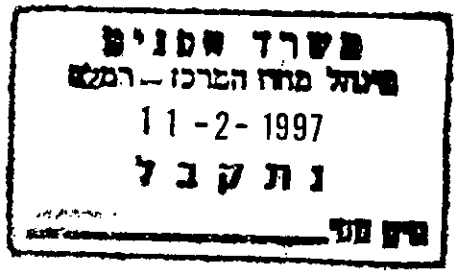


1065 - 089
(תקנון 1476A -)
1996 נובמבר



9

10547

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

מרחב תכנון מקומי מודיעין

תכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/1

שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3

מחוז:	המרכז
נפה:	מודיעין
עיר:	מודיעין
היוזם:	משרד הבנוי והשכון
ל. הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן:	גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים

2/



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה התש"ן 1990

מרחב תכנון מקומי מודיעין

תכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/1

שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/1. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
 - א/2. גליון בינוי וחלוקה למגרשים ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: נספח מס' 1).
 - ב/2. חוברת של טיפוסים הבניינים ערוכים בקנ"מ 1:500 (להלן נספח 2)
 - ג/2. גליון לפיתוח נוף (להלן: נספח מס' 3).
 - ד/2. גליון תחבורה (להלן נספח מס. 4)כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.
נספחי התכנית הם מנחים בלבד (מלבד נספח מס. 4) לפי הפירוט בסעיף 8 שלהלן.
שינויים שאינם משמעותיים בנספח התחבורה יאושרו ע"י הוועדה המקומית.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: שטח התכנית: כ-930 דונם.
5. מקום התכנית: מודיעין.
השטח תחום בצפון ע"י כביש 443. השטח נמצא בין קוי אורך 150000 - 152000 ובין קוי רוחב 148000 - 146000.

גושים מס'	חלקות שלמות מס'	חלקי חלקות מס'
5616 (חלקי)		14
5631 (חלקי)		4,3
5632 (חלקי)		.3,2,1
5633 (חלקי)		.9,6,5,4,3
5640 (חלקי)		1
5644 (חלקי)		5,1

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- 6/א. קביעת יעודי קרקע למגורים, לבניני צבור, מסחר, חזית מסחרית, מוסדות, שטח ליעור, שטח לספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, מעברים להולכי-רגל ומתקנים הנדסיים.
- 6/ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- 6/ג. קביעת טיפוסים מבנים למגורים וכן דרך התקבצותם למבנים.
- 6/ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מיהבי ומספר יח"ד מירבי לכל מגרש ו/או מתחם.
- 6/ה. התווית דרכים חדשות.

ו.1/6. חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון.

ז.2/6. חלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז'.

ח.6. לשנות בהתאם לאמור לע"ל את תוכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז.

א.7/א. נקבע בזאת כי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת בנושאים הבאים: תוספת קומות או תוספת גובה בניה או תוספת שטחים המותרים לבניה, או שינוי בקוי בנין שלא בהתאם לתכנית זו. שינויים אלה יראו כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

7. הקלה:

ב.7/ב. בבניה במדרון כאשר הכניסה הקובעת היא מכביש עליון, תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מהתחום שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לתחום שמעליו ולהיפך, בגבולות של עד 50% מסך שטחים אלה בכל מתחם ומתחם, ובתנאי שלא יחרוג הבנין מהמעטפת המוגדרת בהוראות תכנית זו.

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 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:

8. הוראות התכנית:

א/8. נספח מס' 1: "בינוי וחלוקה":
נספח זה מראה 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
בסעיפים 11 + 32 שלהלן.
נספח זה מדגים את הבינוי לבנינים.
הבינוי המנחה לבנינים הנו רק לפי נספח זה.

ב/8. נספחים מס' 2: "טיפוסי הבנינים":
נספח אלה מדגימים את אופי הבינוי למגורים
בתחום התכנית מבחינת השימוש בטיפוסי הבניה,
מעטפת הבניה וטיפול בפיתוח הנוף באיזורים
למגורים (קירות תמך, גדרות וכדומה).

ג/8. נספח מס' 3: "פיתוח נוף":
נספח מנחה זה מתייחס לשטחים פתוחים בלבד.
ד/8. נספח מס. 4: "נספח תחבורה".
נספח זה קובע כניסות ויציאות למגרשים, משולשי ראייה
בטיחותיים, מקומות חניה במגרשים ומחוצה להם, וחתכים
עקרוניים בדרכים.

א/9. כללי: 9. הוראות אדרכליות:
א/9/1 שטח התכנית מחולק למתחמים כמסומן
בתשריט. כל מתחם כולל מגרש אחד או יותר
כמסומן בנספח מס' 1 בקווי מרוסקים.

2/א/9 כאמור בסעיף (1) קטן לעיל נקבעו בנוסף לחלוקה למגרשי בניה קבוצות מגרשים אשר יהוו מתחמי בניה רצופים.

3/א/9 ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.

4/א/9 בנוסף על האמור בסעיף קטן (3) לעיל חלות הוראות בניה מיוחדות על טיפוס הבניה השונים המיועדים למגורים, הכל לפי האמור בהוראות תכנית זו ולפי נספחי הבינוי.

9/ב. גובה בניינים: 1/ב/9 איזור מגורים ג' מיוחד: באיזור זה חלות מגבלות גובה כמפורט להלן:
לא יעלה גובהו של בנין למגורים או חלק מבנין למגורים מעל לקו דמיוני המתוח בין שתי חזיתות בניינים שלאורך שני רחובות מקבילים. קו זה ימתח מנקודה הנמצאת בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) לאורך הרחוב המקביל. הקו הדמיוני הנ"ל ימדד במרכז כל חדר מדרגות. תותר חריגת גגות פרגולות ומעקות בנויים בלבד מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל. ראה חתך בעמוד 40 להלן.
כמקרה ונוצר שיפוע העולה על 35% בין רחובות מקבילים, תותר חריגת חלקי חדרים מעבר לקו הדמיוני המתואר לעיל.

2/ב/9 אזור מגורים ג' מיוחד 1: באזור זה תותר חריגת החזית שלאורך הדרך הראשית מהקו הדמיוני המתואר בסעיף (1) קטן לעיל באופן הבא:

א/2/ב/9 במתחמים מספר ממ 200, ממ 201 יקבע גובה הבניינים שבמתחם עד לגובה של 6 קומות מעל לדרך. שלושת הקומות העליונות יהיו בנסיגה מקו בנין, בשיעור מצטבר של 2 מטר לכל קומה, כמתואר בטיפוס F בחוברת הטיפוסים.

ב/2/ב/9 במתחמים ממ 202, ממ 203. הבניינים ייבנו לאורך הדרך ויוצמדו כך שיווצר בנוי רציף ומקביל לדרך. גובה הבניינים ידורג מ-4 קומות עד 6 קומות בהתאם לצורך ולגבהים של הדרך כך שקו הרקיע של כל הבניינים לאורך הדרך יהיה אחיד (כמתואר בטיפוס H בחוברת הטיפוסים).

3/ב/9 אזור "מגורים מיוחד 1 - רבי קומנת": במתחמים ממ 204, ממ 205. תותר בניית מגדלי מגורים תמירים עד גובה 21-23 קומות כמתואר בחוברת טיפוסים.

א/3/ב/9 תוכנית הבנוי והפיתוח של המגרשים המיועדים לבניינים רבי-קומות חייבות באשור הוועדה המיוחדת. בנוסף ראה פירוט בענין תוכניות 1:500 ו-1:250.

