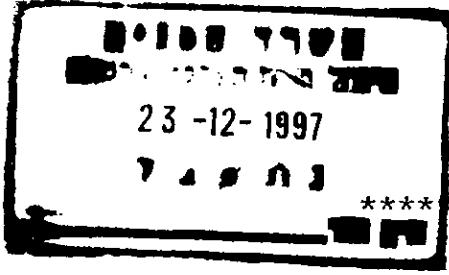


1-10/09

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה חש"ן - 1990) חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965



מחוז : המרכז
נפה : דמלה
מועצה מקומית : מודיעין
מרחב תכנון מקומי : מודיעין

חכנית מתאר מקומית מס' מ.ד.ב.מ/6 מודיעין אתר F
שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז ת/מ/מ/2/3
וישנוי לתכנית ג.ז.מ.ד.ב.מ./4/177

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
יזום התכנית : משרד הבנוי והשכון - מרכז
מגיש התכנית : משרד הבנוי והשכון - מרכז
מתכנן החכנית: בוכמן-גולדנברג - אדריכלים
בהשתתפות דביר-יחיאל - אדריכלים

- תאריך
27/1/1991:
30/1/1991
12/2/1991
17/2/1991
12/3/1991
7/7/1991
13/10/1992
25/4/1994
30/8/1994
13/10/1994
24/10/1994
26/12/1994
21/9/1995
24/7/1996
7/11/1996
19/1/1997
29/10/1997
25/11/1997

נבדק וניתן לפקיד / אישור
החלטת הוועדה המחוזית / אישור
מזכיר המבחור
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
אישור הכנת מס. 6/כ.מ/34
הועדה לבניה למגורים (מס. 146)
החליטה ביום 6.8.97 לאשר את התכנית.
א"ר אהרן ארנון
מנהל מילול התכנון

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי מודיעין
תכנית מתאר מקומית מס' מ.ד.ב.מ/6
שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז מס' ת/מ/מ/2/3
ושינוי לתכנית ג.ז.מ.ד.ב.מ./4/177

1. שט התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מ.ד.ב.מ/6. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת את 33 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בקנ"מ של 1:2500, (להלן התשריט) וכן גליונות של נספחים במפורט להלן:
 - א. 1 גליון חלוקה מנחה למגרשים, ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב. 1 גליון בינוי מנחה, ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן נספח מס' 2).
 - ג. 1 גליון דגמי בתים, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 3).
 - ד. 1 גליון ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן נספח מס' 4).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. ניספחי התכנית הם מנחים בלבד, (להוציא ניספח התחבורה) לפי הפרוט שבסעיף 8 שלהלן. ניספח התחבורה הינו מסמך ממסמכי התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמות. שינויים לא מהותיים לא יהיו שינוי לת.ב.ע.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : שטח התכנית: 1874.34 דונם.

מודיעין :
תחולת התכנית :

5. מקום התכנית

חלקות		גוש
בחלקן	בשלמות	
4-6,8	7,10	5303
6-9,26,28-36 76,48-50	37-47 51-75	5304
30-37,39-42,49 50,55-58,76	38,43-48	5305
1-3,17	4-16	5306
1,3,4,8,9	5-7	5307
1,2,18,19,21		5308
1-3,6,71		5323

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

שינוי יעוד משטח למתקנים הנדסיים, שטח לשמורת נוף ונופש ואזור חקלאי לקרקע בעלת יעודים כמפורט בסעיף א' בהמשך:

- א. קביעת יעודי קרקע לאזורי מגורים, לאזור לבניני ציבור, לאזור מסחרי, לשטחים ציבוריים פתוחים, לשטחים עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי.
- ב. קביעת הוראות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.
- ג. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון. קביעת טיפוסים בתיים למגורים וכן דרך התקבצותם למקבצים.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם.
- ה. התווית דרכים חדשות.
- ו. איזוד וחלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'.
- ז. לשנות בהתאם לאמור לעיל את תכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז ת/מ/מ/מ/2/3 ושינוי לתכנית ג.ז.מ.ד./ב.מ.4/177.

7. הקלה

א. נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת בנושאים הבאים: תוספת קומות או תוספת גובה בניה שלא בהתאם לתכנית זו. שינויים בנושאים אלה יראו כסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו, כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

ב. בבניה במדרון, כאשר הכניסה הקובעת היא מכביש עליון, תותר העברת שטחים עיקריים ונילווים מהתחום שמחוץ למפלס הכניסה הקובעת לתחום שמעליו ולהיפך, בגבולות של עד 50% מטה"כ שטחים אלה בכל מתחם ומתחם ובתנאי שלא יחרוג הבנין מהמעטפת הסוגדרת בהוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחים (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט ככל שאינם מצויינים במקרא שכתשריט), ובמקרה של אי התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר. התשריט מחלק את שטח התכנית למיתחמים לפי יעודי קרקע. להלן פירוט ההוראות שבניספחים:

א. ניספח מס' 1: "חלוקה מנחה":
ניספח זה מראה בקוים מרוסקים מנחים את חלוקת המשנה העקרונית של כל מתחם למגרשים. ניתן יהיה לשנות את חלוקת המשנה למגרשים בהתאם לשטח מגרש מינימלי.

ב. ניספח מס' 2: "בינוי מנחה":
ניספח זה מראה את הבינוי המנחה למתחמים שבתחום התכנית.

ג. ניספח מס' 3: "דגמי בתים":
ניספח זה מראה בהגדלה את דגמי הדגמים המנחים המסומנים בניספח הבינוי למתחמים שבתחום התכנית.

ד. ניספח מס' 4: "נספח תחבורה":
ניספח זה מראה את הבינוי המנחה ואופן החניה בבינוי זה.

9. הוראות אדריכליות:

א. כללי (1)
שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן בתשריט. כל מתחם תוחם שטח של יעוד קרקע וכולל בתוכו הצעה לחלוקה למגרשים כמסומן בנספח מס' 1. הצעת החלוקה הנ"ל היא מנחה בלבד.

(2) המתחמים מהווים נושי בניה רצופים. כל בניה חלקית בתחום מתאם, מחייבת תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 לגבי כל המתחם בשלמותו. תכנית זו תכלול גליון הפותר את בעיות הניקוז בהתאם להנחיות רשות הניקוז.

- (3) ההוראות האדריכליות שבסעיף זה, חלות על כל בניה שבתחום התכנית.
(4) בנוסף על האמור בסעיף קטן (3) לעיל, חלות הוראות בניה מיוחדות על דיגמי הבתים השונים, המיועדים למגורים. הכל על פי האמור בהוראות תכנית זו ועל פי הניספחים מס' 2 ו-3 המנחים המצורפים לתכנית זו.

ב. גובה בנינים:
ראה סעיף 12 בהמשך.

ג. מרתפים לרבות מחסנים:

- (1) שמחם של מרתפים לרבות מחסנים:
באזור מגורים ב': לא יחרוג מקונטור הבנין. גובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
באזור מגורים ג' מיוחד:
מרתף/חניה לא יחרוג מקונטור הבנין, למעט בדגם מס' 4 כמפורט בטבלה שבסעיף 12 בהמשך. יותר מרתף חניה בגובה הנדרש בהתאם לסוג המתקן דו חניון (מתקן מכני לחניה לשתי מכוניות).
(2) המרתפים/המחסנים, כאמור לעיל, יהיו מתחת למפלס האבטולומי, המהווה מפלס כניסה ראשי והמצויין ע"ג תכניות הבינוי והפיתוח בכל בנין, מגרש או משבצת קרקע. ניתן לשנות את המפלס הנ"ל בלא יותר מ-0.50 מ'.
(3) המרתפים באזורים הצבוריים, לא יחרגו מקונטור הבנין.
(4) באזור המסחרי, יותר לבנות מרתף חניה בקו בנין 0.0 מ'.

ד. קומה מפולשת:
תותר בנית קומה מפולשת, כמפורט בנספח 2 ו-3 המצורפים לתכנית זו, אשר תהיה ניסתרת מכיוון הדרך ככל האפשר.

