

15.3.1994
14.2.1994
C.0801.49-1994

24

חוק תליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי מכבים - רעות
תכנית מתאר מקומית מס' גז/מד/כמ/5 - מכבים-רעות
שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' גז/מד/כמ/5 - מכבים-רעות שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2. (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מסורטת.

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את 25 דפי הוראות בכתב אלה (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בקנ"מ של 1:2500, (להלן: התשריט) וכו' גליונות של נספחים כמפורט להלן:

א. 2 גליונות חלוקה, ערוכים בקנ"מ של 1:1250 (להלן: נספחים מס' 1).

ב. 2 גליונות בינוי ופיתוח ערוכים בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספחים מס' 2).

ג. 3 גליונות של חתכים טיפוסיים ערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספחים מס' 3).

ד. גליון אחד של טיפוס בנין (להלן: נספח מס' 4).

ה. 3 גליונות לפיתוח נוף (להלן: נספחים מס' 5).

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. עבור תיאור נספחי התכנית ראה סעיף 8 להלן. נספחים מס. 2 הם מנחים בלבד. העתקה מוקטנת של נספחים מס' 2 מצורפת להוראות תכנית זו.

3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : שטח התכנית: 2,188.645 דונם.

5. מסום התכנית : מודיעין. השטח תחום כצפון ע"י כביש 443. השטח נמצא בין קווי אורך 150000 - 153000 ובין קווי רוחב 144000 - 146000.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק תליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
גישור תכנית מס. גז/מד/כמ/5
הועדה לבניה למגורים (לס. 589)
החליטה ביום 10.3.94 לאשר את התכנית.
מנהל תעודת הבניה
מנהל תעודת הבניה

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

חלקי חלקות	חלקות שלמות	גושים מס'
4		(חלקי) 5641 + ✓
1,2,3,4,5,6,8,11	7,9,10	(חלקי) 5642 + ✓
9,2	1,3,4,5,6,7,8	(חלקי) 5643 + ✓
2,3		(חלקי) 5644 + ✓
1,3,4	2,6,7	(חלקי) 5646 ✓
2,9		(חלקי) 5303 + ✓
1,2,3,5,7,8,9	4,6	(חלקי) 5308 ✓ ✓
1,4,5,21		(חלקי) 5309 ✓ ✓
1,3		(חלקי) 5310 ✓

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. קביעת יעודי קרקע למגורים, בניני ציבור, איזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים ליעור ומעברים להולכי-רגל.
- ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות כינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- ג. קביעת טיפוס מבנים למגורים וכן דרך התקבצותם למקבצים.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש ו/או מתחם.
- ה. התווית דרכים חדשות וכיטול דרכים קיימות.
- ו. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון.
- ז. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'.
- ח. לשנות בהתאם לאמור לעיל את תכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז.

7. הקלה :

נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת במספר יחידות הדיור או תוספת קומות או תוספת גובה בניה או שינוי בקוי בנין שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מסת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצוינים במקרא שבתשריט), ובמקרה של אי התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר. התשריט מחלק את שטח התכנית למיתחמים לפי יעודי הקרקע. להלן פירוט ההוראות שבנספחים:

- א. נספחים מס' 1: "חלוקה":
 נספחים אלה מראים בקוים מרוסקים את חלוקת המשנה העקרונית של כל מיתחם למגרשים. ניתן יהיה לשנות את חלוקת המשנה למגרשים בהתאם למידה מינימלית כמוגדר לגבי כל איזורי המגורים בסעיף 11 שלהלן. בנספחים אלה מופיע פירוט של קוי הבנין וכן מידות של מגרשים ציבוריים שונים.

- ב. נספחים מס' 2: "בינוי ופיתוח":
 נספחים אלה פדגימים את הבינוי לבנינים.
 הקטנה של תכנית הבינוי והפיתוח מצורפת להוראות תכנית זו.
 מקרא לנספחים אלה מופיע בעמוד 24 שלהלן:
- ג. נספחים מס' 3: "חתכים טיפוסיים":
 נספחים אלה פדגימים את אופי הבינוי למגורים בתחום התכנית
 מבחינת השימוש בטיפוסי הבניה, מעטפת הבניה וטיפול בפיתוח
 הנוף באיזורים למגורים (קירות תמד, גדרות וכדומה).
- ד. נספח מס' 4: "טיפוסי בנין":
 נספח זה מראה את טיפוסי הבנין המנחים שבתחום התכנית.
- ה. נספחים מס' 5: "פיתוח נוף":
 נספחים מנחים אלה מתייחסים לשטחים פתוחים כלכד.

א. כללי

9. הוראות אדריכליות

- (1) שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן בתשרים. כל מתחם תוחם שטח של יעוד קרקע וכולל מגרשים כמסומן בנספחים מס' 1.
- (2) המיתחמים מהווים גושי בניה רצופים. כל בניה חלקית בתחום מיתחם מחייבת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לגבי כל המיתחם בשלמותו.
- (3) ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.
- (4) כנוסף על האמור בסעיף קטן (3) לעיל חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוסי הבניה השונים המיועדים למגורים, הכל לפי האמור בהוראות תכנית זו ולפי נספחי הבינוי ונספח טיפוסי הבניה (ראה סעיף 12 להלן).

ב. גובה הבנינים:

- (1) איזור מגורים ב': גובה הבנינים יהיה שתיים וחצי קומות כמפורט בניספחי הבינוי. טיפוסי הבניה באיזורים אלה הם:
- (2) איזור מגורים ג' מיוחד: באיזור זה חלות מגבלות גובה כמפורט להלן:
 ככלל, גובה הבנינים באיזור מגורים ג' מיוחד הוא 3.5 קומות. הבנינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 4.2 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם).
 הקו הדמיוני הנ"ל ימדד במרכז כל חדר מדרגות. תותר חריגת חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים כלכד מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל, כמופיע בחדך בעמוד 23 להלן.
 (הכל לפי נספח מס. 4 טיפוסי בניה ולפי האמור בסעיף 12 להלן).
- (3) איזור מגורים ג' מיוחד 1: באיזורים מיוחדים אלה שלאורך כבישים 14, 14צ, 17, 17צ, 16, תותר חריגת החזית שלאורך הדרך הראשית מהקו הדמיוני המתואר בסעיף (1) קטן לעיל, כארצו הבא:

ככל מיתחם כניה כמתואר בסעיף 11 ד' שלהלן, יקבע גובה הכנינים שבמתחם לפי 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך שביניהם) כקטע הדרך הגבוה ביותר. גובה זה יהיה מחייב לאורך הדרך עד לגובה של 5 קומות מעל לדרך. חזיתות עקרוניות לאיזורים אלה יהווה חלק מתכניות הכנינו והפיתוח כמתואר בסעיף 11 א' (2) להלן.