1/9 ג. מרתפים ומחסנים: 1/ג/9 שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור הבנין למגורים. גובהם נטו לא יעלה על 2.20 מ' עד תחתית קורות ומפלס תקרתם לא יעלה בשום מקרה על 90 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

יותר מרתף חניה בגובה הנדרש למיתקן דו חניון (מתקן מכני לחניה לשתי מכוניות) במידת הצורך.

1/ג/9 א. על אף האמור לעיל, במגדלים הגבוהים שטח המרתפים אפשרי שיהיה על שטח המגרש כולו עד גבול המגרש, ובלבד שלא יבלוט מעל פני האדמה של השכנים יותר מ-90 ס"מ. גובה המרתפים יהיה 2.20 מ' עד תחתית תקרה תותבת.

יותר מרתף חניה בגובה הנדרש למיתקן דו חניון (מתקן מכני לחניה לשתי מכוניות) במידת הצורך.

1/ג/9 ב. למרות האמור בסעיף קטן 1/ג/9 לעיל במרתפי החניה בטיפוסי הבנינים המדורגים תותר חריגה עד לקו בנין אפס.

2/ג/9 המרתפים לרבות המחסנים כאמור לעיל יהיו מתחת למפלס האבסולוטי המהווה מפלס כניסה ראשי והמצויין על-גבי תוכניות הפיתוח בקנ"מ 1:500 בכל מגרש או משבצת קרקע. ניתן לשנות את המפלס הנ"ל במידה שלא תעלה על 0.5 מ'.

9/ד. קומה מפולשת: לא תותר בניית קומה מפולשת במגורים ג' מיוחד ובמגורים ג' מיוחד 1.
תותר בניית קומה מפולשת במגדלים רבי הקומות במגורים מיוחד 1 - כמתחמים מס. ממ204, ממ205.

9/ה. מרפסות וגינות:
למרבית יחידות הדיור בתחום התכנית תהיה גינה ו/או מרפסת גג הנובעת מדירוג הבנין. למרות זאת, חובה זו אינה חלה על רבי הקומות ועל בנינים מטיפוס פינתי.
9/ה1 רוחב מינימלי של מרפסת גג יהא 2.5 מ'.

9/ה2 יותר קירוי מרפסות בפרגולות עשויות עץ או פלדה פתוחות מצדדים לפי תכנית אחידה לכל בנין.

9/ה3 בחזיתות שלאורך כבישי העמק יותרו מרפסות זיזיות פתוחות משלושה צדדים ברוחב 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.

9/ו. דירוג החזיתות:

9/ו1 בחזיתות בניני המגורים שלאורך כבישי העמק (כבישים מס' 9, 20) לא תותר חזית רצופה זקופה ללא דירוג). הדירוג יהיה בקומה העליונה בנסיגה של כ-2.5 מ' מכסימוס - 1.5 מ' מינימוס לאורך שלא יפחת משליש מחזית הבנין.

2/ו/9 בבניני מגורים שלאורך כבישים שרוחבם 12 מ',
14 מ' ו-17 מ' בצד של מעלה המדרון, יהיה
דירוג אחד לכיוון רחוב לפחות לאורך 50%
מהחזית.

עומקו המיזערי של הדירוג יהיה 1.5 מ'.
בבנינים מטיפוס בנין פינתי אין חובת דירוג
כמתואר לעיל.

3/ו/9 עבור הדירוגים המתוארים בסעיף קטן זה ראה
חתך בנספחים A/2-1-2-3.

1/ז/9 הגגות יהיו שטוחים בלבד - לא יותרו
גגות משופעים מכל סוג שהוא.

ז/9. גגות:

2/ז/9 שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבנינים ישמשו
כמרפסות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו.
תוכניות ריצוף, גינון וגישה של גגות אלה
תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

3/ז/9 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע
כיסוי הגג באבן או באריחים או בשיכבת אגרגט
בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.

1/ח/9 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על
ידי מיסתור שיהווה חלק אורגאני מהבנין.

ח/9. קולטי שמש
ודודי שמש:

2/ח/9 בבנינים מדורגים יוסתרו הדוודים בתוך הבנין
או בחלל הגג. בשאר סוגי הבנינים יוצבו
הדוודים בשכיבה בלבד או בתוך יחידות
הדוודים.

1/ט/9 כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז דלק והסקה) תהיה מוסתרת בלבד. צנורות פרטיים לבתים:

2/ט/9 למרות האמור לעיל תותר התקנת צנורות מי גשם הנראים לעין מבחוץ על גבי קירות חיצוניים.

1/י/9 קווי הבנין כלפי דרכים ציבוריות הינם קווי בנין מחייבים.

חזית הבנין כלפי הדרכים חייבת לחפוף את קווי הבנין האלה כמפורט בהמשך. קווי בנין אלה מסומנים על גבי התשריט ברוזטות של הדרכים.

1/י/9 א:לאורך כבישים מאספים וכבישי העמק מס' 1, 6, 8, 9, 11, 20, לפחות 70% מחזית הבנין כלפי הדרך חייבת להיות בנויה על גבי קו הבנין המחייב. עד 30% מאורך החזית יכולים להיות בנטיגה מקו זה. במקרה של עיקול בדרך חזיתות הבנינים יחפפו את קו הבנין המעוקל לפחות לאורך 70% מהחזית.

בטיפוסים מסוג A2, A3, F2, F3, H2, P3, P2, P1 - קו החזית של הבנין היושב על כביש המצויד עקומה (קמורה או קעורה) יהיה בעקמומיות עגולה ולא יורכב מקטעים ישרים, הכל כמפורט בחוברת הטיפוסים.

1/י/9 ב: בנין הנמצא לאורך עיקול בכביש מקומי (כביש שרוחבו 14 מ') ישיק ל"קו בנין" בשני קצותיו בצד הפנימי של עיקול ובמרכזו בצד החיצוני של עיקול הדרך.

2/י/9 הסעיף הנ"ל (1/י/9 א) אינו חל על המקרים הבאים:

1. בניה בתחום רדיוס כבישים.
2. ככרות.
3. בנינים תמירים (רבי הקומות).
4. מבני ציבור ומסחר.

3/י/9 בנינים בככרות ובצמתים לפי סעיף 2/י/9 שלא צויין לגביהם קו בנין מחייב בתשריט, ימוקמו לפי ההנחיות והתכניות בקנ"מ 1:500 כאמור בסעיף 11 להלן.

4/י/9 קוי הבנין שאינם כלפי דרכים ציבוריות הם מזעריים בלבד. תותר נסיגת החזיתות מקוים אלה לפי הצורך. כמו כן, למרות האמור בסעיף 1/י/9, במגרשים המיועדים למבני ציבור, רבי קומות ומסחר קוי הבנין אינם מחייבים והם מזעריים בלבד. החזית המסחרית בבניני מגורים לפי סעיף 13/ז' תמוקם כמו בנין המגורים עצמו בקו בנין מחייב.

5/י/9 יותר קו בנין אפס עם קיר משותף בגבולות בין מגרשים שנקבעו בחלוקת המשנה.