ה. מרפסות באזור מגורים:
(1) רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדרוג הבנין יהיה 2.5 מ'.
(2) יותר קירוי מרפסות בפרגולות פתוחות, על פי תכנית אחידה לכל בנין ובנין שתוגש כתנאי למתן היתרי בניה.
(3) בחזיתות שלאורך כבישי העמק יותרו מרפסות זיזיות פתוחות משלושה צדדים (בלקונים) בעומק שלא יעלה על 120 ס"מ. תותר חריגת מרפסות אלה מקו בנין, אך לא מתחום מגרש. מרחק אנכי מזערי בין שתי מרפסות זיז כאמור לעיל לא יפחת מגובה של שתי קומות.

חזיתות באזור מגורים: ז. (1) דירוג:

א. בחזיתות בנייני המגורים שלאורך כבישי העמקים (כבישים מס' 13S, 4, 11N, 12N) בדגם בית ואדי, לא תותר חזית רצופה זקופה (ללא דרוג). הדרוג בקומה העליונה יהיה בנסיגה של כ-2.5מ' לאורך שלא יפחת משליש מחזית הבניין.

גגות: ז. (1)

- (1) שמתי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- (2) בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט בהיר 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 וכן יותרו גגות מקומרים.
- (4) שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף קטן (3) לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל- 35° , לא יותרו ארגזי רוח.
- (5) גגות בניינים בתחום העמק (בין כבישים 13 צפון ודרום), יהיו שטוחים ומרוצפים באבן. לא תותר התקנת ציוד מכני על הגג.
- (6) בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

קולטי שמש ודודי שמש: ח. (1)

- (1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- (2) בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבניין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

צנרות פרטיות לכתיים: ט. (1)

- (1) כל צנרת כבניין (כגון: צנורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.
- (2) תאסר החקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

קוי בניין: י. (1)

- (1) קוי הבניין יהיו כמצויין בתקנון, בתשריט ("הרוזטות" שעל הדרכים), בנספח הבינוי המנחה ובתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמפורט להלן:

(2) קוי בנין:
בכל הדרכים קוי הבנין המינימליים המחייבים יהיו כמצויין ע"ג התשריט (הרוזטות שעל הדרכים) וכמפורט בטבלה שבסעיף 12 ובסעיף 28 בהמשך. לאורך דרכים בין שכונתיים ומאספים קוי הבנין המירביים המחייבים יהיו על פי נספח הבינוי המצורף לתכנית זו ונספח הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 אשר יוגש לוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה.

(3) לאורך כבישים מאספים וכבישים בין-שכונתיים לפחות 70% מחזית הבנין שלאורך הכביש, תהיה בנויה על קו בנין אחיד לרחוב כולו, על פי המפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו ובתכניות בק"מ 1:500.

(4) פרוט קוי הבנין על פי סעיף 12 וסעיף 28 בהמשך.

(5) קו הבנין בצמתים, לאור שיפועי הכבישים יקבעו בהתאם למשולשי הראיה הבטיחותיים, כמסומן בנספח התחבורה. (כל צומת בניפרד).

יא. הנראות כלליות לפרטי בנין:

(1) כל הבנינים שמקומם לאורך כבישי העמק (כבישים מס': 11N, 12S, 4, 13S) וכל בניני הציבור, המסחר והתשתית שבחזום התכנית, יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותמת.

(2) כל הנדרות וקירות התמך יבנו מאבן, כאמור בסעיף 10א' להלן. כל חלקי הבנין המהווים דצף עם גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם אבן.

(3) יותר ציפוי יתר הבנינים או חלקי הבנינים בגוונים בהירים, בחומרים קשיחים לרבות אבן או טיחים סינתטיים עמידים.

(4) לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים מזכוכית ו/או ממראות.

(5) בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.

יב. שלכי בניה ותוספות בניה:

(1) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבחזום התכנית.

(2) כל תוספת לבנין קיים סעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.

- (3) התוספת ותוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.
- (4) כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה תראה את אופן הדחבת הבניה העתידיית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנ"מ 1:100.
- (5) לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תנואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין.

א. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

10. הוראות פיתוח נוף

(1) גדרות

- א. גדרות לכוון רחוב או מעבר צבורי או שצ"פ יבנו מאבן מדובעת ומסותעת תלטיש, חאמי או טובזה, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.
- ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי.
- ד. בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים של לפחות 0.60 מ', מחובתו של כל דייר, להקים גדר שתעמוד בדרישות התקן הישראלי ת. 1142.
- ה. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בנספח התחבורה.

(2) קירות תמך

- א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותעת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט מקומיות או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בסון ללא כיחול.
- ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה למגורים לא יעלה על 3.00 מ' ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.00 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוננים בעומק שלא יפחת מ- 1.00 מ' כל אחת. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בנספח התחבורה.
- 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.

ו. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן חמי או בנידבכים אופקיים בהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנידבכים של הבניינים הצמודים או הסמוכים לקירות.

(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 להבטחת האמור לעיל. בנית 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 מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. מידרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ, אזור מסחרי או לאזור לבנייני ציבור, ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה.

(4) עצים וצמחיה

- א. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס העיר, אלא לפי האמור בסעיף קטן ב' שלהלן.
- ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רישיון ינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להענתקה הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.
- ג. אין לפגוע בעצים המסומנים בתכניות הבינוי והפיתוח בקו"מ 1:500, כעצים לשמור.
- ד. עבור נטיעת עצים במגרשי בניה ראה סעיף קטן 10 להלן.

(5) חניות מכונות

לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין בהתאם לכללי הבניה וכחלק מבקשה להיתר בניה. לא יורשה קירוי קל מכל סוג שהוא, למעט באזור מגורים ב' - במגרשים לדגמים החד-משפחתיים, שם יאושר קירוי קל, בהתאם לפרט אחיד, באישור מהנדס העיר, אשר יוגש כתנאי למתן היתר בניה הכל בהתאם לטבלת זכויות הבניה שבסעיף 29 בהמשך.

(6) חיבור מערכות התשתית

חיבורי מערכות מים, טלפון, דלק וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת קרקעיים.

(7) מתקני גז, דלק וכיו"ב
מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסותרו
בפיתוח השטח או בגד המגרש ולא יהיו גלויים
לעין, בצד הפונה לחזית רחוב או לאזור
לבנייני ציבור ו/או מסחרי.

(8) מתקני האשפה
מתקני האשפה באיזורי הכנייה השונים ימוקמו
בהתאם למצויין על גבי תוכניות הבינוי
והפיתוח, כמתואר בסעיף 11א' להלן.

(9) גינות
לכל יח"ד בתחום התכנית, אשר לה מרפסו
הנוצרת מדרוג הבניין ו/או גינה, בכל גינה
כזאת ינטע לפחות עץ חצי בוגר אחד אשר יסומן
בתכניות הפיתוח בק"מ 1:250 ובבקשה למתן
היתר בניה כמתואר בסעיף 11(3) בהמשך.

ב. פיתוח שדרות העמקים:

(1) השדרות מאופיינות ע"י נטיעת עצים בשורות
המשכיות. העצים שיאפינו את שדרות העמק הם:
דקל קנרי, תמר מצוי, דקל וואשינגטוניה,
אורן הסלע, אורן קנרי, דולב מזרחי, פיקוס
השקמה, אגוז המלך, חרוב, תות. המרווח בין
העצים לאורך הדרך יהיה כ-8 מ'. צמחית גני
העמק תאופיין בנטיעות מטע ברשת נטיעה
במרווחים של כ-6-8 מ'.

העצים המאפיינים את צמחית גני העמק הם:
חרוב, זית, שקד, רימון, תאנה, שזיף, כליל
החורש, תות, דקל קנרי, וואשינגטוניה, תמר
מצוי, אלון תבור, אלון מצוי וכו'.

בנוסף על הצמחיה המוזכרת לעיל יותר פיתוח
גנים ייחודיים בפעילות וגננות כגון: גן
ורדים, גן סלעים, גן פרחים, גן צמחי רוח,
גן פסלים וכו'.

(2) קירות תמך לאורך הכבישים ייבנו מאבן לקט או
חאמי עם גב בטון ללא כיחול. בעמקים משופעים
ייבנו טרסות מאבן מקומית לרוחב העמק.

(3) שימושים מותרים בעמקים:
יותר שימוש מקומי של העמקים לנופש פעיל
כגון: מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני
משחק לכל הגילאים. בתנאי שמיקומם יהיה כך
שיקטין את מסרד הרעש לדיירי הבניינים
הסמוכים. אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו
במסגרת תכנית פיתוח בק"מ 1:500 ו/או 1:250
באישור הועדה המקומית, כחלק מתכניות הבינוי
והפיתוח של אזורי המגורים כמפורט בסעיף
11א' שלהלן.