(4) איזור מגורים מיוחד (רבי קומות): באיזורים אלה תותר

בניית בנינים רבי קומות בשני אופנים:
 א. תותר בניית מגדלי מגורים תמירים עד גובה 16 קומות. ככל קומה מ- 10 הקומות התחתונות כמגדל, שטח הבניה המירבי יהיה 400 מ"ר שטח רצפות לרישוי. שטח הבניה המירבי בכל קומה מיתר קומות המגדל יהיה 350 מ"ר שטח רצפות לרישוי. גובה קומת הכניסה למגדל לא יפחת מ- 5.0 מ' נטו.

ב. במיתחמים מ' 100 ומ' 400 יותר חיבור כמה בניני מגדלים בצורה לינארית, כך שיווצר בנין המשכי. חיבור המגדלים יעשה בצורת יחידות דיור שתהווה גשר ביניהם. הגובה המירבי במיתחמים אלה הוא 10 קומות. הכל לפי נספח מס. 4 ("סיפוי הכנין").

ג. מרתפים ומחסנים:

(1) שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטר הכנין למגורים. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

(2) המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המהווה מפלס כניסה ראשי והמצוין על גבי תכניות הפיתוח בקנ"מ 1:500 ככל מגרש או משבצת קרקע. ניתן לשנות את המפלס הנ"ל במידה שלא תעלה על 0.5 מ' ±.

ד. קומה מפולשת:

לא תותר בניית קומה מפולשת אלא אם כן צויין אחרת בנספחים.

ה. מרפסות וגינות:

לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין. למרות זאת, חובה זו אינה חלה על רבי הקומות ועל בנינים מסיפוס פינתי ובנינים באיזורי מגורים ג' מיוחד 1.

(1) רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין יהיה 2.5 מ'.

(2) יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות לפי תכנית אחידה לכל בנין. מרפסות מקורות פתוחות כאמור לעיל לא תיכללנה באחוזי הבניה.

(3) בחזיתות שלאורך כבישי העמק יותרו מרפסות זיזיות פתוחות משלושה צדדים ("בלקונים") בעומק שלא יעלה על 120 ס"מ. תותר חריגת מרפסות אלה מקו הבנין, אך לא מתחום מגרש. מרחק אנכי מזערי בין שתי מרפסות זיז כאמור לעיל לא יפחת מגובה של שתי קומות.

ג. דירוג חזיתות:

- (1) בחזיתות בניני המגורים שלאורך כבישי העמק (כבישים מס' 13, 14, 17, 17א, 17ב) לא תותר חזית רצופה זקופה (ללא דירוג). הדירוג בקומת העליונה יהיה כנסיגה של כ- 2.5 - 1.5 מ' לאורך שלא יפחת משליש מחזית הבנין.
- (2) בבניני מגורים שלאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 14 מ' וכבישים מאספים בין שכונתיים) (כבישים כרוחב 17 מ') בצד של מעלה המדרון, יהיה דירוג אחד לכיוון הרחוב לפחות לאורך 50% מחזית. עומקו המיזערי של הדירוג יהיה 1.5 מ'. בבנינים מטיפוס בנין פינתי אין חובת דירוג כמתואר לעיל.
- (3) עבור הדירוגים המתוארים בסעיף קטן זה ראה חתך בעמ' 23 להלן.

ז. גגות:

- (1) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבנינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה.
- (2) בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט כהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- (3) בנוסף על האמור בסעיפים 1 ו- 2 קטנים לעיל, תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכך יותרו גגות מקומרים.
- (4) שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף קטן 3 לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל- 35°. לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבנין אחד. לא תותר בניית ארגזי רוח. כן לא תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוניים הגבוהים מהגג האמור. יותר שימוש בצדדי גג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי הגג.

ח. קולטי שמש ודודי שמש:

- (1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אורגאני מהבנין או בצמוד למישור הגג בגג משופע.
- (2) בבנינים חד ודו משפחתיים יוסתרו הדוודים בתוך הבנין או בחלל הגג. בשאר סוגי הבנינים הדוודים יוצבו בשכיבה כלכד או בתוך יחידות הדווד.

ט. צנרות פרטיות לכתים:

- (1) כל צנרת בבנין (כגון: צנורות כיוב, מים, ניקוז גשם, חשמל, טלפון, טלויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית כלכד.
- (2) תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

קווי בניין ומרווחים בין בנינים:

- (1) קווי הבנין המחייבים יהיו כמצויין על גבי התשרים ("הרוזטות" שעל הדרכים) ו/או על גבי הנספחים במגרשים המיועדים למבני ציבור ולמסחר קווי הבנין הנ"ל הם מירכיים בלבד ואינם מחייבים. כן, אין הם מחייבים את הבניה כמגרשים המיועדים לרבי קומות. ככל יתר המגרשים קוים אלה הם מחייבים.
- (2) לאורך כבישים מאספים (כבישי העמק שמספרם 13, 14, 14, 17, 17, 17, 17, 17 ו- 30 וכבישים בין-שכונתיים שרוחבם 17 מ' ושמספרם 19, 30, 40 ו- 42) לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בנין מחייב. חזית הבנין כוללת את חדר המדרגות שמותר לבנות כמרווחים שבין בנינים.
- (3) לאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 14 מ') קו הבנין המחייב יהיה 2 מ' מקצה תחום הדרך בצד של המדרכה הצרה (רוחב 1.5 מ') ו- 1 מ' מקצה תחום הדרך בצד של המדרכה הרחבה (רוחב 2.5 מ'). לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בנין מחייב זה.
- (4) בנינים הנמצאים לאורך עיקול בדרך מצידו הפנימי של העיקול, ישיקו לקו הבנין המחייב בשני קצוות הבנין לפחות. בנינים הנמצאים לאורך עיקול בדרך מצידו החיצוני של העיקול, ישיקו לקו הבנין המחייב פעם אחת לפחות כאמצע חזית הבנין.
- טיפוסי הבנין המוגדרים טיפוסים קשתיים כנספח מס. 4 (טיפוסי F) חייבים להיכנות בקשת לפי קו הבנין המחייב.
- (5) קווי הבנין של מגרשים הגובלים עם שטחים פתוחים ציבוריים או מעברים ציבוריים הם 4 מ' מגבול המגרש, אלא אם צויין אחרת על גבי הנספחים. קווי בנין אלה הם מחייבים. חזית הבנין הפונה לשטח הפתוח הציבורי או למעבר הציבורי חייב לחשוף לפחות 70% מקו בנין מחייב זה. לצורך סעיף קטן זה תחשב גדר בנויה מאבן מלבנית מסותתת כחלק מהבנין. גובהה של הגדר לא יפחת מ- 1.50 מ'.
- (6) חלוקת משנה בתוך מגרשים תעשה על פי הכינוי המורגם בניספחים מס' 2. יותר קו בנין אפס על הגבולות שנקבעו בחלוקה זו. המרווחים הצדדים והאחוריים בין בנינים יהיו כפי שהם מתוארים בסעיף 12 להלן וכפי שהם מופיעים בנספחי הכינוי (נספחים מס. 2).
- (7) לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט או בניספחי בנינוי או המתואר כאן, פרט לזיזים, מרפסות וחלקי בנין כגון: חדרי מדרגות, חדרי כניסה ומקלטים תת-קרקעיים, ובתנאי שאין חריגה מתחום המגרש. מידת רוחב החריגות הנ"ל לא תעלה על 120 ס"מ.
- (8) לאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 14 מ') ולאורך כבישים מאספים שרוחבם 17 מ' (כבישים מס' 19, 30, 40 ו- 42) אך לא לאורך כבישי העמקים יחשב לצורך סעיף זה קיר תמד שגובהו בין 1.50 מ' ל- 3.00 מ' כחלק מבנין. קיר התמד יצופה באבן מלבנית מסותתת.