6/י/9 לא תותר חריגה מעבר לקו הבנין המצויין בתשריט או בנספחי בינוי או המתואר כאן, פרט לזיזים, מרפסות וחלקי בנין כגון: חדדי כניסה למקלטים תת-קרקעיים, בתנאי שאין חריגה מתחום המגרש. מידת רוחב החריגות הנ"ל לא תעלה על 110 ס"מ. לחזית ראשית ואחורית 10% ממרווח קו בנין בצדדי הבנין.

7/י/9 לאורך כבישים מקומיים (כבישים שרוחבם 14 מ') ולאורך כבישים מאטפים שרוחבם 17 מ' אך לא לאורך כבישי העמקים (כבישי מס' 9, 11, 20) יחשב לצורך סעיף זה קיר תמך שגובהו בין 1.50 מ' ל-3.00 מ' כחלק מבנין. קיר התמך יצופה כאבן מלבנית מסותתת.

9/יא. הוראות כלליות

9/יא/1 כל הבנינים שמיקומם לאורך כבישי העמק (כבישים מס' 9, 20) יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית מסותתת.

9/יא/2 כל הבנינים שמיקומם בעמק שבין שני כבישי עמקים כאמור לעיל יצופו בשלמותם באבן (בניני צבור, מסחר, מתקנים הנדסיים וכו'), כולל הגג השטוח).

9/יא/3 כל בניני הציבור והמסחר בתחום התכנית יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית מסותתת.

9/יא/4 כל הבנינים הנמצאים במגרשים המיועדים לרבי קומות יצופו באבן בשיטות שונות

9/יא/5 כל הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן כאמור בסעיף 10/א להלן. כל חלקי בנין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם באבן.

9/יא/6 יותר ציפוי יתר הבנינים בגוונים בהירים בחומרים קשיחים לרבות אבן או בטייחים סינטטיים עמידים.

9/יא/7 לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים בזכוכית ו/או מראות.

9/יא/8 בכל מתחם ניתן לשלב בניינים שונים כתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכו' שיקשרו חזיתות ביניהם.

9/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) לאיוורור ותאורה. לא יותקנו מזגנים על קירות אלה.

9/יג. שלבי בניה

9/יג/1 ותוספות בניה: 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 התוכנית.

9/יג/2 כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם להוראות תוכנית זו.

9/יג/3 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.

9/יג/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.

9/ג/5 לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין,
אלא אם תוספת זו תותאם ארכיטקטונית
לתוספות של שאר הדירות בבנין.

10. הוראות פיתוח

נוף: 10/א. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

10/א/1 גדרות

10/א/1 א. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי, שטח פתוח
פרטי או שפ"צ, יבנו מאבן מרובעת ומסותת תלטיש,
חאמי או טובזה בגובה מירבי עד 1.80 מ'.
גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי
שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כפי
שמסומנים בנספח התחבורה.
10/א/1 ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה
ובחזותה את אבני הקיר.
10/א/1 ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה
שימוש בגדרות ממרישי עץ.

10/א/2 קירות תמך

10/א/2 א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני
לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו
מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון
ללא כיחול.

10/א/2 ב. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך במגרשי הבניה
למגורים לא יעלה על 3.00 מ' כולל מעקה בנוי
בגובה 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.
גובה קירות התמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם
לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כפי
שמסומנים בנספח התחבורה.

10א/2/ג. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.

10א/2/ד. ניקוז הקיר התומך יהא נסתר.

10א/2/ה. יאופשר שילוב סלע קיים בתואי קיר תומך או גדר.

10א/2/ו. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן חמי או בנידבכים בהתאם לסוג האבן, סוג הסיתות והנידבכים של הבניינים הצמודים או הסמוכים לקירות.

10א/3 עבודות עפר ופינוי שפכי עפר

10א/3/א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.

10א/3/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.

10א/3/ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס העיר על כך ומשרד איכות הסביבה.

10א/3/ד. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשפ"צ או שטח לבנייני צבור ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9/א/10 גינות

כאמור בסעיף 9 ה' לעיל למרבית יחידות הדיור בתחום התכנית תהיה מרפסת הנוצרת מדרוג הבנין או גינה. (בכל גינה כזו ינטע לפחות עץ אחד חצי בוגר שיסומן בתכנית הפתוח.)

10/ב פיתוח שדרות העמקים:

10/ב/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, חרוב, תות וכדומה. 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, שיזף, כליל החורש, תות, 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.

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

3/ב/10 שימושים מותרים בעמקים:

יותר שימוש של העמקים לנופש פעיל כגון: מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי המבנים הסמוכים. תותר הקמת מבני תשתית, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים ותחנות טרנספורמציה בעמקים בתנאי שמיבנים אלה יהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. היתרי בניה למבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תוכנית הפיתוח כולה. תותר הקמת חדרי שירותים לרווחת הציבור. כן תותר הקמת פרגולות למיניהם להצללה.

4/ב/10 לכל אחד מהמבנים המצויים לעיל (מבני תשתית, תחנות טרנספורמציה, קיוסק וכד') יקבע מגרש נפרד במסגרת תוכנית בינוי ופתוח בקנ"מ 1:500, כאמור בסעיף 11/א/2/טו להלן.

10/ג. פיתוח גני פיסגה:

10/ג/1 גנים אלה יכללו צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורחבים כגון: מכנף נאה וכדומה. בגנים אלה ישולבו מדשאות לפעילות משחק.

10/ג/2 תותר הקמת מוקדי פעילות בגנים, כגון בריכת מים, אנדרטה או פאביליון בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש לדיירי הבנינים הסמוכים.

כמו כן תותר הקמת שירותים ציבוריים, אלמנטים נותני צל (פרגולות) או מבנים הנדסיים, ובלבד שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף.

היתרי בניה למיבנים כאלה ינתנו רק לאחר אישור תוכנית הפיתוח כולה.

אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו במסגרת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:500 ו/או 1:250 באישור הועדה המיוחדת, כחלק מתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 של איזורי המגורים כמפורט בסעיף 11/א שלהלן.

3/ג/10 ראה סעיף 4/ב/10 לעיל.

10/ד. פיתוח "מעברים ציבוריים" שכונתיים:

10/ד/1 המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצם גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה.

10/ד/2 כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא מאבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.

10/ה. יעור היקפי:

10/ה/1 בשטחים הפתוחים הציבוריים ההיקפיים שבשולי התוכנית ינטע חורש מחטניים בשילוב עם רחבי עלים מחורש הים תיכוני.

10/ה/2 בשטחים אלה תותר הקמת מיבני תשתית ומקלטים ציבוריים. ראה סעיף 3/ב/10 לעיל.

10/ה/3 ראה סעיף 4/ב/10 לעיל.
10/ה/4 בכל השטח המסומן בתשריט כפרוזדור קו מתח גבוה אסורה כל בניה. לא תותר כל בניה עד מרחק של 9.5 מ' מקו המתח עצמו.

11. איזורי מגורים: 11/א כללי:

11/א/1 התשריט כולל חלוקה לאיזורי מגורים מיוחדים. הוראות התכנית וניספחי התכנית מפרטים את הוראות הבינוי המיוחדות לכל איזור מגורים כנ"ל.

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

11/א/2. חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום

21/

המגרשים.