(4) לכל אחד מהמבנים המצויינים לעיל (מבני
תשתית, טרנספורמציה, קיוסק וכד'), יקבע
מגרש נפרד במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בק"מ
1:500 כאמור בסעיף 11א(2) י"ג לעיל.

ג. פיתוח גני פיטגה:

(1) גנים אלו יכללו צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורוחבים כגון: אורנים למיניהם, ברושים למיניהם, דולב, אגוז, המלך, ארו הימליה, מכנף נאה וכדומה. בגנים אלו ישולבו מושאות לפעילות משחק.

(2) תותר הקמת מוקדי פעילות בגנים בהתאם למפורט בטבלת חישוב שמחים סעיף 29 לתקנון. היתרי בניה למבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תכנית הפיתוח כולה ובתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מסרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים. אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו במסגרת תכנית פיתוח בק"מ 1:500 ו/או 1:250 באישור הועדה המיוחדת, כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 של אזורי המגורים כמפורט בסעיף 11א' שלהלן.

(3) ראה סעיף 10ב' (4) לעיל.

ד. פיתוח מעברים ציבוריים שכונתיים:

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

(2) כל דיצוף שיבוצע בשמחים אלה יהיה באבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כווכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

(3) המעבר במתחם מ-53 ו-66 התחום אדום על רקע תכלת יהווה "זכות מעבר להולכי רגל במגרש פרטי, רישום זיקת הנאה לציבור", אשר מעליו תותר בניה בקומות העליונות.

11. איזורי מגורים : א. כללי:

(1) התשריט כולל חלוקה ליעודי קרקע. הוראות התכנית וניספחי התכנית מפרטים את ההוראות המיוחדות לכל אחד מאזורי אלה.

(2) תנאי למתן התרי הבניה בתחום התכנית, הינו 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. פתרונות חניה עבור רכב פרטי: באזור

מגורים ב' 2 מ"ח ליח"ד אחת באזור

מגורים ג' מיוחד 1.5 מ"ח ליח"ד אחת,

הכל בתחום המגרש. פתרונות חניה עבור

שימושים אחרים.

ז. פריסת זכויות בניה.

- ח. אפשרויות צידוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.
- ט. מיקום מתקני תשתית, כמו: מתקני אשפה, חדרי טרנספורמציה, קיוסקים וכו'.
- י. רומי דרכים.
- יא. קוי בנין.
- יב. אופן שילוב אבן בבנינים ופרטי פיתוח עקרוניים.
- יג. קביעת מיקום למתקנים הנדסיים (כגון: תחנות טרנספורמציה וכדומה) באזורי מגורים וכן באזורים שיעודם שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים משולבות ומגרשים למבני ציבור ומסחר ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל המתקנים ההנדסיים יצופו כשלמותם באבן טבעית מרובעת מסותתת. מסמכים אלה יאושרו ע"י הועדה המיוחדת.
- יד. מספר המבנים במתחם/מגרש.
- טו. פרוט חלקי שטח השרות.
- טז. חתכים ו/או תכניות המתארים את הצורך בהעברת שטחים עיקריים ונילוויים מתחום הבנין שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחתיו או להיפך, אם תידרש הקלה המתוארת בסעיף 7ב' שלהלן.
- מסמכים אלו יאושרו ע"י הועדה המיוחדת והם יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית. לאחר אישורם, תכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 תהפוך לחלק בלתי ניפרד מהתכנית המפורטת. במקרה של סתירה בין הוראות המסמכים הנ"ל, ובין הוראות תכנית זו, תחול ההוראה המגבילה יותר.

בהוראות להכנת תכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 יש לכלול את החלוקה הפנימית של שטחי השרות לפי השימוש המבוקש כגון: חניה, מקלט, אחסנה, קומת עמודים, מבואות וחדרי מדרגות, בליטות, מתקנים ומערכות טכניות, מעברים וכו'.

(3) תנאי נוסף לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם, המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקנ"מ שלא יפחת מ-1:250.

תכנית הבינוי והפיתוח כאמור, תכלול: נספח שיוך חניה, העמדת בנינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, זתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בניני טרנספורמציה וכדומה. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המיוחדת.

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

או יותר ובתנאי שיהיה את סה"כ יח"ד המותרות במתחם. הכל על פי הנחיות הניספחים המפורטים לעיל.

- (5) לא ינתן טופס 4 ו/או יותר אכלוס לכל המבנים והשימושים שבתחום התכנית טרם השלמת ביצוע מערכת ביוב מרכזית והתחברות למתקן אזורי נשר לטיפול בשפכים שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- (6) תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה קביעת מקום שפיכת פסולת בנין ומיקום שפכי עפר בתאום עם מהנדס העיר ומשרד איכות הסביבה.
- (7) על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי איכלוס בו.
- (8) תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו תחילת הקמת מתקן חרושתי, מתקן נשר לביוב.

ב. אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת, יהווה אזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו, ההוראות שבטבלה שבסעיף 12 בהמשך וכן ההוראות שלהלן:

- (1) באזור זה יבנו קוטג'ים חד-משפחתיים וקוטג'ים טוריים צמודי קרקע (מטיפוסי בנין שונים כמסומן בנספח מס' 2 ו-3 המצורפים לתכנית זו).
- (2) אין חובת דרוג באזור זה בחזיתות שלאורך רחובות.
- (3) הוראות אדריכליות לגבי אזור זה, ראה בסעיף 9 לעיל.
- (4) הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה בסעיף 10 לעיל.
- (5) תנאים למתן היתרי בניה, ראה בסעיף 11א' לעיל.
- (6) מס' יח"ד מירבי במתחם, שטח בניה מירבי לרישוי, מס' קומות וקוי בנין הכל על פי התשריט, הניספחים והטבלאות שבסעיף 12 ו-29 בהמשך.

ג. אזור מגורים ג' מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב, יהווה אזור מגורים ג' מיוחד וחלזת עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו וכן ההוראות הבאות:

- (1) באזור זה יבנו בנינים משותפים.
- (2) הוראות אדריכליות לגבי אזור זה, ראה בסעיף 9 לעיל.
- (3) הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה בסעיף 10 לעיל.
- (4) תנאים למתן היתרי בניה, ראה בסעיף 11א' לעיל.
- (6) מס' יח"ד מירבי בנותחם, שטח בניה מירבי לרישוי, מס' קומות וקוי בנין הכל על פי התשריט, הניספחים והטבלאות שבסעיף מס' 12 ו-29 בהמשך.

12. דגמי בתים ומקבצי בניה : ניספח דגמי בתים הוא ניספח מס' 3, מפרט את צורת דגם הבית בק"מ 1:500. הטבלה מפרטת את הניספח הנ"ל:

שטח בניה לרישוי ליח"ד ממוצעת במ"ר	חלקים עיקריים	חלקי שרות	קרי בנין מיני' במגרש בו ימוקם הדגם (במ')			מס' קומות מירב' בדגם	מס' יח"ד בדגם אופיני'	שם הדגם	אזור/ יעוד
			קידמי	צדדי	אחורי				
על פי תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 אשר תוגש כתנאי למתן היתרי בניה ראה סעיף 11א (2) טז לעיל ועל פי הטבלאות שבסעיף 28 בהמשך	180		5.0	לצד א' 0.0 לצד ב' 4.0 על פי תכנית בינוי	על פי התשריט ונספח הבינוי	ראה חת- סעיף 12א' (1) בהמשך	1	דגם מס' 1 קוטג' חד- משפחתי	מגורים ב'
				ק.ב.: לחניה: קידמי וצדדי 0.0מ' לח. משק: צדדי 0.0מ'					
	160			5.0	3.0	על פי התשריט ונספח הבינוי	ראה חת- סעיף 12א' (2) בהמשך	4, 6, 8, 10	דגם מס' 2 קוטג' טורי
	160					ראה חת- סעיף 12א' (2) בהמשך	8, 10, 12	דגם מס' 3 בית גג-גן	
	140		5.0	3.0	על פי תשריט ונספח הבינוי	סה"כ: 3.5ק' על פי פרוט כדלקמן: מעל לפני כביש עליון: 2 ק' מעל קומת עמודים/חניה. במדרון עד לכביש תחתון: 3 ק' בכל חתך מעל קומת מרתף לכל יח"ד צמודת קרקע. ליח"ד הסמוכות לכביש תחתון: 3 ק' מעל קומת עמודים/חניה. ראה סעיף 12א' (3) בהמשך	24, 28	דגם מס' 4 בית מדורג	מגורים ג' מיוחד
				לקומת עמודים/ חניה מקורה של יח"ד הסמוכות לכביש תחתון, יותר קו בנין צדדי 0.0מ'. בנוסף יותר קו בנין צדדי וקדמי 0.0מ' דק למגרשים המפורטים בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500					