יא. הוראות כלליות לפרטי בנין:

- (1) כל הבנינים שמיקומם לאורך כבישי העמק כולל מבני שירות הנדסיים, (כבישים מס' 13, 14, 14צ, 17, 17צ, 16ד) יצופו או בשלמותם באבן סבעית מלבנית מסותתת. יותר ציפוי הקומה העליונה המדורגת כאמור בסעיף 111(1) לעיל בטייחים עמידים בעלי גוון כהיר כאמור בסעיף קטן (6) להלן.
- (2) כל הבנינים כולל מבני שירות הנדסיים, שמיקומם בעמק שבין שני כבישי עמקים כאמור לעיל יצופו בשלמותם באבן.
- (3) כל בניני הציבור בתחום התכנית יצופו בשלמותם באבן סבעית מלבנית מסותתת.
- (4) כל הבנינים הנמצאים במגרשים המיועדים לרכי קומות יצופו בשלמותם באבן.
- (5) כל הגדרות וקירות התמד יכנו מאבן כאמור בסעיף 10 א' להלן. כל חלקי בנין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמד כנ"ל יצופו גם הם באבן.
- (6) יותר ציפוי יתר הבנינים או חלקי הבנינים בגוונים כהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטייחים סינתטיים עמידים.
- (7) לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים בזכוכית ו/או מראות.

יב. פתחים:

פתחים בקירות צדדיים של הטיפוסים השונים כמוגדר בסעיף 12 להלן הנמצאים על קו בנין אפס בחלוקת משנה שבתוך המגרשים (קירות לאורך שטחים פרטיים פתוחים וקירות הגובלים עם חצרות של יחידות שכנות) יהיו מוגבלים לפתחים המיועדים לכניסות ולצהרים (חלונות עד גודל מירבי של מטר רבוע) לאיורור ותיאורה. לא יותקנו מזגנים על קירות אלה.

יג. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח שטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית.
- (2) כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- (3) התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- (4) כל בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקנ"מ 1:100.
- (5) לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית לתוספות של שאר הדירות בבנין.

א. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

(1) גדרות

- א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פתוח פרטי או שפ"צ, יבנו מאבן מרובעת ומסותחת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן כגובה המירבי הנ"ל.
- ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת כמידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. לא יורשה שמוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שמוש בגדרות ממרישי עץ.

(2) קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותחת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דכש. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ב. גובה מירבי של כל סרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.00 מ' כולל מעקה בנוי כגובה 1.00 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ' יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.00 מ' כל אחת.
- ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 20 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.
- ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמך או גדר.

(3) עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ב. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר להכטחת האמור לעיל.
- כנית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור הממונה על כך.
- ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשפ"צ או לשטח לבניני ציבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(4) עצים וצמחיה

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון, אלא לפי האמור בסעיף קטן (ב) שלהלן.
- ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.
- ג. אין לפגוע בעצים המסומנים בתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כעצים לשימור.

(5) חניות מכונות

- א. לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין כהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה.
- לא יורשה קירווי קל מכל סוג שהוא.

(6) חיבור מערכות תשתית

- א. חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק, גז וכיו"ב מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.

(7) מתקני גז, דלק וכיו"ב
 מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויים לעין.

(8) מתקני האשפה
 מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח כמתואר בסעיף 11א' שלהלן.

(9) שטחים פרטיים פתוחים
 הבינוי והפיתוח המופיעים כנספחי הבינוי והפיתוח (נספחים מס. 2) כוללים מעברים פרטיים המהווים חלק בלתי נפרד מפיתוח המיתחמים. מעברים אלה מיועדים עבור הגישות ל"ח"ד השונות שבתחום המגרש, כולל ל"ח"ד שכעומק המגרש שאין להן גישה ישירה לרכב. המעברים יופרדו מהחצרות הפרטיים שבתחום המגרש ע"י גדרות כמתואר בסעיף קטן א' (1) לעיל. מעברים אלה הם שטחים פרטיים פתוחים בבעלות כלל הדיירים באותו מגרש ואחזקת השטח תחול על כלל הדיירים באותו מגרש: יותר לגנן ולרצף שטחים אלה וכן להתקין בהם מיתקני גן לשימוש הדיירים במגרש. כן יותר להתקין בהם מיתקנים שונים לשירותי תשתית. הבניה תותר בשטחים אלה בהתאם לאמור בסעיף 9 י' (7) לעיל.

(10) גינות
 כאמור בסעיף 9ה' לעיל לכל יחידת דיור בתחום התכנית תהיה מרפסת הנוצרת מדירוג הבנין ו/או גינה.

ב. פיתוח שדרות העמקים:

- (1) השדרות מאופיינות ע"י נטיעת עצים בשורות המשכיות. העצים שיאפיינו את שדרות העמק הם: דקל קנרי, תמר מצוי, דקל וואשינגטוניה, אורן הסלע, אורן קנרי, דולב מזרחי, פיקוס השקמה, אגוז המלך, חרוכ, תות וכדומה. המרווח בין העצים לאורך הדרך יהיה כ- 8 מ'. צמחית גבי העמק תאופיין בנטיעות מסע ברשת נטיעה כמרווחים של כ- 6-8 מ'. העצים המאפיינים את צמחית גבי העמק הם: חרוכ, זית, שקד, רימון, תאנה, שיזף, כליל החורש, תרת, דקל קנרי, וואשינגטוניה, תמר מצוי, אלון תבור, אלון מצוי וכדומה. בנוסף על הצמחיה המוזכרת לעיל יותר פיתוח גנים ייחודיים בפעילות וגננות כגון: גן ורדים, גן סלעים, גן פרחים, גן צמחי רוח, גן פסלים וכדומה.
- (2) קירות תמך לאורך הכבישים ייבנו מאבן לקט או חמי עם גב בטון ללא כיחול. בעמקים משופעים ייבנו טרסות מאבן מקומית לרוחב העמק.
- (3) שימושים מותרים בעמקים:
 יותר שימוש של העמקים לנופש פעיל כגון: מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים כתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. יותר הקצאה מקומית של איזורים בעמקים לגינות שתהיינה בטיפול פרטי של תושבי האיזור ולשימושם אך לא תהיה לתושבים חזקה קניינית עליהם. תותר הקמת מיבני תשתית

ומקלטים ציבוריים תת-קרקעיים בעמקים כתנאי שמיבנים אלה יהיו מוצנעים, משולבים בפיתוח הנוף ומצופים אבן. היתרי בניה למיבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה. תותר הקמת חדרי שירותים לרווחת הציבור. כן תותר הקמת פרגולות למיניהם להצללה. תותר הקמת אלמנטים מיוחדים כגון אנדרטות במקומות המסומנים על גבי תכניות הבינוי והפיתוח.