- א11/2/ב. העמדת הבניינים.
- א11/2/ג. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- א11/2/ד. טיפוס בניינים עקרוניים.
- א11/2/ה. חתכים וחזיתות עקרוניים.
- א11/2/ו. פתרון חניה עבור רכב פרטי - אחד וחצי לפחות לכל יח"ד בתחום המגרש. פתרון חניה עבור שימושים אחרים.
- א11/2/ז. פריסת זכויות הבניה במגרש.
- א11/2/ח. אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים
- א11/2/ט. מיקום מתקני תשתית כמו מתקני אשפה, חדרי טרנספורמטור, קיוסק וכיו"ב.
- א11/2/י. שטחים פרטיים פתוחים.
- א11/2/יא. רומי דרכים.
- א11/2/יב. שילוב אבן בבניינים.
- א11/2/יג. שטח המגרש המיועד לכסוי בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתת-קרקע (ראה סעיף 27).
- א11/2/יד. אופן הזרמת מי נגר עיליים (ראה סעיף 27/ב)
- א11/2/טו. קביעת מיקום במתקנים הנדסיים (כגון חדרי טרנספורמציה וכדומה) באזורי מגורים, שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים ומגרשים למבני ציבור ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח.
- א11/2/טז. כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- א11/2/יז. מספר מבנים למגרש.
- א11/2/יח. תכנית כללית.
- א11/2/יח. פירוט חלקי שטחי שירות לפי השימוש המבוקש כגון: חניה, מקלט, אחסנה, מבואות חדרי מדרגות, בליטות, מתקנים ומערכות טכניות, מעברים.

11א/2/יט.פרוט שטחים עקריים מעל ומתחת לקומת הכניסה.

חתכים ו/או תכניות המתארים את הצורך בהעברת שטחים עיקריים ונלווים מתחום הבנין שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחתיו או להיפך, אם תדרש הקלה המתוארת בסעיף 7/ב לעיל.

מסמכים אלה יאושרו ע"י הוועדה המיוחדת, והם יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית. לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 היא תהפך לחלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת. במקרה של סתירה בין הוראות נספחים אלה לתכנית זו, תחול ההוראה המגבילה יותר.

11א/3 תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למבנן שלם (או מתחם שלם) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:250.

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

11א/4 על מגרש המתקבל כתוצאה מחלוקה התואמת את הבנוי והפתוח ניתן יהיה להקים מבנה אחד או יותר.

11א/5 לא ינתן טופס 4 ולא יותר איכלוס לכל המבנים והשימושים שבתחום התכנית טרם השלמת:
א. ביצוע מערכת ביוב והתחברות לקו ביוב
ב. ביצוע והפעלת מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה באזורי המגורים.

ג. פיתוח שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים ומגרשים למבני ציבור, ובלבד שהמבנים ההנדסיים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל המיתקנים ההנדסיים יצופו במלואם מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

6/א/11 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית יהיה קביעת מקור שפיכת פסולת בניין ושפכי עפר בתאום עם מהנדס העיר ועם המשרד לאיכות הסביבה.
7/א/11 על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי וחיבור לרשת הכבישים העירונית הסלולים טרם הוצאת היתרי איכלוס בו.

11/ב. אזור מגורים ג מיוחד: (מתחמים מ 100 עד מ 150)
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג' מיוחד וחלות על שטח זה הוראות שבנספחי הבנוי וכן הוראות הבאות:

1/ב/11 היקף שטח וגובה הבניה המירבי לכל מתחם או מגרש וכן מספר יחידות הדיוור המירבי יהיה כמצויין בטבלאות שעל גבי התשריט והנספחים ובטבלה שבסעיפים 32 ו-33 להלן.
2/ב/11 לגבי חזיתות הבנינים ראה סעיף 9/ו' לעיל.
3/ב/11 לגבי ציפוי הבנינים ראה סעיף 9/י"א לעיל.
4/ב/11 לגבי פיתוח נוף ראה סעיף 10/א' לעיל.
5/ב/11 לגבי פתוח המגרשים ראה סעיף 11/א/2 לעיל.

11/ג. אזור "מגורים ג' מיוחד-1": (מתחמים ממ 200 עד ממ 203).
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם מסגרת בצבע כתום הוא אזור מגורים"ג' מיוחד-1". באזור זה חלות

כל ההוראות שבסעיף 11 ב' לעיל וכן ההוראות הבאות
לגבי הבניינים שלאורך כביש מס' 20:
1/ג/11 לאורך הכביש הנ"ל חלות הוראות מיוחדות לגבי
גובה הבניינים, ראה סעיף 9/ב/2.
ראה פירוט בטבלה שבסעיפים 32, 33 להלן ונספח
מס' 2 (טיפוס F).
1/ג/11 לגבי פתוח המגרשים ראה סעיף 2/א/11 לעיל.

11/ד. איזור "מגורים מיוחד 1 - רבי קומות":

(מתחמים ממ 204, ממ 205)

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור "מגורים
מיוחד 1-רבי קומות" וחלות עליו ההוראות שבנספחי
הבינוי וכן ההוראות שלהלן:

- 1/ד/11 לגבי גובה הבניינים ומעטפת הבניינים ראה סעיף
9/ב/3 לעיל.
- 2/ד/11 היתרי בניה לכניינים באזור "מגורים מיוחד 1 -
רבי קומות" יוצאו רק לאחר הוצאת היתרי בניה
ל-80% מכמות יח"ד בתחום התוכנית.
- 3/ד/11 תותר חניה מגוננת על פני הקרקע בהיקף שלא
יעלה על 30% משטח המגרש. חניה כנ"ל תהיה
בחלקים הפנימיים של המגרש. ראה סעיף 19/1/ד
להלן. יתרת החניה תהיה תת קרקעית או בתוך
המבנה.
- 4/ד/11 לגבי צפוי הבניינים ראה סעיף 9/יא/4 לעיל.
- 5/ד/11 לגבי הוראות פיתוח נוף ראה סעיף 10 לעיל.
- 6/ד/11 לגבי פתוח המגרשים ראה סעיף 2/א/11 לעיל.
- 7/ד/11 לגבי תנאים לקבלת היתר בניה לחלק ממבנן שלם
ראה סעיף 2/ד/11 לעיל.
- 8/ד/11 במגרשים המיועדים לדבי קומות המחוברים בצורה
לינארית כמתואר בסעיף 9/ב/3 לעיל יהיו
תנאי הבניה כמפורט בטבלת מתחמים/מגרשים
למגורים ויחידות דיור שכתשריט, נספח הבנוי,
ובטבלה שסעיף 32 לעיל.

2. אזור לבניני צבור: 12/א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה (מגרשים צ 501 עד צ 508 וצ 510 עד הבאות):
הוא אזור לבניני ציבורי וחלות עליו ההוראות

12/ב. השמושים יהיו על פי הטבלה בסעיף 32 ב'.
בשלב היתר הבניה יותר לשלב או לשנות מספר מהשימושים הציבוריים המופיעים בטבלה בכפוף לאשור משרד החינוך (מחלקת מיפוי ותכנון) ובאשור הועדה המקומית. סעיף זה לא חל על מוסדות לחינוך מיוחד ובית כנסת.

12/ג. לבקשה להיתר בניה תצורף תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 שתכלול את פיתוח השטח הנגישות ומיגון הבנינים ממטרדי רעש וכן תוכנית גג בקנ"מ שאינו קטן מ-1:100 לאישור הועדה המיוחדת לפי סעיף 11/א.

12/ד. שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מגונן ונסתר (חנית מטע). (ראה סעיף 19 להלן).

12/ה. הגנים למבנה הציבור יהיו מוקצים לגננות אינטנסיבית בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.