שטח בניה לרישוי ליח"ד ממוצעת במ"ר		קוי בנין מיני' במגרש בו ימוקם הדגם (במ')			מס' קומות מירבי בדגם	מס' יח"ד בדגם אופיני	שטח הדגם	אזור/ יעוד
חלקי שרות	חלקים עיקריים	אחורי	צדדי	קידמי				
על פי תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 אשר תוגש כתנאי למתן היתרי בניה ראה סעיף 11א (2) טז לעיל ועל פי שבסעיף 28 בהמשך	110	5.0	3.0	על פי התשריט ונספח הבינוי	סה"כ: 7 קומות. מעל הכביש: 3.5 קומות כולל קומת עמודים/ חניה חפורה בחלקה מתחת לכביש: עד 3.5 קומות	16	דגם מס' 5 בית מרובע יורד	מגורים ג' מיוחד
	110				סה"כ: 4 קומות	26	דגם מס' 6 בית שדירה	
	110				סה"כ: 3.5 ק' כולל קומת חניה ניסתרת מכיוון הכביש וחפורה בחלקה.	12, 15, 18	דגם מס' 7 בית- ואדי	

הערות לטבלה:

א. גובה בנינים:

(1) אזור מגורים ב', קוטג'ים חד משפחתיים - דגם

מס' 1:

סה"כ: 2 קומות וקומת מרתף שגובה תיקורתה אינו בולט מעל 1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת במגרש ובתנאי שגובהו של הבנין בגגות משופעים, 8.5 מ' עד קו הרכס העליון, בגגות שטוחים 8.0 מ' - עד קצה מעקה הגג העליון. (ראה סעיף ז' - גגות בהמשך). גובה זה ימדד ממפלס ה-0.00± שהוא מפלס הכניסה הראשי לבנין. ראה סעיף 9 ג' (1) לעיל.

(2) אזור מגורים ב', קוטג'ים טוריים ובית גן גג

- דגם מס' 2 ו-3:

בקוטג'ים טוריים: סה"כ: 3 קומות כולל חניה כחלק אינטגרלי מהבנין וקומת מרתף שגובה תקרתה אינו בולט מעל 1.0 מ' מפני המסעה או פני הקרקע המתוכננת במגרש ובתנאי שגובהו של הבנין 9.5 מ', עד קצה מעקה הגג העליון במקרה של גג שטוח או 10.5 מ' עד קו הרכס העליון, במקרה של גג משופע. גובהו של הבנין ימדד ממפלס ה-0.00±, שהוא מפלס הכניסה הראשי לבנין. ראה סעיף 9 ג' (1) לעיל.

בדגם גן גג: סה"כ: 4 קומות (חלקן מדורגות), לפי הפרוט כדלקמן: מעל הכביש: 2 קומות עם חניה כחלק אינטגרלי מהבנין. מתחת לפני הכביש: 2 קומות וקומת מרתף שגובה תיקרתה אינו בולט מעל 1.0 מ' מפני הקרקע המתוכננת במגרש לכל יח"ד צמודת קרקע ובתנאי שגובהו של הבנין: 9.0 מ', עד קו הרכס העליון במקרה של גג משופע או 8.0 מ' עד קצה מעקה הגג העליון של הקומה השניה, במקרה של גג שטוח. גובהו של הבנין ימדד ממפלס ה-0.00±, שהוא מפלס הכניסה הראשי לבנין. ראה סעיף 9 ג' (1) לעיל.

(3) אזור מגורים ג' מיוחד:

עד 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדוכה (לפי הנמוך ביניהם) ועד 4 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון. ראה סעיף 9 ג' (1) לעיל. למעט בדגם מס' 6, בית שדירה וביחידות הדיור הסמוכות לכביש תחתון בדגם מס' 4, בית מדורג, בהם יותרו עד 4 ק'. מדידת 3.5 קומות או 12 מ' תעשה בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שממול לבנין.

הבנינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל המדוכה (לפי הנמוך ביניהם). תותר חריגת חלקי גגות, פרגולות ומעקות בנויים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל. במקרה ונוצר שיפוע העולה על 25% בין רחובות מקבילים, תותר חריגת חלקי חדרים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל.

סעיף 12א' (3) מאחד את כל האפשרויות שבאזור מגורים ג' מיוחד. פרוט המקרים על פי המפורט בטבלה שבסעיף זה לעיל ובהתאם בניספחים מס' 2,3 המצורפים לתכנית זו.

ב. קו"ב בנין:

לא תותר בניה מכל סוג שהוא בכל מרווחי

הבניה למעט:

- (1) מבנה לחניה מקורה, בדגם חד משפחתי ובדגם בית מדורג לקומת חניה הצמודה לכביש תחתון, על פי תכנית בינוי בק"מ 1:500 - ראה סעיף 10א'(5).
 - (2) קירות ומעקות גונניים.
 - (3) מיכלי גז ודלק.
 - (4) הצללות ובלטות ארכיטקטוניות עד 0.50 מ'.
 - (5) חצר משק/ממ"דים כחלק אינטגרלי מהבנין בשטח של עד 7.5 מ"ר (באזור מגורים ב' - דגם קוטג' חד-משפחתי).
- הכל בהתאם לתשריט ולניספחים המצורפים לתכנית זו, לסעיף 12 לעיל ולסעיף 29 בהמשך.

13. אזור לבניני
ציבור:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא אזור לבניני ציבור וחלזות עליו ההוראות הבאות.

ב. תכליות מותרות: התכליות בכל מגרש ומגרש יהיו על פי הטבלה שבתשריט וכמפורט בתת סעיף ג' בהמשך. בשלב היתר הבניה יותר לשלב או לשנות מספר שימושים ותכליות מהמופיעים בטבלת השימושים לבניני ציבור שבסעיף 29 בהמשך. בכפוף לאישור משרד החינוך (מחלקת מיפוי ותכנון) ובאישור הועדה המקומית. הדבר אינו חל על השימושים הבאים: מוסדות חינוך מיוחד ובתי כנסת.

ג. ניספח פרישת מוסדות ציבור שטחים ושימושים:
כמפורט בסעיף 29 בהמשך בטבלאות זכויות בניה ושימושים לאזור לבניני ציבור.

ד. % שטח בניה מירבי:
כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ה. גובה/מס' קומות מרבי:
מס' הקומות כמסומן בנספח מס' 1, המצורף לתכנית זו, לא כולל מרתף ועל פי טבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ו. קו"ב בנין:
כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך ובתשריט.

ז. הכל בהתאם לתשריט, לניספחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ח. שטח החזניונים העל קרקעיים יהיה מגוון (חנית מטע). (ראה סעיף 16ב' להלן).

ט. הגנים באזור לבניני הציבור לאו הסמוכים להם, יהיו מוקצים לגננות אינטנסיבית, בהם ישולבו עצי הסכיבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.

י. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבנינים ציבוריים ו/או באזורים המיועדים לבניני ציבור ובתנאי שמבנים אלה יהוו חלק מהמבנה או יבנו לצדם. במגרשים המיועדים לבניני ציבור הנמצאים בעמקים, יהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך. ראה סעיף 10 ב' (4) לעיל ובסעיף 21 בהמשך.

יא. על איזורים אלו חלים ההוראות שבסעיף 11א' כללי.

יב. בניני הציבור יצופו באבן, כאמור בסעיף 9 י"א (1) ו-(2) 9-ו ז' (5) לעיל.

יג. היתרי בניה יוצאו בהתאם לאמור בסעיף 11א' (2). לבקשה למתן היתרי בניה לבתי ספר תצורף תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 שתכלול את פיתוח השטח הנגישות ומיגון הבנינים ממטרדי הרעש.

