצוע לכל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים,</p>	

6.5	תנאים בהליך הרישוי
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<p>פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה.תנאי לשיווק מגרשים 105-108 יהיה העתקת / הטמנת קו מתח עליון הקיים בסמוך למגרשים אלו ואישור סקר קרינה ע"י המשרד להגנת הסביבה לעניין השפעת קווי המתח וההגבלות על המבנים המבוקשים.</p> <p>ו.תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי למיגון אקוסטי לאורך כביש 443 והן לפתרונות דירתיים, לאישור היחידה הסביבתית בהתייחס לסמיכות בתי מגורים לכביש 443 והטמעת מיגון אקוסטי בהיתר הבנייה בהתאם לדו"ח.</p> <p>ז.תנאי לקבלת היתר בניה (לא כולל היתר חפירה ודיפון), יהיה הגשת תצ"ר חלוקת מגרשים לוועדה המקומית.</p>

6.6	חניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה החל במגרש בעת הוצאת היתר.</li> <li>2. החניה למגורים תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש.</li> <li>3. במסגרת אישור תכנית הבינוי, הוועדה המקומית רשאית לאשר חניה מבונה בקומת הקרקע בעורף המגרש, וזאת בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת במגרש.</li> <li>4. הצמדת מקומות חניה לדירות ורישום תשריט בית משותף יהיו כדלקמן:             <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ליחיד ששטחן הכולל הינו עד 75 מ"ר, יוצמד מקום חניה אחד.</li> <li>ב. ליחיד ששטחן הכולל הינו מעל 75 מ"ר, יוצמדו שני מקומות חניה.</li> </ol> </li> <li>5. חניות למבנה הציבור תהינה בתחומי המגרש, עיליות כחניית מטע או תת קרקעיות.</li> <li>6. היתר הבניה למבנה הציבור יכלול תכנון מקומות להורדה והעלאה בטוחה של נוסעים.</li> </ol>

6.7	זיקת הנאה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותרו מעברים תת קרקעיים וזיקות הנאה בין חניוני המגורים בלבד, מיקום ותצורת זיקת ההנאה יקבעו בתכנית הבינוי.</li> <li>2. זיקת הנאה לרכב תרשום בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר ולא במסגרת רישום של פרצלציה זו.</li> </ol>

6.8	תשתיות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 32</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. יזם התכנית יבצע על חשבונו, את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות הנדרשות להקמת הבינוי המוצע בתכנית. לרבות קווי ותאי ביוב, קווי ניקוז, דרכים, מדרכות, נטיעות, שבילי אופניים, קווי ועמודי תאורה, סוללת/קיר מיגון אקוסטי כלפי כביש 443 בהתאם לנספח האקוסטי של תכנית זו וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, לרבות הטיפול הנופי והשיקום הנופי עפ"י הנספח הנופי של תכנית זו. כל זאת בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו, לפני תחילת ביצוע העבודות.</li> <li>2. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים לחשמל, מים ביוב, טלפון וכו'. בכלל זה העתקת תשתיות בהתאם למסמך הסביבתי של תכנית זו, כתנאי לשיווק המגרשים.</li> <li>3. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים ותכנונם יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת, כמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</li> <li>4. התשתיות לרבות מים, טלפון, חשמל וכו"ב יהיו תת קרקעיות בלבד וישולבו ויוסדרו בפיתוח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויות לעין.</li> <li>5. אספקת גז: מערכת אספקת הגז למבנים בשטח התכנית תתוכנן כמערכת אספקה מרכזית ותת קרקעית.</li> </ol>

<p><b>תשתיות</b></p> <p>6.8</p> <p>6. כל מתקני התשתיות לרבות גמל מים ופילרים יוסתרו מחזית הרחוב ויופנו לפנים המגרש.                  7. חזית הכניסה לביתן אשפה / חדר אשפה לא יפנה אל הרחוב ושולב באדריכלות הבניין.                  8. מיקום צובר הגז יצויין בתכנית הפיתוח ויגונן סביב.</p>	
<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.9</p> <p>בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר .</p>	
<p><b>עתיקות</b></p> <p>6.10</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט ( או שפרטיו מפורטים להלן) 15297/0 "אבו פריג,ח' (צפון-מערב) י"פ: 4404 עמ' 3038 מיום: 01/05/1996 הינו /נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.                  3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בקרה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.                  4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p> <p>6.11</p> <p>בהתאם לתקן 5281 בנייה בת קיימה.</p>	
<p><b>תנאים למתן תעודת גמר</b></p> <p>6.12</p> <p>1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה כדלקמן:                  א. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום כחוק של התכנית לצרכי רישום למגרש בשטח התכנית.                  ב. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית בהתאם לתכנית הבינוי.                  ג. הקמה ופיתוח של הסוללה או הקיר האקוסטיים כלפי כביש 443 ופתרונות המיגון האקוסטי הדירתיים.                  ד. ביצוע כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות הנדרשות להקמת ושימוש הבינוי המוצע בתכנית.                  ה. ביצוע העבודות השיקום הנופי הנדרשות כתוצאה מהעבודות, בהתאם לשטח המוגדר בנספח הנופי לתכנית זו, לרבות הסדרת השטח ופיזור אדמה מקומית, גינון ונטיעות, הכל בהתאם לתכנון שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.                  ו. הקמת קיר בטיחות שגובהו לא יפחת מ- 1.3 מ' מפני הקרקע במגרש 519 לפי תכנית מד/במ/1 בהתאם והכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>6.13</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"י הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את</p>	

<b>6.13</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורך ציבור), 1943.
<b>6.14</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	בהתאם לתיקון מס' 89 תשס"ט - 2008 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה 2015. כריתה של עצים בוגרים תיהיה בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות.
<b>6.15</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	תוספת קומות, תוספת גובה, תוספת שטחי בניה ושינוי בקוי בניין ביחס לנקבע בתכנית זו, יראו כסטייה ניכרת מתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	<p>1. שטחי הציבור הבנויים והפתוחים, יבוצעו בד בבד עם שטחי המגורים</p> <p>2. מועד משוער למימוש התכנית, תוך כ-10 שנים מיום תחילתה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/1

תכנית מס': 420-0977363

שם תכנית: מד/מק/27/1 - כרמים מזרח

עורך תכנית : אדר' יואב השמשוני

קווי בנין (מטר)			גודל מגרש מינמלי	תכנית מקסימלית %	חלקי שירות מותר לבניה (מ"ר)		שטח עיקרי מותר (מ"ר)		מס' יח"ד	שטח מתחם בדונם	מספר מתחם	יעוד
צידי	אחורי	קדמי			מתחת ל0.00	מעל ל 0.00	מתחת ל0.00	מעל ל 0.00				
0 או 3	5	כמסומן בתשריט	500	45%	2015	1085		5400	60	6.20	מ-134	מגורים ג' מיוחד
				55%	2128	647	2160	4320	72	5.55	מ-135	
				45%	2142	1153		5940	66	6.59	מ-136	
				45%	2600	1400		7020	78	8.00	מ-137	
				45%	1853	997		4860	54	5.70	מ-149	
					<b>10738</b>	<b>5282</b>	<b>2160</b>	<b>27540</b>	<b>330</b>	<b>32.04</b>	<b>סה"כ</b>	
0 או 4	0 או 6	כמסומן בתשריט		50%			225	450		0.57	516	מבני ציבור