12/ו. יותר שילוב מיבני תשתית, ומערכות מבני טרנספורמציה בבנינים הציבוריים ו/או באזורים לבניני צבור ובתנאי שהמבנה ישולב בתוך המבנה או לחליפין לצד המבנה. במגרשים המיועדים למבני ציבור הנמצאים בעמקים יהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך. (ראה סעיף 31/ד להלן).

12/ז. ראה סעיף 10/ב/4 לעיל.

ח/12. בניני הצבור יהיו מצופים באבן כאמור בסעיף
9/יא/2 ו-3 לעיל, כולל הגג השטוח. אסור לשים
מתקנים טכניים על הגג השטוח בעמקים.

ט/12. על אזורים אלה חלות ההוראות שבסעיף 9/יא כללי
(5 - 2).

י/12. קוי הבנין המצויינים בתשריט יהיו מינימליים
בלבד.

13. "אזור מסחרי": (מגרש מס' 401)

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור הוא
איזור מסחרי וחלות עליו ההוראות שבסעיף 12 לעיל
וכן ההוראות הבאות:

א/13. במבנה למסחר יותרו השמושים הבאים: מסחר

קימעונאי, שרותי אשנב, מסעדות.

תותר בנית משרדים בקומה השניה. לא יותרו בתי
מלאכה.

ב/13. באזור המסחרי ישולב מתקן לאצירת פסולת למיחזור
שיעמוד לרשות הציבור.

המיתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר,
קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה) פלסטיק
ומתכות שונות.

ג/13. לגבי זכויות. בניה ראה טבלת חישוב שטחים.

ד/13. השימושים יהיו כאלה שאין בהם כדי לגרום מטרד
לדירות המגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות
הסביבה.

ה/13. החניה תהיה חניה נטועה בתחום המגרש (חנית מטע)
על פי החוק. (ראה סעיף 19 ב' שלהלן)

ו/13. הבנינים יהיו מצופים באבן כאמור בסעיף 9/יא
(2 - 3) לעיל. 27/

ז.13/ז. חזית מסחרית - במגרשים שסומנו בקו סגול תותר בניית מסחר בקומת הקרקע. בכל מגרש, שטח המסחר העיקרי לא יעלה על 500 מ"ר. ושטח השרות לא יעלה על 220 מ"ר. קווי הבניה לא יצאו מקווי הבניה של המבנים המותרים.

ח.13/ח. בנוגע לתכניות בנוי ופתוח 1:500 דאה סעיף 11/א כללי (2 - 5). תכניות אלה תראנה פתרונות עבור שילוב החזית המסחרית באיזורי מגורים בנושאים הבאים: הפרדת כניסות, חניות ופתרונות פריקה וטעינה.

ט.13/ט. קוי הבנין המצויינים בתשריט יהיו מינימליים בלבד.

השטח התחום בתוכנית בקו שחור הוא שטח שהתוכנית אינה חלה עליו.

14. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

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

15. "שטח צבורי פתוח":
(מגרשים צפ 701 עד צפ 725 וצפ 731 עד צפ 736)

א.15/א. יורשו השמושים כמצויין בסעיפים 10/ב/3 ו - 10/ג/2 לעיל.

ב.15/ב. במגרש מס' צפ 725 מותר יהיה להקים בריכת מים.

ג.15/ג. ראה סעיף 10/ב/4.

ד.15/ד. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהא מאבן שלמה.

- 15/ה. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- 15/ו. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- 15/ז. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טיבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- 15/ח. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- 15/ט. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
16. "מעברים ציבוריים"
להולכי רגל:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם 2 פסים אדומים צדדיים מיועדים למעברים צבוריים להולכי רגל ויחולו עליהם ההוראות שבסעיף 10/ד' לעיל וכן ההוראות שבסעיף 15 לעיל.
17. "אזור ליעור"
(מגרש יע-601)
השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה הם שטחים המיועדים ליעור וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- 17/א. באזורים אלה ינטע חורש מחטניים בשילוב עם רחבי עלים מהחורש היס תיכוני.

17/ב. ראה סעיף 10/ב/3.

17/ג. ראה סעיף 10/ב/4.

17/ד. בשטח היער יותר מעבר מתח חשמל גבוה-עילי בצמוד לכביש 443. לא תותר בניה בשטח המסומן כפרוזדור מתח גבוה. לא תותר כל בניה עד מרחק של 9.5 מ' מקו המתח עצמו.

17/ה. במידה ויהיה צורך בטיפול אקוסטי בעקבות הרחבת כביש מס' 443, הדבר ייבדק בעת הוצאת היתרי בנייה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום הוא שטח המיועד לאזור ספורט ונופש לציבור הרחב וחלות עליו ההוראות הבאות:

- 18/א. תותר הקמת מבנים, מתקנים ויעוד שטחים פתוחים לפעילות של ספורט ונופש על השרותים הנלווים אליהם כולל חניה.
- 18/ב. מאחר שהבניה באזור הוואדי יחולו כאן בסעיפים 9 לעייל.
- 18/ג. מסמכותו של המשרד לאיכות הסביבה יהיה לקבוע את הקריטריונים המקסימלים למטרדי רעש לאזורי התכנון הגובלים.
- 18/ד. מסמכותה של הועדה המיוחדת יהיה לקבוע את שעות הפעילות המותרות.
- 18/ה. ראה טבלת שטחים בסעיף 32 לעיל.
- 18/ו. תנאי להוצאת היתר בניה - תכנית נספח בינוי באישור הועדה המיוחדת לפי סעיף 11/א.

18. אזור ספורט:

1/19. חניות פרטיות :

1/19/א. תקן החנייה: לאיזור המגורים "ג'-מיוחד" יהיה בתחום המגרש לפחות אחד וחצי מקומות חנייה תיקניים לכל יחידת דיור. חניות צבוריות לאורך הרחובות ינתנו לפי תקן של 0.5 מקומות חניה ליחידת דיור.

1/19/ב. למגורים אזור ג' מיוחד 1 - לרבי קומות, מוסדות צבור, מסחר, ואחרים: מלוא תקן. החניה המחייב יהיה בתחום המגרש בהתאם לשימושים המבוקשים ובהתאם למפורט בסעיף 1/19/א.

תותר חניה תת קרקעית משותפת במתחם ממ 200 (בין המגרשים 2002 ו - 2003) ובמתחם ממ 201 (בין המגרשים 2012 ו - 2013).

1/19/ג. לאורך כבישי העמקים החניה הפרטית תהיה נסתרת מהכביש בחניה מקורה ו/או בחניונים אחוריים ו/או בחניונים פרטיים כמוגדר בסעיף קטן (א) לעיל. המרחק בין הגישות לחניות המתוארות לעיל לאורך כביש עמק לא יקטן מ כ-60 מ'.

1/19/ד. חצרות החניה המוזכרים בסעיף קטן (א) לעיל יהיו חלק אינטגרלי 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 וישולבו בהן ערוגות צמחיה. ריצוף החניות יהיה בהמשך לריצוף המדרכות.

1/19/ה. תותר הקמת מבנה חניה ציבורית תת-קרקעית בשצ"פ מגרש 709 שיתן מענה למתחמים מ 102, מ 103, מ 104 מ 105, מ 106, מ 107.

1/19/ו. במידה ויזם התכנית יחליט ליעד באופן זמני מגרשי חניה בשטחים שמיועדים למגורים - הדבר יהיה באישור הועדה המקומית.