14. אזור מסחרי:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה יהווה אזור מסחרי. חלות עליו ההוראות שבסעיף 13ד'-יב', לעיל וכן ההוראות הבאות:

ב. תכליות מותרות: תחנה לבריאות הנפש בשטח בנוי של עד 750 מ"ר, מסחר קמעונאי, שרותי אשנב, מסעדות. במתחם ח3 ו-2: בנוסף לאמור מעלה, משרדים בקומה שניה, מרפאה, אולם ארועים, לא תותר מלאכה זעירה. התכליות יהיו כאלה, שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות למגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה ומהנדס העיר.

ג. % שטח בניה מירבי:
כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ד. גובה/מס' קומות מרבי:
מס' הקומות כמסומן בנספח מס' 1, המצורף לתכנית זו, לא כולל מרתף ועל פי טבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ה. קוי בנין:
כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך ובתשריט.

ו. הכל בהתאם לתשריט, לניספחים המנחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבסעיף 29 בהמשך.

ז. על הבנינים באזור זה יחולו סעיפים 13 ח'-י"ב לעיל.

ח. במבנה מסחרי, ישולב מיתקן לאצירת פסולת למיחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המיתקן יכלול כלי אצירה ניפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה), פלסטיק ומתכות שונות. השילוט יהיה בהתאם לתכנית העירונית ו/או חוק עזר עירוני.

ט. איזור השירות של השטחים למסחר יהיו מוצנעים מעיני הציבור.

י. היתרי בניה לאזורים המסחריים יוצאו בהתאם לאמור בסעיף 11 א' (2) לעיל ובכפוף לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה והכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, אזורי טעינה ופריקה.

15. שטח צבורי פתוח:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר, יהווה שטח ציבורי פתוח וחלות עליו ההוראות שבסעיף 10 ב', ג' ו-ד' לעיל וכן ההוראות הבאות:

ב. פיתוח ועיצוב השצ"פ כמפורט בסעיף 10.
ג. במתחמים 229, 239 ו-249 תותר הקמת תחנות שאיבה זמניות עד לחיבור למתקן אזורי נשר. לאחר החיבור יהרס המבנה והשטח יפותח על פי אישור הועדה המקומית.

ד. בשצ"פ תותר הקמת: קיוסקים, מבנים הנדסיים ומבני תשתית. היתרי בניה יוצאו בהתאם לסעיף 11 א' (2) לעיל.

ה. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהיה מאבן שלמה.

ו. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.

ז. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומית או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.

ח. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טיבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.

ט. קרי הבניין:

קדמי: על פי התשריט

צדדי ואחוריים: על פי תכנית בינוי ופיתוח.

י. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלא יהא באבן מרובעת או באבני משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

16. חניה:

א. חניות פרטיות באיזורי מגורים (ליח"ד):

(1) באזור מגורים ב':

2 מ"ח ליח"ד במגרש.

תותר כניסה משותפת לחניה לזוג מגרשים צמודים או יותר על פי תכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.

באזור מגורים ג' מיוחד:

מס' מקומות החניה יהיה עפ"י תקן החניה 1:1.5 (מקום חניה וספי לכל יח"ד בתחום המגרש).

(2) חניה נוספת אחת בתחום דרכים ציבוריות סמוכות למתחם עבור עד 50% מיחידות הדיור באותו מתחם. חניות אלה תהינה בלתי מסומנות ובלתי משויכות. ראה טעיף 12 לעיל.

(3) חניות נוספות לאמור בסעיפים קטנים א' ו-ב' לעיל, במידה ותידרשנה על פי התקן, תכללנה בתחום המיתחם בתנאי שלא תורחב תכנית החניה העילית במתחם מעבר לנידרש על פי תכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.

(4) חניונים פרטיים שבתחום המגרשים, כמצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 כנאמר בסעיף 11א' (2) ובסעיף 10א' (5) לעיל.

(5) במגרשים שלאורך דרכי העמקים החניה הפרטית תהיה נסתרת מהדרך בחניה מקורה ו/או בחניונים אחוריים ו/או בחניונים פרטיים, כמוגדר בסעיף קטן (2) לעיל. המרחק בין הגישות לחניות המתוארות לעיל לאורך כביש העמק לא יקטן מכ-60 מ'.

(6) חצרות החניה המוזכרים בסעיף קטן (2) לעיל יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחניות ינטעו עצים למטרות הצללה ריכוך והסתרה העצים יהיו בעיקר נשירים בינוניים בגובהם עץ לכל 4-5 חניות. החניות תהינה מרוצפות ומוארות וישולבו בהן ערוגות צמחיה. במקומות אשר החניה הינה בהמשך למדרכה הקרובה, ריצוף החניות יהיה זהה לריצוף המדרכות.

(7) במידה ויזם התכנית יחליט ליעד באופן זמני מגרשי חניה בשטחים שמיועדים למגורים הדבר יהיה באישור הועדה המקומית.

(8) כניסות לחניה: בכל הדגמים והמגרשים תותר כניסה משותפת לחניות: לשניים או יותר מגרשים, שתחולק שווה בשווה בין 2 המגרשים הצמודים או תהיה מתוך מגרש אחד ותשרת קבוצת מגרשים, הכל כמפורט בתכנית הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.

ב. חניות באזור המסחרי, באזור לבניני ציבור ובשצ"פ:

(1) באזור המסחרי יהיה לפחות מקום חניה תיקני בהתאם לתקן החניה כמפורט להלן:
לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות - מ"ח אחד לכל 25 מ"ר.
למסעדות, בתי קפה ובתי אוכל, במידה ומהווים יותר מ-20% משטחי החנויות - מ"ח אחד לכל 10 מ"ר.

מקום חניה תיפעולי אחד למשאית לכל 250 מ"ר
 בניה עד 1000 מ"ר. לתוספת שטח עד 2000 מ"ר
 מקום חניה תיפעולי לכל 500 מ"ר בניה, ומעל
 2000 מ"ר מקום אחד לכל 3000 מ"ר בניה.

(2) מוסדות חינוך ותרבות:

לבית-ספר יסודי או חטיבת ביניים: מ"ח לכל
 כיתה או לכל 80 מ"ר (הגדול ביניהם).
 לבית ספר על יסודי: לכל חצי כיתה עד חמישית
 כיתה לפי שיקול הועדה המקומית.
 למועדון או מתנ"ס: לכל 50 מ"ר ובנוסף לכל
 10 מ"ר של שטח אולם כינוסים.
 לגני ילדים, מעונות יום ומרכז לקשיש: לכל
 כיתה אחת או לכל 40 מ"ר (הגדול ביניהם).

(3) מרפאות:

לכל 20 מ"ר או לכל חדר (הגדול ביניהם).

(4) מתקני ספורט ושטחים פתוחים:

למתקני ספורט, מגרשי משחקים ובריכות שחיה -
 לכל 50 מ"ר משטח המגרש.
 לפארק ציבורי מ"ח לכל 250 מ"ר.

(5) החניה תהיה חניה נטועה כמתואר בתכנית
 הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.

17. דרכים

: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט
 ובנספחים.

- א. האזורים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם אזורים לדרכים חדשות.
- ב. האזורים הצבועים בתשריט בצבע אדום וירוק לסרוגין הם דרכים משולבות.
- ג. הרומים המצוינים על גבי הדרכים בתכניות הבינוי והפיתוח הינם מחייבים, אולם ניתן לשנות בעת התכנון המפורט באישור הועדה המיוחדת, במידה שלא תעלה על ± 1.0 מ'.
- ד. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
- ה. כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף מעברי חציה.
- ו. תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, הינו אישור המפקח המחוזי על התעבורה אשר יאשר קיומם של פתרונות תחבורתיים מספקים. האישור כאמור ינתן לכל 1,500 יחידות דיור בטרם הקמתן.

18. הפקעה

: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש הועדה המקומית.

19. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו, כולל תכניות בינוי ופיתוח בק"מ

1:500 כמתואר בסעיף 11א'(2) לעיל תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לגבי שלבי ביצוע ראה סעיף 26 בהמשך.

20. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת, הוראות חלוקה חדשה ערוכה ע"י מודד מוסמך עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק ובהסכמת הבעלים.
ב. מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת.

21. תחנות טרנספורמציה : תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבינוי, כל מבנה הטרנספורמציה יצופו באבן, כמפורט בסעיף 11 א' (2) י"ג.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בתחום התכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לקליטת שידורי לווינים מרכזיות בלבד.

23. צוברי גז מרכזיים : תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בסעיף 10א' (7) לעיל.