ג. פיתוח גני פיסגה:

(1) גנים אלה יכללו צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורחבים כגון: אורנים למיניהם, ברושים למיניהם, דולב, אגוז המלך, ארז הימלייה, מכנף נאה וכדומה. כגנים אלה ישולכו מרשאות לפעילות משחק.

(2) תותר הקמת מוקדי פעילות שונים כגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מסרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. תותר הקמת מיבני תשתית ומקלטים ציבוריים בתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למיבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה.

תותר הקמת חדרי שירותים לרווחת הציבור. יותר השימוש בפרגולות להצללה. במקומות המסומנים על גבי תכניות הבינוי והפיתוח תותר הקמת אלמנטים מיוחדים כגון בריכת מים, אנדרטה או פאביליון ומבנים למתקני תשתית. בגבעת "תיתורה" מיקום בריכת המים הוא פ3000.

ד. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:

(1) המעברים הציבוריים השכונתיים יורגשו בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה.

(2) כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאכן טבעית מרובעת או כאבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאיגו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

ה. גבעת תיתורה:

שטח גבעת תיתורה, מורכב משלושה איזורים: איזור פארק תיתורה, איזור המיועד לבניני ציבור ואיזור המיועד למגורים בשולי הפארק.

(1) פארק תיתורה, מורכב ממתחמים פ3000, פ3000, פ3000 ג-ו - 3129.

(2) איזור המגורים בשולי פארק תיתורה:

א. הועדה המיוחדת לא תידון בבקשות להיתרי בניה בכל האיזור המסומן כצהוב תחום במסגרות ירוקות אלא לאחר קבלת אישור רשות העתיקות בכתב כי בדקה את כל האיזור ואין מניעה לבנייה בו מבחינתה.

ב. אם יתברר כי יש לשמר תחומים מסוימים בתחום האיזור, יחולף על תחומים אלה הוראות התקנון שבסעיף קטן (3) שלהלן.

הועדה המיוחדת רשאית לדון בבקשות להיתר, כפוף לכך שהבקשות תתייחסנה למתחמים שלמים העומדים בפני עצמם; וזאת רק לאחר שתשקול השיקולים התכנוניים הנאותים.

ג. וכול שהוצאת היתרים לפי סעיף ב. לעיל תחייב שינוי תכנית הבינהי - תהא הועדה המיוחדת רשאית לעשות כן, מבלי שהדבר ייחשב כשינוי לתכנית.

ד. בבקשות להיתר שידונו בפני ועדה מקומית רגילה, לאחר סיום כהונתה של הועדה המיוחדת, תהיינה טעונות אישור ועדה מחוזית.

(3) פיתוח ש.צ.פ. פארק תיתורה יעשה על פי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. תכנית הפיתוח תבטיח שמירה על הערכים הארכיאולוגיים ועל ערכי טבע ונוף שבתחום הש.צ.פ..

(4) במגרשים המיועדים לבניני ציבור יחולו ההוראות שבסעיף קטן (2) לעיל, בנוסף על ההוראות שבסעיף 13 שלהלן.

(5) יובטח שימור עצי האורן במעבר ציבורי פ3159.

איזורי מגורים: א. כללי:

(1) התשריט כולל חלוקה לאיזורי מגורים מיוחדים כהגדרתם בחוק. הוראות התכנית וניספחי התכנית מפרטים את הוראות הבינוי המיוחדות לכל איזור מגורים כנ"ל.

(2) היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח אחת לכל תחום התכנית המיועד למגורים בקנ"מ 1:500 הכוללת:

א. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.

ב. העמדת הבנינים.

ג. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.

ד. טיפוס בנינים עקרוניים.

ה. חתכים וחזיתות עקרוניים.

ו. שיוך חניה.

ז. זכויות הבניה.

ח. אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.

ט. מיקום מיתקני תשתית.

י. שטחים פרטיים פתוחים.

יא. רומי דרכים.

יב. קוי בנין.

יג. שילוב אבן בבנינים.

מסמכים אלה יאושרו ע"י הועדה המחוזית. מסמכים אלה יפרטו ויעדכנו את ניספחי התכנית.

(3) תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למכנו שלם (או מתחם שלם) המבוססת על תכנית מדירה מצבית של מודר מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ- 1:250.

תכנית פיתוח כאמור תכלול ניספח שיוך חניה, העמדת בנינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בניני טרספורמאציה וכד'. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המקומית.

(4) על מגרש המתקבל כתוצאה מחלוקה התואמת את הבינוי והפיתוח ניתן יהיה להקים מבנה אחד או יותר.

(5) היתרי בניה באיזורי המגורים ינתנו רק לאחר פריצת כביש מקומי מספר 2 המתחבר עם כביש 443 כפי שהוא מופיע בתכנית זו. ראה סעיף 30 להלן.

(6) לא ינתן טופס 4 ו/או לא יותר איכלוס לכל המבנים והשימושים שבתחום התכנית טרם השלמת ביצוע מערכת כיוו מרכזית והתחברות למתקן אזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ב. איזור מגורים ב': (מתחמים: מ502 מ503).

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שבניספחי הבינוי וכן ההוראות שלהלן:

- (1) באיזור זה ניתן לבנות יחידות מטיפוס G במבננים טוריים.
- (2) היקף שטח הבניה המירבי לכל מתחם או מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי מצויין על גבי התשריט והניספחים.
- (3) גובה הבנינים מוגדר בסעיף 9 ב' (1) לעיל.
- (4) אין חובת דירוג באיזור זה בחזיתות שלאורך רחובות.
- (5) לגבי ציפוי הבנינים ראה סעיף 9 י"א (3) לעיל.
- (6) לגבי פיתוח המגרשים ראה סעיף 11 א' לעיל.
- (7) רוחב מינימאלי של מגרש בחלוקת משנה למגרשים יהיה 8 מ', אך יותר לצרף לשטח המגרש שביל שימש גישה למגרש מתחום דרך.

ג. איזור מגורים ג' מיוחד: (מתחמים: מ203 מ102 מ103 מ104 מ105 מ106 מ107 מ108 מ109 מ110 מ111 מ112 מ113 מ114 מ115 מ117 מ118 מ119 מ121 מ122 מ123 מ124 מ125 מ126 מ128 מ129 מ130 מ131 מ201 מ202 מ203 מ204 מ205 מ206 מ207 מ212 מ213 מ227 מ328 מ330 מ332 מ333 מ336 מ337 מ342 מ344 מ403 מ404 מ405 מ408 מ409 מ505 מ506 מ507 מ508 מ509 מ510 מ511 מ512 מ513 מ515 מ516 מ518 מ519 מ520).

השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב הוא איזור מגורים ג' מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שבניספחי הבינוי וכן ההוראות הבאות:

(1) באיזור זה ניתן לבנות יחידות דיור מטיפוס A, B, C, D, E ו-F.

(2) היקף שטח הבניה המירבי לכל מתחם או מגרש וכן מספר יחידות הדיור המירבי יהיה כמצויין בטבלאות שעל גבי התשריט והניספחים.

- (3) לגבי גובה הבנינים ראה סעיף 9 ב' (2) לעיל.
- (4) לגבי חזיתות הבנינים ראה סעיף 9 ו' לעיל.
- (5) לגבי ציפוי הבנינים ראה סעיף 9 י"א לעיל.
- (6) לגבי פיתוח נוף ראה סעיף 10 א' לעיל.
- (7) לגבי פיתוח המגרשים ראה סעיף 11 א' לעיל.
- (8) רוחב מינימאלי של מגרש בחלוקת משנה למגרשים יהיה 20 מ'.

ד. איזור מגורים ג' מיוחד 1: (מתחמים: מ101 מ120 מ208 מ209 מ210 מ406 מ407 מ343).

השטח הצבוע בתשריט כצבע צהוב עם כוכבית כרקע הוא איזור מגורים ג' מיוחד 1. באיזור זה חלות כל ההוראות שבסעיף 11 ג' לעיל וכן ההוראות הבאות לגבי הבנינים שלאורך כבישים מס' 14 דרום וצפון, 17 דרום וצפון, 16 דרום וכביש מס. 60 במתחם 343מ.

(1) הבנינים שלאורך כבישים מס' 14 דרום וצפון, 17 דרום וצפון, 16 דרום וכביש מס. 60 במתחם 343מ הן מטיפוס A ו-F.

(2) לאורך כבישים הנ"ל חלות הוראות מיוחדות לגבי גובה הבנינים. גובה הבנינים יהיה לפי 3.5 קומות או 12 מ' (לפי הנמוך מביניהם) מעל פני המדרכה בקטע הדרך הגבוה ביותר. גובה זה יהיה מחייב לאורך הדרך עד גובה של 5 קומות מעל לדרך. ראה סעיף 9 ב' (3) לעיל.

ה. איזור מגורים מיוחד (רבי קומות): (מתחמים: מ100 מ200 מ400).

השטח הצבוע בתשריט כצבע כתום מותחם בקו כתום הוא איזור מגורים מיוחד (רבי קומות) וחלות עליו ההוראות שבניספחי הבינוי וכן ההוראות שלהלן:

(1) לגבי גובה הבנינים ומעטפת הבנינים ראה סעיף 9 ב' (4) לעיל.

- (2) לא ינתנו היתרי בניה לבנינים הגבוהים המתוארים לעיל
בטרם מומשו 80% לפחות מיתרת זכויות הבניה למגורים בתחום
התכנית.
- (3) תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על
30% משטח המגרש. חניה כנ"ל תהיה בחלקים הפנימיים של
המגרש, ראה סעיף 18 א' (4) להלן. יתרת החניה תהיה תת
קרקעית או בתוך המבנה.
- (4) לגבי ציפוי הבנינים ראה סעיף 9 י"א (4) לעיל.
- (5) לגבי הוראות פיתוח נוף ראה סעיף 10 לעיל.
- (6) לגבי פיתוח המגרשים ראה סעיף 11 א' לעיל.
- (7) לגבי תנאים לקבלת היתר בניה לחלק ממבנון שלם ראה סעיף 11
ג' (8) לעיל.
- (8) קוי הבנין יקבעו על פי נספחי הבינוי ועל פי המתואר
בסעיף קטן (9) שלהלן.
- (9) א. במתחמים מ-100 ו-400 יוצמדו כמה בנינים גבהים בצורה
לינארית כמתואר בסעיף 9 ב' (4) לעיל ובנספח
מס' 4. שטח הבניה המירבי המצויין על גבי התשריט עכור
כל מגרש הוא עכור כל הבנינים יחד.
- ב. במתחם מ-200 יכנו שני מגדלים בכל המתחם. שני המגדלים
שבמתחם יהיו סמוכים זה לזה משני צידי השטח המוגדר
בתשריט כשטח פרטי עם זכות מעבר לציבור (ראה סעיף 16
ב' להלן). שני המגדלים כנ"ל יהיו זהים במעטפת שלהם.
שטח הבניה המירבי המצויין על גבי התשריט לגבי כל
מגרש הוא עכור שני המגדלים יחד.
- (10) שטחי הבניה המירביים ומספר היחידות המירבי יהיה כמצויין
בטבלה שעל גבי התשריט.
- (11) תכנית הבינוי והפיתוח עכור איזורים אלה חייבת באישור
הועדה המקומית והועדה המחוזית.

12. טיפוס בנין ומקבצי בניה : נספח טיפוסים הבנין המנחים (נספח מס' 4) מפרט את צורת הבנין למגורים בתחום התכנית.

א. התכנית קובעת טיפוס בנין המנחים כמפורט להלן:

שם הטיפוס	מס' יח"ד בבנין	מס' קומות בבנין	סוג החניה	מיקום ואיזורי מגורים	תיאור הטיפוס קוי בנין הצדדיים והאחוריים של הטיפוס ומרווחים בין בנינים
יחידה A	4-8	3-5	אפשרות לחניה מבונה. ניתן לחבר את החניה המבונה של כמה יחידות כדי ליצור חניה מבונה המשכית.	לאורך דרך במעלה מדרון, ובמיוחד לאורך כבישי העמק. איזורי המגורים לטיפוס זה הם איזורי מגורים ג' מיוחד, ג' מיוחד 1.	לכל דירה יש גינה או מרפסת בקומה עליונה. הדירות הן חד קומתיות או בדו-פלקס. הבנין הוא בודד או כחלק ממקבץ בניה שמכיל בנינים וטיפוסים נוספים. קו בנין צדדי בקצה מגרש יהיה 4 מ'. המרווחים הצדדיים בין בנינים כאותו מגרש יהיו 4 מ' מדודים במרכז רוחב הבנין. המרווח מהווה שפ"פ כמתואר בסעיף 10 א' (9) לעיל. המרווח האחורי יהיה 6 מ' ומהווה חצר פרטית של היחידות שבקומת הקרקע.
יחידה B (בנין פינתית)	3-6	3.5	חניה מקורה או בחניון בתחום המגרש חניון כנ"ל מתואר בסעיף 18 א' להלן.	בפינות בצמתים בין כבישים ו/או במפגש שבין כבישים למעברים צבוריים להולכי רגל. פינת הבנין הפונה לצומת קטומה. איזורי המגורים לטיפוס זה כנ"ל.	כנ"ל