2/19. חניות באזור מסחרי ובאזורים לבנייני צבור ומוסדות ספורט ושפ"צ:

- א/2/19. באזור מסחרי ובחזית מסחרית יהיה לפחות מקום חניה תיקני בהתאם לתקן החניה כמפורט להלן:
- לחנויות מכל הסוגים ומרכזי קניות - מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר.
 - למסעדות, בתי קפה ובתי אוכל, במידה ומהווים יותר מ 20% משטחי החנויות - מקום חניה 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.
 - החניה עבור החזית המסחרית תהיה נפרדת מהחניה למגורים.

מוסדות חינוך ותרבות: ב/19/2

- לבית ספר יסודי או חטיבת ביניים: מקום חניה 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).

מרפאות: ג/2/19

- לכל 20 מ"ר או לכל חדר (הגדול ביניהם).

מתקני ספורט ושטחים פתוחים: ד/19/2

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

החניה תהיה חניה נטועה כמתואר בתכנית הבנוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמוגדר בסעיף 2/א/11 לעיל.

20. דרכים: תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט ובנספחים.

20/א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

20/ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים קיימות.

20/ג. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התוכנית.

21. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו בהתאם הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש הועדה המקומית.

22. ביצוע התוכנית: מיד עם אישור תוכנית זו כולל תכניות הבנוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמתואר בסעיף 2/א/11 לעיל, תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, תוכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. לגבי שלבי ביצוע ראה סעיף 30 להלן.

23/א. חלוקה חדשה: התוכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק בהסכמת הבעלים. שטחי הציבור יופקעו כאמור בסעיף 21.

23/ב. מודגש בזאת שתוכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט בגבול חלקה קיימת.

טרנספורמציה:
יוצמדו למבני הציבור ולמבני המגורים או לחלופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל מבני הטרנספורמציה יקבלו ציפוי אבן.
(ראה סעיף 11א/2/טו).

24.ב. אנטנות, טלויזיה ורדיו:
בתחום התוכנית תותר הקמת אנטנות רדיו וטלויזיה וכן אנטנות לקליטת שידורי לווינים מרכזיות בלבד.

25. צוברי גז מרכזיים: תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בסעיפים 10/ב - 10/ג וסעיף 17 לעיל.

26. קולטי שמש על הגג: לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והנופיות כמפורט בסעיף 9/ח לעיל.

27. הוראות כלליות לאיכות הסביבה: 27/א. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

27/ב. ניקוז ותיעול:
השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מיס עיליים ותחתיים.
לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוסבת הבקשה להיתר הבנייה, בהתאם לדרישות הרשות הממונה ובהתאם למפורט להלן:
27/ב/1 אסורה הזרמה של נגר עילי בין מגרש למגרש. איסוף הנגר העילי יעשה באמצעות מערכת איסוף תת-קרקעית סגורה, מחושבת לחדירות של 1:25 שנה. יותר מעבר קווים אלה בשולי מגרשים סמוכים.

2/ב/27 מוצאים למי נגר בקירות של מגרשים אל שטחים ציבוריים יהיו בגובה פני האדמה עם סינון מתאים למניעת היגרבות אדמה.

3/ב/27 כמות מי הנגר המותרים להנגר מתחום מגרש יוגבל לאפס בתדירות של עד 1:25 ע"י אי-כיסוי חלקים מהמגרש בחומרים אטומים למים כמפורט בסעיף ההידרוגיאולוגיה.

ג/27 פסולת: יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

ד/27 רעש: 1/ד/27. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

2/ד/27. יזם התכנית יבדוק את הצורך במיגון אקוסטי עבור הבתים לצורך כביש 443. עובר להוצאת היתרי בניה ויעביר את ממצאיו לאשור המשרד לאיכות הסביבה.

3/ד/27. בשצ"פ המקביל ל-443 ניתן יהא, במידת הצורך להקים סוללה למיגון אקוסטי, בהתאם לממצאים של הבדיקות האקוסטיות.

ה/27. איכות אוויר: תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

ו/27. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת מיקום שפכי עפר בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאכות הסביבה.

ז/27. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קביעת מקום לשפיכת פסולת בניין בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאכות הסביבה.

27/ח. הידרוגיאולוגיה:

במתחמי המגורים לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים יכוסו בחומרים מאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

28. סימון בנינים

גבוהים:

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

29. היטל והשבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.

30. שלבי ביצוע

התוכנית: 30/א. תחילת ביצוע התוכנית תוך שנתיים מיום אישורה.

30/ב. בתחילת ביצוע התוכנית יחשבו התנאים הבאים:

30/ב/1 פריצת כל הדרכים הראשיות.

30/ב/2 תחילת בניה של לפחות 10% מסך יח"ד

שבתחום התכנית.

30/ג. איכלוס מבני מגורים ומוסדות ציבור ומסחר בתחום

התוכנית מותנה בהשלמת בצועה של מערכת

הביוב הכוללת קוי הולכה תת-קרקעיים בהתאם

לסעיף 5/א/11 בהוראת תכנית זו.

30/ד. תיקבע תכנית לשלבי ביצוע של הקפי הבניה

בתכנית ביחס לשלבי ביצוע של כבישים מאספים

ועורקיים סמוכים שתאושר ע"י הועדה המיוחדת.

30/ה. תנאי להוצאת היתרי הבניה בתחום התכנית הינו

אישור המפקח המחוזי על התעבורה אשר יאשר קיומם

של פתרונות תחבורתיים מספקים.

האישור האמור ינתן לכל 1500 יח"ד בטרם הקמתן.

31. תשתית:

31/א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הוא

אישור תכנית ביוב למתחם עפ"י חוק הביוב, ותחילת הקמת מתקן חרושתי, מתקן נשר לביוב. מגישי התוכנית 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

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

כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שייגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. בעל הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שייגרם 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 ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

31/ב. כל מערכות התשתית בתחום התוכנית כולל חשמל,

טלפון וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג/31. יותר מעבר מערכות תשתית תת-קרקעיות כגון קוי
ביוב, מים וכו' בשטחים פתוחים פרטיים שבתחום
המגרשים וכן בתחום מגרשים צבוריים. כן יותר
מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין כבישים, הכל
לפי סעיף 31/ב ובאישור מהנדס העיר.