24. הוראות כלליות לאיכות הסביבה :

א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

ב. ניקוז ותעול :

טרם הוצאת היתרי בניה בתחום תכנית זו, תוכן תכנית ניקוז כוללת לטיפול בנגר עילי אשר ייעשה בתחומי התכנית או מחוצה לה, לאישור מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז, וזאת בהתאם להנחיות הבאות:

ב-1 תכנית זו תכלול את כל האמצעים לטיפול בעודפי הנגר העילי, תוך עדיפות להחדרה למי התהום בשטחים המתאימים לכך בין אם בתחומי התכנית ובין אם מחוצה לה.

ב-2 אמצעים אלו ישולבו בתנאי היתרי הבניה והפיתוח הרלוונטיים.

ב-3 יצויין בהוראות התכנית כי לא יינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע ו/או בבנין, בתחום התכנית, אלא לאחר שתערך תכנית ניקוז הנ"ל.

ב-4 יינקטו האמצעים המתאימים בהתאם לתמ"מ/2/3/ג' ולתכנית האב לניקוז לעיר מודיעין.

(1) בד"כ אסורה הזרמה של נגר עילי בין מגרש למגרש למגורים. איסוף הנגר העילי יעשה באמצעות מערכת איסוף תת-קרקעית סגורה, מחושבת לחדירות של 1:25 שנה. יותר מעבר קיים אלה בשולי מגרשים סמוכים. במתחם ח2 יותר מעבר ניקוז תת-קרקעי דרך המתחם.

(2) מוצאים למי נגר בקירות של מגרשים אל שטחים ציבוריים יהיו בגובה פני האדמה עם סינון מתאים למניעת היגרבות אדמה.

(3) כמות מי הנגר המותרים להינגר מתחום מגרש, יוגבל לאפס בתדירות של עד 1:25.

(4) השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

(5) למרות האמור מעלה, באם התכנון המפורט ידרוש, יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין כבישים והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.

ג. פסולת:
 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.

ד. רעש:
 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו 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 ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון:
 1. אישור תכנית ביוב לאתר בהתאם לחוק הביוב.
 2. תחילת ביצוע בפועל של מט"ש איילון.

ח. לא ינתן טופס 4 ו/או לא יותר איכלוס טרם השלמת ביצוע המערכת כמפורט לעיל.

25. היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

26. שלבי ביצוע:

א. תחילת ביצוע התכנית יחשב תוך 3.5 שנים מיום אישורה.
 ב. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
 (1) פריצת כל הדרכים הראשיות.
 (2) ביצוע תשתיות בכל תחומי התכנית.
 (3) תחילת בניה של לפחות 30% מסה"כ יח"ד שבתחום התכנית.

ג. איכלוס מבני מגורים ומוסדות ציבור ומסחר בתחום התכנית מותנה בהשלמת בצועה של מערכת הביוב הכוללת קוי הולכה תת קרקעיים, בהתאם לסעיף 11 א' 7 בהוראות תכנית זו.

ד. תקבע תכנית לשלבי ביצוע של היקפי הבניה ביחס לשלבי ביצוע של כבישים מאספים ועורקיים סמוכים לאישור ע"י הועדה המיוחדת.

27. תשתית:
 א. מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן - עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הזכויות המקרקעין ו/או היזמים יעתיקו אגן יתקינו מערכת קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

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

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

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

ג. יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בשטחים פרטיים שבתחום מגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי בתחום מגרשים פרטיים סעיף 24ב'.

ד. יותר מעבר מערכות תשתית ו/או ביוב ו/או תיעול וניקוז באזורים הממוקמים בעמקים והמיעודים לבנייני ציבור או מיסחר.

ה. כאמור בסעיף 10א' (11) לעיל, יש זכות מעבר חופשית לרכב תחזוקה למערכות תשתית במעברים וחניונים פרטיים שבאזורים המיעודים למגורים.

המתחמים הכלולים בתחום האתר הארכאולוגי הינם: חלק ממתחם 33, מתחם 34, חלק ממתחם 35, מתחם 36, חלק ממתחם 41, חלק ממתחם צ-23, חלק ממתחם צ-22 והכל כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. מתחמים אלה לא ישווקו עד לעריכת בדיקה ע"י רשות העתיקות. ככל מקרה בו יימצאו במגרש כלשהו עתיקות או ספק לעתיקות חוק העתיקות יחול על השטח.

28. ארכאולוגיה:

** מס' הדגם	סה"כ חכס"ח כ-3 משמח המחזם	סה"כ שסח חלקי שדוח סירבי למחזם במ"ד		סה"כ שסח עיקרי סירבי למחזם במ"ד		* מס' הדגם	קוי בנין מינימליים במחזם במ"ד			סה"כ יח"ד למחזם	שסח שגרש מיני במחזם במ"ד	שסח מחזם ברוגם	מס' מחזם	יעוד/אזור וסיסון בחשריט
		מחזח ה-0.00±	מעל ה-0.00±	מחזח ה-0.00±	מעל ה-0.00±		קדמי	צדדי	אחורי					
(3)	45	1280	1600	2560	2560	(3)	5	3		32	1700	8.053	5	מנורים ב' (חכלח)
(3)	45	1280	1600	2560	2560	(3)	5	3	ע	32	1700	8.476	6	
(2),(3)	45	2280	2800	2560	5760	(2),(3)	5	3	ל	52	1400	15.630	7	
(3)	45	960	1200	1920	1920	(3)	5	3	פ	24	1500	5.028	8	
(1)	35	500	550	-	1800	(1)	5	3	י	10	400	4.956	9	
(1)	35	1000	1100	-	3600	(1)	5	-	ה	20	400	9.504	10	
(2)	45	800	960	-	2560	(2)	5	3	ח	16	240	4.937	11	
(1),(2)	35	1400	1630	-	4680	(1),(2)	-	3	ט	28	400	11.490	12	
(1),(2)	35	2300	2680	-	7680	(1),(2)	-	3	ו	46	400	18.879	13	
(1),(3)	35	520	620	640	1360	(1),(3)	-	3	ז	12	400	4.218	14	
(1),(2)	35	1300	1520	-	4320	(1),(2)	-	3	ח	26	400	11.868	15	
(1),(2)	35	2000	2330	-	6680	(1),(2)	-	3	ה	40	400	16.668	16	
(1),(2)	35	800	930	-	2680	(1),(2)	-	3	ב	16	400	7.662	17	
(1),(2)	35	1400	1630	-	4680	(1),(2)	-	3	ו	28	400	12.183	18	
(1),(2)	35	1300	1520	-	4320	(1),(2)	-	3	י	26	400	11.118	19	
(1),(2)	35	700	820	-	2320	(1),(2)	-	3	י	14	400	6.330	20	

הערות:

1. * נובה/מס' קרום סירבי יש לקרוא על פי מספר הדגם כספורם בסבלה בסעיף 12 לעיל.
2. ** דגמים אפריים במחזם יש לקרוא על פי מספר הדגם כספורם בסבלה בסעיף 12 לעיל.
3. בכל מחזם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
4. בנוסף על השטחים הספורטים לעיל כחלקי שדות, ניתן להוסיף שטחי חניה תז-קרקעים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.