<p>לכל דירה יש גינה או מרפסת בקומה העליונה. הדירות הן חד קומתיות או ברו פלקס. הבנין הוא בודד או כחלק ממקבץ בניה שמכיל בנינים וטיפוסים נוספים. קו בנין צדדי בקצה מגרש הוא 4 מ'. המרווחים הצדדיים בין בנינים כאותו מגרש יהיו 4 מ' מדודים במרכז רוחב הבנין. המרווח מהווה שפ"פ כמתואר בסעיף 10'א' (9) לעיל. ניתן לשלב בטיפוס זה יחידה מטיפוס D לכיוון מורד המדרון. המרווח האחורי יקבע בהתאם לעומק המגרש ולתנאי הטופוגרפיה. מרווח אחורי כנ"ל ישמש חצר פרטית של היחידות הנסמכות עליו.</p>	<p>לאורך ררך מקומית כמורד מדרון. איזורי המגורים לטיפוס זה כנ"ל.</p>	<p>כמו ביחידה B מטיפוס 3.5 - 2.5</p>	<p>4</p>	<p>יחידה C</p>
<p>כנ"ל אך ללא שילוב טיפוסים אחרים לכיוון מורד המדרון. ניתן יהיה להרחיב את יח"ד שבקומה התחתונה במידה שלא תעלה על 25% מהחצר ראה סעיף 9 י"ד לעיל.</p>	<p>לאורך ררך פרטית כמורד מדרון. איזורי המגורים לטיפוס זה כנ"ל.</p>	<p>חניה פתוחה בתחום המגרש.</p>	<p>2</p>	<p>יחידה D 1</p>
<p>כמו טיפוס C.</p>	<p>לאורך דרכים מקומיות. איזורי המגורים לטיפוס זה הם כנ"ל.</p>	<p>חניה בתחום המגרש.</p>	<p>2-4</p>	<p>יחידה E 2-4</p>
<p>בנינים קשתיים טוריים כאיזורי מגורים ג' מיוחד ובאיזורי מגורים ג' מיוחד 1, וקשתיים מעוגלים במתחמים מ100 מ400 המיועדים לרבי קומות (ראה סעיף 9 ב' (4) ב. לעיל, וסעיף 16 ב' להלן).</p>	<p>בשיפועים נוחים. איזורי המגורים לטיפוס זה הם איזורי מגורים ג' מיוחד, איזור מגורים ג' מיוחד 1 ואיזור מגורים מיוחד (רבי קומות).</p>	<p>חניה בתחום המגרש.</p>	<p>משתנה * משתנה *</p>	<p>יחידה F</p>
<p>בית טורי עם גינה. קו בנין צדדי יהיה אפס. קו בנין אחורי יהיה 6 מ'.</p>	<p>לאורך דרכים מקומיות כולל דרכים משולבות. איזורי המגורים לטיפוס זה הוא איזור מגורים ב'</p>	<p>אפשרות לחניה מקורה בתחום המגרש.</p>	<p>2</p>	<p>יחידה G 1</p>

<p>שני בנינים רב קומתיים הזהים במעטפת שלהם משני צדדי שטח המוגדר כמעבר פרטי עם זכות מעבר לציבור. (ראה סעיף 9 ב' (4) א. לעיל, וסעיף 16 ב' להלן).</p>	<p>בנינים רב קומתיים תמירים במתחם מ200 באיזור מגורים מיוחד (רבי קומות).</p>	<p>חניה מקורה בתחום המגרש.</p>	<p>16</p>	<p>*</p>	<p>יחידה H</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	-----------	----------	----------------

* לפי הטבלאות שעל גבי התשריט.

ג. את הבינוי בקנ"מ 1:1250 ניתן ליראות בנספחים מס' 2. הקטנה מקופלת של תכנית הבינוי (נספחים מס' 2) מצורפת להוראות תכנית זו. עבור המקרה לתכנית הבינוי ראה עמוד 24 שלהלן.

13. איזור לבניני ציבור: א. שטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות עליו ההוראות הבאות.

ב. השימושים יהיו על פי הטבלה שלהלן:

- צ10 גן ילדים/בית כנסת
- צ11 גן ילדים
- צ12 מקווה טהרה
- צ13 גן ילדים
- צ14 גן ילדים
- צ15 גן ילדים
- צ16 גן ילדים
- צ17 גן ילדים
- צ20 גן ילדים
- צ21 גן ילדים
- צ32 גן ילדים
- צ33 בית כנסת
- צ34 גן ילדים
- צ35 גן ילדים/בית כנסת
- צ40 בית ספר על יסודי/קרית חינוך
- צ41 גן ילדים
- צ50 גן ילדים/בית כנסת
- צ51 גן ילדים/בית כנסת
- צ52 גן ילדים
- צ60 בית ספר יסודי/גן ילדים
- צ61 בית ספר יסודי/גן ילדים
- צ62 מרפאה כללית
- צ63 תחנה לאם ולילד
- צ70 מתנ"ס/בית כנסת
- צ71 בית כנסת
- צ72 כ"ס יסודי/גן ילדים
- צ73 מקווה טהרה
- צ74 מרפאה כללית
- צ75 תחנה לאם ולילד
- צ76 בית כנסת

ג. היתה? בניה למוסדות חנוך ברמה של כתי ספר ינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח שתכלול גם את פיתוח השטח, נגישות בטוחה אליהם ומיגון הבנינים ממסרדי רעש ומסרדים אחרים אם יהיה צורך בכך. התכנית חייבת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית.

ד. גובה הבנין הציבורי יוגבל לשתי קומות. תותר בנית שלוש קומות עבור בית הספר העל תיכוני במיתחם 40צ.

ה. כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח וכן תכנית גג בקנ"מ שאינו קטן מ- 1:100.

ו. שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מגונן וניסתר (חנית מסע). ראה סעיף 18 ב' להלן.

ז. הגנים למבנה הציבורי יהיו מוקצים לגננות אינטנסיבית בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.

ח. יותר שילוב מיבני תשתית ומערכות בבנינים ציבוריים ו/או באיזורים לבניני ציבור (ראה סעיף 23 להלן). במגרשים המיועדים למבני ציבור הנמצאים בעמקים יהיה זכות מעבר תרואי לתיעול לפי הצורך. (ראה סעיף 31 ד' להלן).

ט. בניני הציבור יהיו מצופים באבן כאמור בסעיף 9 י"א (2) ו- (3) לעיל.

י. הבינוי כמגרשים המיועדים למבני חינוך המופיע בנספחי הבינוי (נספחים מס. 2) הוא סמלי ואין הוא מנחה או מחייב.

יא. על איזורים אלה חלות ההוראות שבסעיף 11 א' כללי (7) - (2).

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור או בפסים אפורים הוא איזור מסחרי וחלות עליו ההוראות שבסעיף 13 לעיל וכן ההוראות הבאות:

14. איזור מסחרי :

א. במבנה למסחר יותרו השימושים הבאים: מסחר קימעונאי, שירותי אשנב, מסעדות. תותר בנית משרדים בקומה השניה. לא יותרו בתי מלאכה.

ב. ככל מרכז מסחרי או מרכזון ישולב מיתקן לאצירת פסולת למיחזור שיעמוד לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה ניפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה) פלסטיק ומתכות שונות.