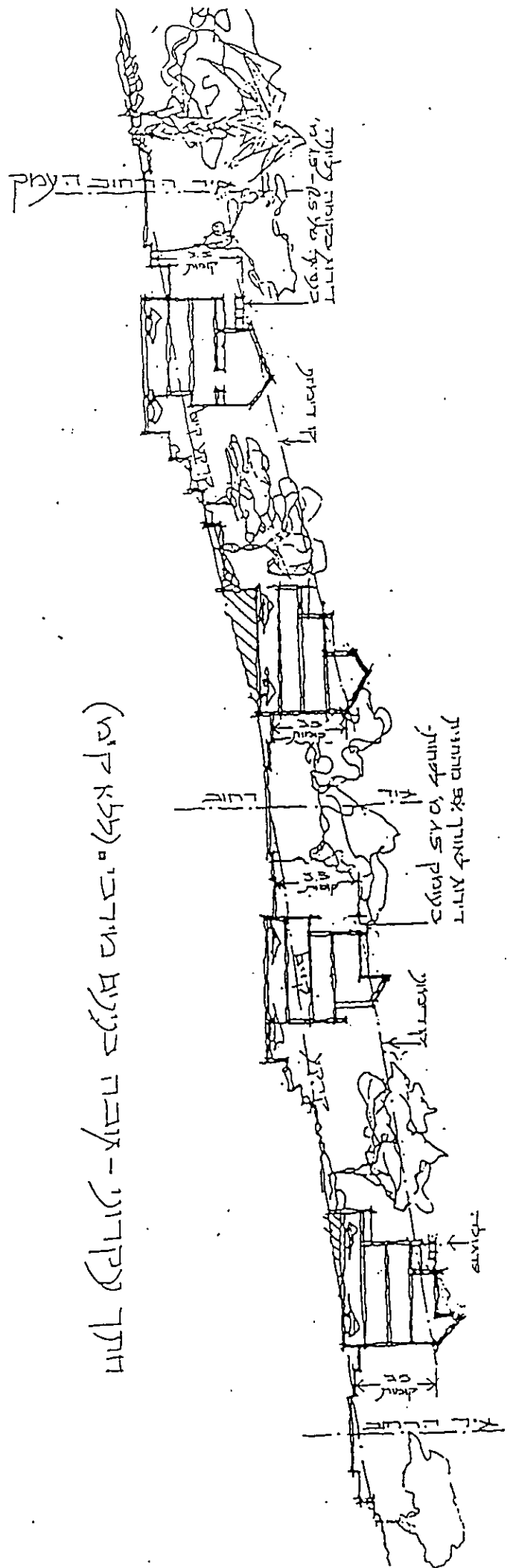
ד/31. יותר מעבר מערכות תשתית ו/או תיעול באזורים
הממוקמים בעמקים והמיועדים לבנייני צבור או
למסחר.

32: טבלת חישוב שטחים
א. י. ת. מתחמים למגורים ויח' דיור / ומסחר.

הערות	קוי בנין			גודל מגרש מינמלי מ"ר	תכנית מקסימלית %	חלקי שרות מותר לבניה (מ"ר)		שטח עיקרי מותר (מ"ר)		מספר יח' דיור	שטח מתחם זונם	גובה מירבי של הבנינים וציון הטיפוס	מספר מתחם	ייחוד השטח וצבע בתשריט
	קדמי	אחורי	צדדי			מעל ל-0.00	מתחת ל-0.00	מעל ל-0.00	מתחת ל-0.00					
	3	5	כ	500	45%	2,054	1,106		5,400	60	6.32	A,P = 3.5 קומות	מ-100	מגורים
			מ		45%	2,083	1,122		5,400	60	6.41	A,P = 3.5 קומות	מ-101	מיוחד צבוע
	או		ס		45%	1,813	977		5,040	56	5.58	A,P = 3.5 קומות	מ-102	בתשריט
			ו		45%	1,761	949		4,860	54	5.42	A,P = 3.5 קומות	מ-103	כצבע צהוב
			מ		45%	3,237	1,743		8,100	90	9.96	A,B,P = 3.5 קומות	מ-104	
			ן		45%	2,187	1,178		5,940	66	6.73	A,B,P = 3.5 קומות	מ-105	
					45%	1,943	1,047		5,040	56	5.98	A,P = 3.5 קומות	מ-106	
					45%	1,128	607		2,160	24	3.47	A,P = 3.5 קומות	מ-107	
					55%	3,202	1,308	1,440	6,840	92	9.02	C = 3.5 קומות	מ-108	
					45%	2,912	1,568		7,020	78	8.96	A = 3.5 קומות	מ-109	
					55%	2,539	1,211	540	6,480	78	7.50	A,B,C = 3.5 קומות	מ-110	
			ב		55%	2,135	855	1,260	5,580	76	5.98	B,C = 3.5 קומות	מ-111	
			ת		45%	2,587	1,393		7,560	84	7.96	A,B,P = 3.5 קומות	מ-112	
			ש		45%	2,902	1,563		7,020	78	8.93	A,P = 3.5 קומות	מ-113	
			ר		45%	2,415	1,300		6,570	73	7.43	A,C,P = 3.5 קומות	מ-114	
			י		55%	1,422	553	900	3,600	50	3.95	C = 3.5 קומות	מ-115	
			ט		55%	2,265	690	2,160	4,320	72	5.91	C = 3.5 קומות	מ-116	
					45%	3,351	1,804		8,100	90	10.31	C = 3.5 קומות	מ-117	
חזית מסחרית ראה סעיף 1/13.					55%	3,067	1,413	1,440	5,540	72	8.52	A,C = 3.5 קומות	מ-118	
					55%	1,711	814	360	4,230	51	5.05	A,C,P = 3.5 קומות	מ-119	
					55%	2,840	1,135	1,260	5,580	76	7.95	B,C = 3.5 קומות	מ-120	
					45%	2,724	1,466	-	7,560	84	8.38	A,B = 3.5 קומות	מ-121	
					45%	1,599	861	-	3,780	42	4.92	A,P = 3.5 קומות	מ-122	
					45%	1,300	700	-	2,700	30	4.00	A,P = 3.5 קומות	מ-123	
					45%	2,077	1,118	-	5,940	66	6.39	A,B,P = 3.5 קומות	מ-124	
					45%	2,782	1,498	-	6,480	72	8.56	A,B = 3.5 קומות	מ-125	
					45%	1,885	1,015	-	5,400	60	5.80	A,P = 3.5 קומות	מ-126	
					45%	3,110	1,675	-	8,190	91	9.57	A,P = 3.5 קומות	מ-127	מגורים
					45%	962	518	-	2,700	30	2.96	A = 3.5 קומות	מ-128	מיוחד צבוע
					45%	1,953	1,052	-	5,400	60	6.01	A,P = 3.5 קומות	מ-129	בתשריט
			כ		55%	2,896	614	2,160	2,160	48	7.02	C = 3.5 קומות	מ-130	כצבע צהוב
			מ		45%	2,152	1,158	-	4,860	54	6.62	A,B = 3.5 קומות	מ-131	
			ס		45%	2,750	1,480	-	8,100	90	8.46	A,P = 3.5 קומות	מ-132	
			ו		45%	653	352	-	1,620	18	2.01	A = 3.5 קומות	מ-133	
			מ		45%	2,015	1,085	-	5,400	60	6.20	C = 3.5 קומות	מ-134	
			ן		55%	2,128	647	2,160	4,320	72	5.55	C = 3.5 קומות	מ-135	
			ר		45%	2,142	1,153	-	5,940	66	6.59	A,B = 3.5 קומות	מ-136	
					45%	2,600	1,400	-	7,020	78	8.00	A,P = 3.5 קומות	מ-137	
					45%	2,671	1,439	-	6,480	72	8.22	A = 3.5 קומות	מ-138	
					45%	2,168	1,167	-	5,940	66	6.67	A,B = 3.5 קומות	מ-139	
			ב		45%	1,970	1,060	-	5,400	60	6.06	A,B = 3.5 קומות	מ-140	
חזית מסחרית ראה סעיף 1/13.			ת		45%	3,191	1,939	-	7,880	82	9.82	A,P = 3.5 קומות	מ-141	
			ש		55%	3,182	968	2,880	5,760	96	8.30	C = 3.5 קומות	מ-142	
			ר		45%	2,278	1,227	-	5,400	60	7.01	A,B,P = 3.5 קומות	מ-143	
			י		45%	1,378	742	-	3,780	42	4.24	A = 3.5 קומות	מ-144	
			ט		45%	884	476	-	2,160	24	2.72	A = 3.5 קומות	מ-145	
					45%	3,156	1,699	-	8,100	90	9.71	A,B = 3.5 קומות	מ-146	
					45%	3,104	1,671	-	7,560	84	9.55	A,P = 3.5 קומות	מ-147	
					45%	2,164	1,164	-	5,400	60	6.65	A,P = 3.5 קומות	מ-148	
					45%	1,853	997	-	4,860	54	5.70	A,B = 3.5 קומות	מ-149	
					55%	2,656	564	2,160	2,160	48	6.44	C = 3.5 קומות	מ-150	
						115,714	57,461	18,720	278,830	3,295	345.47			סה"כ
לכניס 6 קומות מודרנות גובה	4	6	כ	1,000	50%	7,524	1,881	-	10,300	103	6.27	F,H = מסד + 6 קומות	סנ-200	מגורים מינר ו צבוע
הבניה בקצה הדיורג פנימה	או		מ		50%	6,804	1,701	-	10,100	101	5.67	F,H = מסד + 6 קומות	סנ-201	בתשריט
21 מטר מהנקודה הגבוהה	י"ח		ס		50%	6,456	1,614	-	8,800	88	5.38	H = 5-6 קומות	סנ-202	כצבע צהוב
כיותר במדרגה לאורך חזית הבנין			ו		50%	7,308	1,827	-	9,000	90	6.09	H = 4-6 קומות	סנ-203	מתחם כתום
			מ			28,092	7,023	-	38,200	382	23.41			סה"כ
במגדלים ק. כניסה לא פחות			ן	1,000	20%	5,028	1,257	-	8,400	84	4.19	H = 21 קומות	ממ-204	[מגורים מיוחד 1
מ-5 מטר 10 קומות ראשונות עד 510 מ"ר כ"א, והשאר 400 מ"ר כ"א שטחים עיקריים + שרות			ט		20%	7,320	1,830	-	9,200	92	6.10	H = 23 קומות	סנ-205	רב-קומות צבוע בתשריט בכתום
			ב			12,348	3,087	-	17,600	176	10.29			סה"כ
			ת			156,154	67,571	18,720	334,630	3,853	379.17			סה"כ כללי
50% מוכויות החניה ייבנו בקומה ראשונה. יתרת הזכויות ייבנו במרתף או בקומה עליונה. שטח החניה במרתף יהיה שטח שרות.	3	5	ש ר י ט	500	70%	1,600	1,600	-	3,000	-	3.42	2 קומות	מ-401	מסחרי צבוע בתשריט כצבע אמור