** מס' הדגם	סה"כ חכסית כ- % מסמח המתחם	סה"כ שטח חלקי שדות פירובי למתחם במ"ר		סה"כ שטח עיקרי פירובי למתחם במ"ר		* מס' הדגם	קוי בנין סיניסליים במתחם במ'.			סה"כ יח"ד למתחם	שטח מנוש סיני' במתחם במ"ר	שטח מתחם ברונם	מס' מתחם	יעוד/ אזור וסיסון בתשרים
		מעל ה-0.00 ±	מתחת ה-0.00 ±	מעל ה-0.00 ±	מתחת ה-0.00 ±		קדמי	צדדי	אחורי					
(1),(2)	35	1300	1520	-	4320	(1),(2)	-	3		26	400	10.969	210	מגורים ב' (תכלה)
(1),(2)	35	700	820	-	2320	(1),(2)	-	3	ע	14	400	6.183	220	
(3)	45	960	1200	1920	1920	(3)	5	3	ל	24	1600	5.732	230	
(2)	45	1000	1200	-	3200	(2)	5	3	פ	20	1600	6.161	240	
(2),(3)	45	1860	2280	1920	4800	(2),(3)	-	3	י	42	1500	10.724	300	
(2),(3)	45	1760	2160	1920	4480	(2),(3)	5	3	ה	40	1500	11.076	310	
(2),(3)	45	780	960	960	1920	(2),(3)	-	3	ח	18	2500	5.664	320	
(3)	45	1600	2000	3200	3200	(3)	5	3	ש	40	1300	9.169	330	
(3)	45	960	1200	1920	1920	(3)	5	3	ר	24	1700	5.848	340	
(2),(3)	45	1340	1640	1280	3520	(2),(3)	-	3	י	30	1500	9.007	350	
(2),(3)	45	1960	2400	1920	5120	(2),(3)	5	3	ס	44	1200	12.926	360	
(2),(3)	45	940	1160	1280	2240	(2),(3)	-	3	ח	22	1700	5.336	460	
(2),(3)	45	920	1120	640	2560	(2),(3)	-	3	ה	20	1700	6.094	470	
(2),(3)	45	920	1120	640	2560	(2),(3)	-	3	ב	20	1700	6.190	480	
(2),(3)	45	620	760	640	1600	(2),(3)	-	3	י	14	1700	4.103	490	
(2)	40	600	720	-	1920	(2)	5	3	נ	12	1700	4.134	500	
(2)	40	2200	2640	-	7040	(2)	-	3	ו	44	1600	15.336	510	
(2),(3)	45	2480	3040	2560	6400	(2),(3)	-	3	ו	56	1600	14.859	520	
(2)	35	900	1080	-	2880	(2)	5	-	י	18	3300	8.645	530	

הערות:

- * גובה/מס' קומות פירובי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
- ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
- בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
- בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שדות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.כ.ט.

סטי' הדגם **	סה"כ חכסית ב- % משמח המתחם	סה"כ שטח חלקי שדות מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		סטי' הדגם *	קרי בנין מינימליים במתחם במ'.			סה"כ יח"ד למתחם	שטח מגרש מינ' במתחם במ"ר	שטח מתחם כדונם	סטי' מתחם	יעוד/אזור וסיסון כחשירים
		מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±	מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±		קדמי	צדדי	אחורי					
(2),(3)	40	720	880	640	1920	(2),(3)	-	3		16	1300	5.338	640	סגורים ב' (תכלת)
(2),(3)	45	2480	3040	2560	6400	(2),(3)	-	3	ע	56	1600	14.800	650	
(2)	35	900	1080	-	2880	(2)	5	-	ל	18	3300	7.784	660	
(2),(3)	45	2300	2820	2400	5920	(2),(3)	-	3	פ	52	1600	15.470	670	
(2)	40	600	720	-	1920	(2)	5	3	י	12	1700	4.148	680	
(2),(3)	45	1760	2160	1920	4480	(2),(3)	-	3	ה	40	1500	11.308	690	
(2),(3)	45	1860	2280	1920	4800	(2),(3)	-	3	ח	42	1600	11.920	700	
(2),(3)	45	880	1080	960	2240	(2),(3)	5	3	ש	20	2400	5.949	710	
(2),(3)	45	1240	1520	1280	3200	(2),(3)	-	3	ר	28	1600	7.515	720	
(2),(3)	45	1860	2280	1920	4800	(2),(3)	-	3	י	42	1600	11.588	730	
(2)	45	900	1080	-	2880	(2)	5	3	ס	18	1500	5.288	740	
(2)	45	1200	1440	-	3840	(2)	5	3	ח	24	1700	8.067	750	
(3)	45	800	1000	1600	1600	(3)	5	3	ה	20	2000	4.501	760	
(1)	35	500	550	-	1800	(1)	5	3	ב	10	400	4.690	860	
(2)	45	600	720	-	1920	(2)	5	3	י	12	1500	3.523	370	
										1360				סה"כ

הערות:

- * גובה/סטי' קומות מירבי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
- ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
- בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גדות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
- בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שדות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת החקן הנדוש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.כ.ט.

** מס' הדגם	סה"כ תכסית כ- % משטח המטחם	סה"כ משטח חלקי שרוח מירובי למטחם במ"ר		סה"כ משטח עיקרי מירובי למטחם במ"ר		* מס' הדגם	קוי בנין סיניסליים במטחם במ"ר			סה"כ יח"ד למטחם	משטח סגור מ"ר במ"ר	משטח מטחם בדונם	מס' מטחם	יט"ד / אזור וסיסון בחש"מ
		מטחם ±0.00-ה	מעל ±0.00-ה	מטחם ±0.00-ה	מעל ±0.00-ה		קדמי	צדדי	אחורי					
(7)	50	4000	2160	-	5940	(7)	5	3		54	1400	8.124	10	מגורים ג' מיוחד (צהוב)
(7)	50	2700	1470	-	4290	(7)	5	3		39	1600	7.044	20	
(7)	50	3600	2000	-	5280	(7)	5	3	ע	48	1600	7.978	30	
(7)	50	3600	2000	-	5280	(7)	5	3	ל	48	1600	7.542	40	
(6)	45	1200	1800	-	5720	(6)	-	3	פ	52	4000	9.352	250	
(6)	45	1200	1800	-	5720	(6)	-	3	י	52	4000	9.352	260	
(6)	45	1200	1800	-	5720	(6)	-	3	ה	52	4000	9.373	270	
(6)	45	1200	1800	-	5720	(6)	-	3	ט	52	4000	9.373	280	
(6)	45	1200	1800	-	5720	(6)	-	3	ס	52	4000	9.373	280	
(4)	50	2500	3800	-	8120	(4)	-	3	ד	58	10000	10.367	290	
(4)	50	3000	5100	-	11760	(4)	-	3	ו	84	4800	17.286	370	
(4)	50	3000	5100	-	11760	(4)	-	3	ז	84	4700	14.870	380	
(5)	45	4000	1200	3520	3520	(5)	5	3	ח	64	1800	8.333	390	
(5)	45	5000	1500	4400	4400	(5)	5	3	ה	80	2000	11.668	400	
(5)	45	4000	1800	2640	5500	(5)	5	3	ב	74	1800	11.891	410	
(5)	45	2700	1100	2640	2640	(5)	5	3	נ	48	8700	9.086	420	
(5)	45	2700	1200	1980	3300	(5)	5	3	ו	48	2400	7.648	430	
(5)	45	3000	900	2640	2640	(5)	5	3	י	48	2400	8.541	440	
(5)	45	4000	1200	3520	3520	(5)	5	3		64	2000	8.400	450	
(4)	50	1000	1700	-	3920	(4)	-	3		28	3700	5.084	540	
(5)	45	1000	300	880	880	(5)	5	3		16	2700	3.217	550	

הערות:

1. * גובה/מס' קומות מירובי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
2. ** דגמים אפשריים במטחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל.
3. בכל מטחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים כחנאי שיהיו אלטרנטיבם כגון חומרים, גווה וכדומה, שיקשרו חזותית ביניהם.
4. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה חת-קרקעים במסגרת התקן הנדושה, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ח.ב.ט.

** מס' הדגם	סה"כ הכסית כ- שטח המתחם	סה"כ שטח חלקי שרות מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		* מס' הדגם	קרי בנין מיניסליים במתחם במ'.			סה"כ יח"ד למתחם	שטח מגרש מינ' במתחם במ"ר	שטח מתחם ברונס	מס' מתחם	י'עוד/ אזור וטיסון בתשרים
		מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±	מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±		קדמי	צדדי	אחורי					
(4)	50	3000	4140	-	10080	(4)	-	3		72	4000	13.049	56ס	מגורים ג' מיוחד (צהוב)
(4)	45	1200	2000	-	3920	(4)	-	3		28	7000	7.140	57ס	
(5)	45	4000	1200	3520	3520	(5)	5	3	ע	64	5100	11.256	58ס	
(4)	50	1200	1800	-	3920	(4)	-	3	ל	28	5300	5.485	59ס	
(4)	50	3000	4140	-	10080	(4)	-	3	פ	72	4200	13.012	60ס	
(4)	50	3000	4140	-	10080	(4)	-	3	י	72	4200	13.008	61ס	
(4)	50	3000	5100	-	11760	(4)	-	3	ה	72	4600	14.595	62ס	
(4)	50	2000	3400	-	7840	(4)	-	3	ת	84	4500	10.018	63ס	
(7)	50	900	500	-	1320	(7)	5	3	ש	56	1800	2.047	63ס	
(7),(5)	45	4500	2300	1320	6160	(7),(5)	-	3	ר	12	1600	11.325	78ס	
(7),(5)	45	7150	2950	3520	8140	(7),(5)	-	3	נ	68	1800	17.787	79ס	
(7),(5)	45	10400	4500	4400	12320	(7),(5)	-	3	ס	106	1800	25.123	80ס	
(7),(5)	45	6700	2700	3520	7480	(7),(5)	5	3	פ	152	1800	18.260	81ס	
(7)	45	3600	2000	-	5280	(7)	5	3	ח	100	1500	8.008	82ס	
(7)	45	2700	1500	-	3960	(7)	5	3	ה	48	1600	8.039	83ס	
(7)	50	1300	700	-	1980	(7)	5	3	ב	36	3200	3.415	84ס	
(7)	50	1300	700	-	1980	(7)	5	3	י	18	2400	2.638	85ס	
(7)	50	3400	2130	-	5610	(7)	5	3	י	18	1400	9.329	88ס	
										2178			סה"כ	

הערות:

1. * גובה/מס' קומות מירבי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט במבטלה בסעיף 12 לעיל.
2. ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט במבטלה בסעיף 12 לעיל.
3. בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
4. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.