ג. במגרשים המיועדים למסחר זכויות הבניה יהיו על פי הטבלה שעל גבי התשריט.

60% מזכויות הבניה הנ"ל יבנו בקומה הראשונה. יתרת זכויות הבניה יבנו בקומת מרתף או בקומה שניה.

ד. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה.

ה. השילוט יהיה בהתאם לתכנית השילוט העירונית ו/או חוק עזר עירוני.

- ו. החנית תהיה חניה נטועה בתחום המגרש (חנית מטע) על פי התקן. ראה סעיף 18 ב' שלהלן.
- ז. הבנינים יהיו מצופים באבן כאמור בסעיף 9 י"א (2) לעיל.
- ח. בנוגע לתכניות בינוי ופיתוח 1:500 ראה סעיף 11 א' כללי (2) - (5).

15. שטח פתוח
ציבורי:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים פתוחים ציבוריים וחלות עליהם ההוראות שבסעיף 10 ב' ו- ג' לעיל וכן ההוראות תכנות:

- א. יורשו השימושים כמצויין בסעיפים 10 ב' (3) ו- 10 ג' (2) לעיל.
- ב. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהא מאבן שלמה.
- ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- ד. קירות תמד ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- ה. כרכוב קיר התמד יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ- 20 ס"מ.
- ו. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תמד או גדר.
- ז. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, ככורכר או באבן סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

16. מעברים
להולכי רגל

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווקו שחור בכיוון אחד מיועדים למעברים ציבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם ההוראות שבסעיף 10 ד' לעיל וכן ההוראות שבסעיף 15 לעיל.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווקו אדום שתי וערב ברקע הם שטחים פרטיים שבהם תהיה זכות מעבר לציבור. שטחים אלה הם חלק מהמגרשים המיועדים לרכי קומות. תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים אלה יהיה תכנית פיתוחם של מעברים אלה כהתאם למעברים הציבוריים הסמוכים.
- ג. יותר שילוב מבנים למיתקנים הנדסיים לצורכי תשתית בשטחים אלה בתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח ויוצנעו מהעין.

17. איזור ליעור:

- השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווקו שתי וערב ברקע מיועדים ליעור וחלות עליהם ההוראות תכנות:
- א. באיזורים אלה ינטע חורש מחטניים בשילוב עם רחבי עלים מהחורש הים תיכוני.
- ב. בשטחים אלה תותר הקמת מיבני תשתית ומקלטים ציבוריים.

א. חניות פרטיות באיזורי מגורים :

18. חניה:

- (1) 70% מתקן החניה המחייב יהיה כתחום המגרש.
- (2) חניונים פרטיים שבתחום המגרשים כמצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כנאמר בסעיף 11 א' (2) לעיל, ויהיו מוקפים גדר בנויה מצופה אבן לפי ההוראות שבסעיף 10 א' (1) לעיל.
- (3) במגרשים שלאורך כבישי העמקים החניה הפרטית תהיה נסתרת מהכביש בחניה מקורה ו/או בחניונים אחוריים ו/או בחניונים פרטיים כמוגדר בסעיף קטן (2) לעיל. המרחק בין הגישות לחניות המתוארות לעיל לאורך כביש עמק לא יקטן מכ- 60 מ'.
- (4) חצרות החניה המוזכרים בסעיף קטן (2) לעיל יהיו חלק אינטגראלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחניות ינטעו עצים למטרות הצללה ריכוך והסתרה. העצים יהיו בעיקר עצים נשירים בינוניים בגודלם, עץ לכל 4-5 חניות. החניות תהיינה מרוצפות ומוארות ושולבו בהן ערוגות צמחיה. ריצוף החניות יהיה בהמשך לריצוף המדרכות.

ב. חניות באיזור מסחרי ובאיזורים לבנייני ציבור ומוסדות ושפ"צ.

- (1) החניה תהיה על פי תקן החניה.
- (2) החניה תהיה חניה נטועה כמתואר בתכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמוגדר בסעיף 11 א' (2) לעיל.

19. דרכים :

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.
- א. האיזורים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם איזורי דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.
- ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים כטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. ניתן כתכניות הבינוי והפיתוח לקבוע דרכים כדרכים משולבות.
 - (1) ריצוף רחובות אלה יהיה באבנים משתלבות ויותר ריצוף גם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - (2) יותר שילוב קטעי אספלטים בשטח שלא יעלה על 40% מהשטח הכולל של הריצוף.
- ד. הרומים המצוינים על גבי הדרכים בנספחי הבינוי ו/או תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 הינם מחייבים אולם ניתן לשנותם בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על מטר אחד.
 - ו. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מסופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
 - ז. תוואי הדרך המסומן על גבי התשריט בקו-נקודה הוא עתודה חלופית לדרך שתמומש אך ורק אם וכאשר תבוטל הצומת בין כביש מספר 443 וכביש עורקי פנימי מס' 1.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו כהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 :

20. הפקעה

21. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו כולל תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמתואר בסעיף 11 א' (2) לעיל, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל שכוונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל שכוונם.
22. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק בהסכמת הבעלים.
ב. מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשרים כגבול חלקה קיימת.
23. תחנות טרנספורמציה : תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים בהתאם לאמור בסעיף 10 ב', וג' וסעיף 17 לעיל, או לחלופין משולבים בבינוי.
כמו כן, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה כאיזור לבניני ציבור. תחנות אלה יהיו ממוקמות בשולי המגרשים ומוצנעות כך שהם לא יפריעו לפיתוח המגרש כאמור בסעיף 13 לעיל.
24. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לקליטת שידורי לווינים מרכזיות בלבד.
25. צוברי גז מרכזיים : תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בסעיף 10 ב' וג' וסעיף 17 לעיל.
26. קולטי שמש על הגג : לא תותר הצבת קולטים ורודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות כמפורט בסעיף 9 ח' לעיל.
27. הוראות כלליות לאיכות הסביבה : א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
ב. ניקוז ותיעול. השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
ג. פסולת. יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
ד. רעש. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.
ה. איכות אוויר. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ו. כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת כיוב מרכזית ולמתקן איזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות כהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ז. תכנית מפורטת למתקן הטיפול בשפכים תובא לאישור הועדה המחוזית ואליה יצורף תסקיר השפעה על הסביבה כהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ח. לא יינתן טופס 4 ו - או לא יותר איכלוס טרם השלמת ביצוע המערכת והמתקן לטיפול בשפכים, כמפורט לעיל.

מתקן או מבנה העולים על 20 מ' יחוייבו בהתקנת סימונים על פי הנחיות מנהל התעופה האזרחית כפי שזה ימצא לנכון עפ"י הנחיות בטיחות הטיסה. לאחר קבלת הנחיות אלה ושילובם בבקשה להיתר הבניה יובאו אלה לאישור מנהל התעופה האזרחית.

28. סימון בנינים
גבוהים

29. היטל השבחה : היטל השבחה ישולם כחוק.