תכנית %	שטח מותר לבניה צדדי	שטח אחורי	שטח קדמי	שטח שרות	שטח עיקרי מ"ר	מספר קומות	שטח שבדונם	יעוד	מספר מגרש	יעוד השטח צבעו בחשירט
50%	4	6			10,350	2	20.12	מתנ"ס	צ 501	שטח לכניית צבור חום מותחם כחום כהה
	או	או			5,400	3	10.32	ב"ס יטודי	צ 502	
	0	0	כ	50%	450	2	0.88	בית כנסת	צ 503	
			מ		1,600	2	3.12	מועדון	צ 504	
			ש		5,350	3	10.50	ב"ס יטודי	צ 505	
			ו		18,000	3	36.00	ב"ס מקיף	צ 506	
			מ		750	2	1.50	מעון	צ 507	
			ל		750	2	1.50	גן ילדים	צ 508	
			ע		500	2	0.82	מעון	צ 510	
			ב		1,100	2	1.65	מרפאה + בריאות הנפש	צ 511	
			ת		400	2	0.54	אס וילד	צ 512	
			ש		750	2	1.30	גן ילדים	צ 513	
			ר		750	2	1.30	מעון	צ 514	
			י		800	2	1.76	גן ילדים	צ 515	
			ס		450	2	0.57	בת כנסת	צ 516	
					740	2	1.59	גן ילדים	צ 517	
					690	2	1.38	מעון	צ 518	
					770	2	1.55	גן ילדים	צ 519	
					5,600	3	10.98	ב"ס יטודי	צ 520	
					800	2	1.64	גן ילדים	צ 521	
					720	2	1.45	גן ילדים	צ 522	
					690	2	1.51	מעון	צ 523	
					530	2	1.06	גן ילדים	צ 524	
					3,000	2	5.18	גן ב"ס לח' מיוחד	צ 525	
					5,300	3	10.73	מתנ"ס	צ 526	
								128.95	סה"כ בניית צבור	
							0.90	גן	צפ 701	שטח צבורי פתוח ירוק בהיר
							14.40	גן ואדי	צפ 702	
							0.40	גן	צפ 703	
							0.31	גן	צפ 704	
							15.00	גן ואדי	צפ 705	
							6.74	גן ואדי	צפ 706	
							0.78	גן	צפ 707	
							0.67	גן	צפ 708	
							4.40	גן שכונתי	צפ 709	
							0.66	גן	צפ 710	
							0.80	גן	צפ 711	
							6.75	גן ואדי	צפ 712	
							0.68	גן	צפ 713	
							0.46	גן	צפ 714	
							10.12	גן שכונתי	צפ 715	
							0.21	גן	צפ 716	
							0.32	גן	צפ 717	
							0.28	גן	צפ 718	
							0.50	גן	צפ 719	
							5.00	גן שכונתי	צפ 720	
							6.47	גן שכונתי	צפ 721	
							0.84	גן	צפ 722	
							0.35	גן	צפ 723	
							0.40	גן	צפ 724	
							1.00	גן	צפ 725	
							1.37	גן	צפ 731	
							0.84	גן	צפ 732	
							0.30	גן	צפ 733	
							0.49	גן	צפ 734	
							2.50	גן	צפ 735	
							0.46	גן	צפ 736	
							84.40	סה"כ צבורי פתוח		
25%	4	6	650		1,300	1	8.78	ספורט ונופש	801.0	שטח לספורט ירוק מותחם כחום כהה

הערות: 1. קו בנין למטרדי רעש דוגמת מגרש משחקים, בריכת שחיה וכו' יהיה 8 מטר מתחום הדרך.
 2. בנין צבורי בעמק 2 קומות. בנין צבורי שאינו בעמק 2 קומות או 3 קומות באשור הועדה המקומית.



מודעין - אקרא - גרמין לפור אדריכל

חדר נקדוני - עיבה בעיגל מידים (ללא ק"מ)

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעל הקרקע

משרד הבנוי והשכון

חתימת מגיש התכנית

משרד התכנון והשיכון
מנהל תכנון והנדסה
קרלוס ז'ינברג
אדריכל בקי

חתימת המתכנן גרשון צפורה אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
רח' בית עובד 15 ת"א - טל: 5374855 - 03
גרשון צפורה

אדריכל ומתכנן ערים בע"מ
גרשון צפורה-נוק צפורה-אדריכלים



- 1994 מרץ
- 1994 אפריל
- 1994 אוגוסט
- 1994 אוקטובר
- 1994 נובמבר
- 1994 דצמבר
- 1995 דצמבר
- 1996 פברואר
- 1996 מרץ
- 1996 אפריל
- 1996 יוני
- 1996 יולי
- 1996 אוקטובר
- 1996 נובמבר

תאריך

דוד יאמנדי
אדריכל המחוז