סה"כ הכסית ב- שטח המחצת	סה"כ שטח חלקי שרות מירבי למחצת במ"ר		סה"כ שטח עיקרי מירבי למחצת במ"ר		גובה סירבי במ'	סה"כ קומות סירבי (לא כולל מרתף)	קוי בנין מינימליים במחצת במ'			שימושים	שטח מחצת בדונם	מס' מחצת	יעוד/ אזור וסיסון בתפריט	
	מחצת ה-0.00± (1)*	מעל ה-0.00±	מחצת ה-0.00±	מעל ה-0.00±			קדמי	צדדי	אחורי					
45	-	5772	-	14430	12.0	3				בי"ס מקיף	32.062	4צ	אזור לבניני ציבור	
45	-	394	-	985	8.5	2				גן ילדים	2.188	5צ		
45	1934	3867	4836	9672	12.0	3				בי"ס מקיף	32.239	6צ		
45	-	548	-	1370	12.0	3	בין 2 מגרשים /מחצתים לבניני-ציבור צמודים יחד קו בנין 0.0מ' צדדי: 4.0מ' אחורי: 4.0מ' לשצ"פ: 0.0מ' למרחפים: בקונסור קומת הקרקע של הבנין			בי"כ, גן ילדים, מעון	3.046	7צ		
45	-	450	-	1126	8.5	2					מעון	2.503		8צ
45	-	515	-	1287	8.5	2					גן ילדים, מעון	2.859		9צ
45	-	522	-	1305	8.5	2					גן ילדים, מעון	2.900		10צ
45	-	590	-	1472	8.5	2					גן ילדים, מעון	3.271		11צ
45	-	568	-	1419	12.0	3					בי"כ, מקוה	3.153		12צ
45	-	832	-	2080	12.0	3					מוסד חינוך	4.621		13צ
45	776	1550	1940	3880	12.0	3					בי"ס יסודי, מועדון נוער	12.938		14צ
45	167	167	417	417	8.5	2					גן ילדים	1.854		15צ
45	227	227	568	568	8.5	2					גן ילדים	2.524		17צ
45	230	230	573	573	8.5	2					מעון	2.546		18צ
45	-	2060	-	5153	12.0	3					גן ילדים זבי"ס לחינוך סיוחד	11.450		19צ
45	213	426	533	1066	12.0	3					בי"כ, גן ילדים, מעון	3.554		20צ
45	650	1300	1622	3243	12.0	3					בי"ס יסודי	10.811		21צ
45	-	1968	-	4920	12.0	3					בי"ס יסודי	10.933		22צ
45	195	390	487	973	12.0	3					גן ילדים, מעון	3.247		23צ
45	160	160	402	402	8.5	2					גן ילדים	1.785		24צ

הערות:

1. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטח למרתף בקונסור קומת הקרקע.

סה"כ חכסית ב-3 משטח המתחם	סה"כ משטח חלקי שרות מירבני למתחם במ"ר		סה"כ משטח עיקרי מירבני למתחם במ"ר		גובה מירבני במ' (לא כולל מרחף)	מס' קומות מירבני	קוי בנין מינימליים במתחם במ'			משטח מתחם בדונם	מס' מתחם	יעוד/אזור וסימון בתשרים
	מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±	מעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±			קדמי	צדדי	אחורי			
35	1000	2000	-	1500	9.0	2	צדדי: 4.0מ'			8.778	2ח	אזור מסחרי
35	1000	2000	1000	1500	9.0	2	אחורי: 4.0מ'			8.264	3ח	
25	30	130	-	100	9.0	2	למרחפים: 0.0מ'			0.771	4ח	
25	30	130	-	100	9.0	2				0.976	5ח	

הערות:

1. בנוסף על המשטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה ות-קרקעים במסגרת החקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.כ.ע.

סה"כ שטח מירבני סותר לבניה	גובה מירבני במ' (1)	מס' קומות מירבני	קוי בנין מינימליים במתחם במ'			משטח מתחם בדונם	מס' מתחם	יעוד/אזור וסימון בתשרים	
			קדמי	צדדי	אחורי				
	4.5	1	3מ' לכל צד			78.633	19	שטח ציבורי פתוח	
תוחך בכל מתחם הקמת קיוסק בשטח מירבני של 35 מ"ר. הבניה תהיה מסולבת בתכנית הפיתוח ומצופה כאבן כמו כל הבניינים בעסקים. היחרי הבניה ינתנו רק לאחר אישור התכנית כולה.	4.5	1				ע	50.179		39
	4.5	1				ע	12.215		49
	4.5	1				פ	40.766		59
	4.5	1				י	3.579		69
	4.5	1				ח	1.745		79
	4.5	1				ש	1.527		89
	4.5	1				ר	5.128		99
	4.5	1				י	17.343		109
	4.5	1				ס	0.956		119
תוחך בגני פיסגה הקמת סוקרי פעילות בשטח מירבני כולל של 150 מ"ר.	4.5	1					1.822		129
	4.5	1					2.088		139
תוחך הקמת מבנים הנדסיים ומבני חשמית באישור מהנדס העיר	4.5	1					1.275		149
	4.5	1					10.535		159

(1). גובה/מס' קומות המתקן ההנדסי או החשמית יהיה על פי החקן הנדרש ובאישור מהנדס העיר.

סה"כ שטח מידבי מוחר לכניה	גובה מידבי במ' (1)	מס' קומות מידבי (1)	קוי בנין סיניסליים במתחם במ'			שטח מתחם בדונם	מס' מתחם	יעוד/ אזור רטיסון בתשריט
			קידסי	צודי	אחורי			
חותר בכל מתחם הקמח	4.5	1	3 מ' לכל צד	ע ל פ י ח ש ד י ט		4.905	169	שטח ציבורי פוחח
קיוסק בשטח מידבי של	4.5	1				4.786	179	
35 מ"ד. הכניה תהיה משולבת	4.5	1				1.506	189	
בתכנית הפיתוח ומצופה באבן	4.5	1				75.832	199	
כמו כל הכנינים	4.5	1				7.651	219	
בעמקיס. היחרי הכניה ינחנו	4.5	1				2.709	229	
דק לאחר אישור התכנית כולה.	4.5	1				1.691	239	
	4.5	1				1.452	249	
חותר בגני פיסנה הקמח	4.5	1				20.922	259	
מוקדי פעילות בשטח מידבי	4.5	1				31.064	269	
כולל של 150 מ"ד.	4.5	1				14.069	279	
חותר הקמח מבנים הנדסיים	4.5	1				24.541	289	
ומבני תשתית באישור מהנדס	4.5	1				8.875	299	
העיר	4.5	1				33.708	309	
	4.5	1				1.668	319	
	4.5	1				מסזים ציבוריים כללי		

הערות:

(1). גובה/מס' קומות המתקן ההנדסי או התשתית יהיה על פי התקן הנדרש ובאישור מהנדס העיר.

חתימות:

.31

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

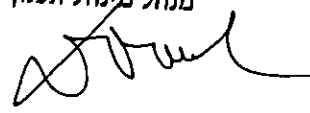
מגיש התכנית:

מתכנן התכנית:

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

9.10.97

משרד הבינוי והשיכון
אינג' אגון לבני
מנהל מינהל תכנון והנדסה



ין גולדנברג - מ. בוכמן
אדריכלים
רח' מנחם בגין 65214
טל. 5288422