א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה.
ב. בתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
(1) פריצת כביש מקומי מס. 2 המתחבר עם כביש 443 כפי שמופיע בתכנית זו.
(2) פריצת כל הדרכים הראשיות.
(3) תחילת בניה של לפחות 10% מסך יח"ד שבתחום התכנית.

30. שלבי ביצוע
התכנית

ג. איכלוס מבני מגורים ומוסדות ציבור ומסחר בתחום התכנית מותנה בהשלמת בצועה של מערכת הכיוב הכוללת קוי הולכה תת קרקעיים ומתקן לטיפול בשפכים.

א. מגישי התכנית יבצעו על חשבוונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קו כיוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיוב, ו/או דרך, ואו עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות הממונה.

31. תשתית

בעלי הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכות קיימות, ומתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות הממונה.

כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים ויהיה אחראי לתקן כל נזק שייגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבוונם בלבד את כל הנזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרכות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין כשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות הממונה.

ב. כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. יותר מעבר מערכות תשתית בשטחים פתוחים פרטיים שבתחום מגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעיות ממגרש למגרש. כך יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין כבישים.

ד. יותר מעבר מערכות תשתית ו/או תיעול באיזורים הממוקמים בעמקים והמיועדים לבנייה ציבור או למיסחר.

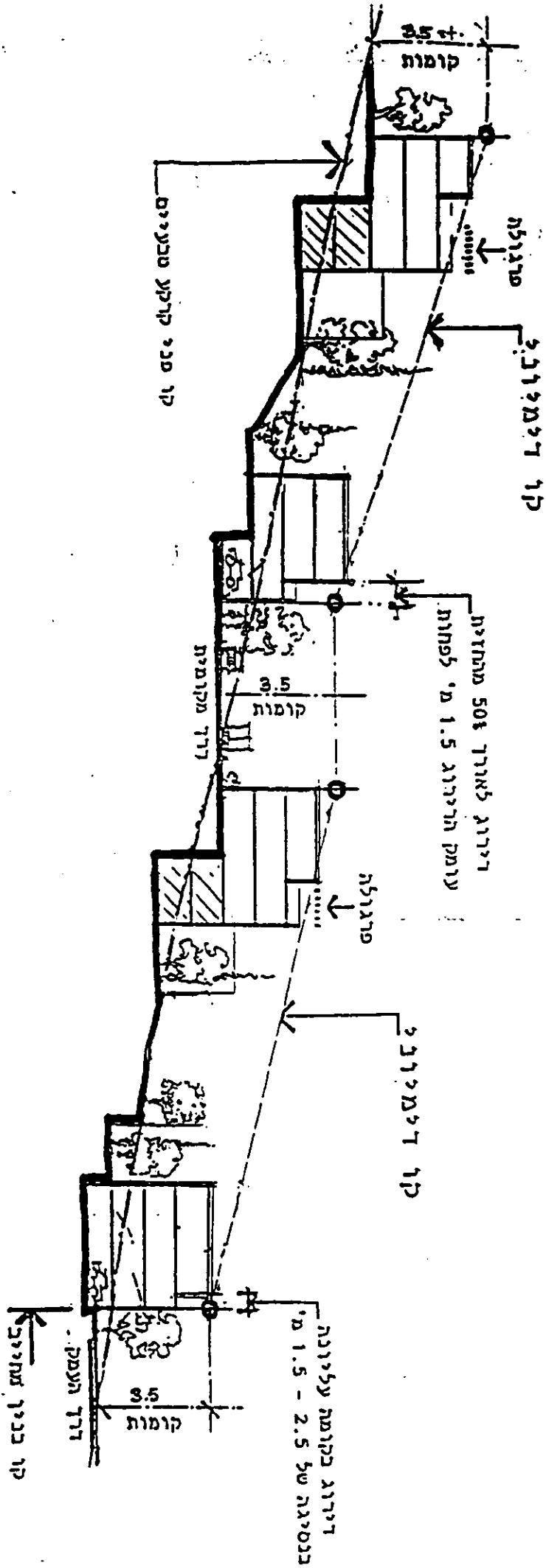
ה. כאמור בטעיף 10 א' (11) לעיל, יש זכות מעבר חופשית לרכב תחזוקה למערכות תשתית במעברים וחניונים פרטיים שכאיזורים המיועדים למגורים.

המתקן ההנדסי (תחנת שאיבה) הקיים ממערב לכביש המסומן ע"ג התשריט ככביש לכיטול, ובין כבישים חדשים 14 דרום ו-14 צפון מסומן בתשריט כמבנה להריסה. המבנה על כל מרכיביו ייהרס לכשיופעל הפתרון הכולל של תכנית הביוב בתחום העיר מודיעין.

32. מבנה להריסה:

בשטחים הכלולים במתחמים מ-201 עד מ-210, מ-212, מ-213 ובמתחמים מ-403 עד מ-409, ישארו פנזיים או לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים יבוסו בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.

33. הידרוגיאולוגיה:



מקרא עבור תכנית חבינוי-נספחים מס. 2.

	<p>A לאורך דרך במעלה מדרון ובמיוחד לאורך כבישי העמק.</p>
	<p>B כפינות בצמתים בין כבישים ו/או במפגש שבין כבישים למעברים צבועים להולכי רגל.</p>
	<p>C לאורך דרך מקומית כמורד מדרון.</p>
	<p>D לאורך דרך פרטית כמורד מדרון.</p>
	<p>E לאורך דרכים מקומיות.</p>
	<p>F איזורי המגורים לטיפוס זה הם איזורי מגורים ג' מיוחד, איזור מגורים ג' מיוחד 1 ואיזור מגורים מיוחד (רבי קומות).</p>
	<p>G לאורך דרכים מקומיות כולל דרכים משולבות. איזורי המגורים לטיפוס זה הוא איזור מגורים כ'</p>
	<p>H כנינים רב קומתיים תמירים במתחם 200 כאיזור מגורים מיוחד (רבי קומות).</p>

שכן לנו התנגדות עקובתית, תכנית, בתנאי שזו תווי
תואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל
זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל
עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין
חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון
ואן כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

מנהל מקרקעי ישראל :
אנחנו הסר ספק מוצהר בזה כי **מספר 100** או יעשה על ידינו
זכרנו או הודאה בקיום הסכם כאמור או יתור על זכותנו
לבטלו בגלל חמתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן
שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם
כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו נאנת אך הם מנקודת
מבט הדדונית.

מנהל מקרקעי ישראל
מתוך התרה

100
1994
מאריך

: חתימת בעל הקרקע

: חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

: חתימת מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון
מנהל תכנון והנדסה
קולוס דרינברג
אדריכל בכיר

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רחוב העמק 4 ירושלים 94106
טל. 02-251471

: חתימת המתכנן

משה ספדיה אדריכלים בע"מ
רחוב העמק 4 ירושלים 94106 טל. 02-251471

פברואר 1992
מרץ 1994

תאריך