

4-1325

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז רמלה
- 8 -12- 2002
נתקבל
תיק מס'

md5

מחוז :
נפה :
מועצה מקומית :
מרחב תכנון מקומי :
מרכז :
רמלה :
מודיעין :
מודיעין :

תכנית מתאר ומפורטת מד/א3/6 -
שינוי מס' 3 לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6
תכנית איחוד וחלוקה בחסכת בעלים

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
היוזם : משרד הבנוי והשכון - מרכז
המגיש : משרד הבנוי והשכון - מרכז
המתכננים : בוכמן-גולדנברג - אדריכלים
בהשתתפות : דביר - יחיעם - אדריכלים

נבדק וניתן למקוד/לאשר
החלטת הועדה ^{21/9/02} / ^{13/8/02} משנה ^{21/12/02}
מתכנת המחוז
תאריך

תאריך
6.2.2001:
23.5.2001:
26.4.2002:
8.10.2002:
7.11.2002:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' א3/6/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.9.02 לאשר את התכנית
מנהלת רשות מקומית
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי מודיעין
 תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6 א -
 שינוי מס' 3 לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מד/3/6 א תכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את 29 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט ערוך בקנ"מ של 1:2500, (להלן התשריט) וכן גליונות של נספחים כמפורט להלן:
 א. 1 גליון חלוקה למגרשים- מנחה, 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 בתיים- מנחה, ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן נספח מס' 3).
 ד. 1 גליון נספח תחבורה- מחייב, 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 מס' 4) לפי הפרוט שבסעיף 8 שלהלן. -
 נספח התחבורה הינו מסמך ממסמכי התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמות. שינויים לא מהותיים לא יהיו שינוי לת.ב.ע.

3. שטח התכנית: שטח התכנית: 815.7 דונם (מדידה גרפית).

4. מקום התכנית: מחוז: המרכז
 נפה: רמלה
 מועצה מקומית: מודיעין
 מרחב תכנון מקומי: מודיעין
תחולת התכנית:

חלקות		גוש
בחלקן	בשלמות	
59-61, 65-70, 72, 76	71, 73-75	5304
37-39, 41-43, 45-47, 49, 50, 55-62, 65, 76	40, 44, 48	5305
1, 2, 4, 7, 17, 19	5, 6, 8-16	5306
25, 27	5, 6, 7, 18, 28, 30	5307
25		5311
1, 2		5322
1, 3-6, 71		5323
	בהליכי הסדר	5320

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 היוזם: משרד הבנוי והשכון - מרכז
 המגיש: משרד הבנוי והשכון - מרכז
 המתכננים: בוכמן - גולדנברג - אדריכלים
 בהשתתפות: דביר-יחיעם - אדריכלים

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד: מאזור מגורים ב', אזור מגורים ג' מיוחד, אזור לבניני ציבור, איזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג' מיוחד, לאזור מגורים ג' מיוחד I כולל שפ"פ, איזור מסחרי, אזור לבניני ציבור, שצ"פ, שטח לשימוש ציבורי מעורב ודרכים.
 ב. קביעת הוראות בניה, קוי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור.
 ג. חלוקת שטח התכנית למתחמי תכנון. קביעת טיפוסי בתים למגורים וכן דרך התקבצותם למקבצים, למתחמי בניה ולמבננים.
 ד. קביעת שטחי בניה מירביים, מספר קומות מירבי ומספר יח"ד מירבי לכל מתחם.
 ה. התונית דרכים חדשות ^{בכמה חלקים} בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', טימן ז"ד
 ו. איחוד וחלוקה חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה פרק ג', טימן ז"ד
 ז. לשנות בהתאם לאמור לעיל את תכנית מתאר מקומית מס' מ.ד/ב.מ/6/ מודיעין אתר F.

1-03 משרד התכנון
 לשכת התכנון מחוז מודיעין
 דור אהרון

7. הקלה:

- א. בבניה במדרון תותר ~~הקלה~~ ^{הקלה} עיקריים ושרות מהתחום שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לתחום שמעליו ולהיפך, בגבולות של עד 50% מסה"כ שטחים אלה בכל מתחם ומתחם ובתנאי שלא יחרוג הבנין מהמעטפת המוגדרת 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 שבתשריט), 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 המנחים:

- 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 להוראות התב"ע.
 ב. ניספח מס' 2: "בינוי מנחה":
 ניספח זה מראה את הבינוי המנחה למתחמים שבתחום התכנית ואופן העמדת המבנים.
 ג. ניספח מס' 3: "דגמי בתים מנחים":
 ניספח זה מראה בהגדלה את טיפוסי הדגמים המנחים המסומנים בניספח הבינוי למתחמים שבתחום התכנית.
 ד. ניספח מס' 4: "נספח תחבורה":
 ניספח זה מראה את הבינוי המנחה ואופן התניה בבינוי זה ומאזני החלוקה.

9. הוראות אדריכליות:

א. כללי

- (1) שטח התכנית מתולק 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 גושי בניה רצופים. כל בניה חלקית בתחום מתחם, 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 המשמשים למטרות שרות, קומת חניה חפורה חלקית ומחסנים:

(1) מחסנים:

באזור מגורים ב':

לכל יח"ד תבנה יחידת מחסן שגודלו כ-12מ"ר. בנוסף לכך, ליח"ד צמודות קרקע תבנה יחידת מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה שגודלו כ-3 מ"ר.

באזור מגורים ג' מיוחד ו-ג' מיוחד 1:

לכל יח"ד תבנה יחידת מחסן שגודלו בין 8-6מ"ר ובנוסף לכך ליח"ד צמודות קרקע תבנה יחידת מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה, שגודלו כ-3 מ"ר.

(2) באזור מגורים ג' מיוחד:

קוי בנין למרתף/קומת חניה חפורה חלקית על פי המפורט בטבלה שבסעיף 12 בהמשך.

יותר מרתף חניה בגובה הנדרש בהתאם לסוג המתקן זו חניון (מתקן מכני לחניה לשתי מכוניות).

(3) באזור מגורים ג' מיוחד 1:

מרתף/קומת חניה חפורה חלקית לא יחרגו מקו בנין קידמי-3.0מ'. קו בנין צדדי ואחורי על פי תכניות בק"מ 1:500 באישור הועדה המקומית.

(4) כל ההנחיות בנושא מחסנים תישקלנה לאור התנאים הטופוגרפיים הפרטניים של כל מגרש.

(5) המרתפים באזורים הצבוריים, והמסתריים לא יחרגו מקונטור הבנין לכיוון הדרכים.

ד. מרפסות באזור מגורים:

(1) רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדרוג הבנין יהיה 2.0 מ'.

(2) בכל יח"ד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/או סוכך, ביציאה ראשית מחדר המגורים ע"י הקבלן.

האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה תהיה עפ"י החלטת מהנדס הוועדה בהתייחס לתכנון המבנה.

ביח"ד צמודות קרקע, תחוייב בניית/התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה ראשית מחדר המגורים.

גודל וחומרים יקבעו עפ"י החלטת הועדה.

תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הגשת הבקשה המראה פתרונות הצללה.

הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה - הישוב השטחים ואחוזי הבניה בתכנית ובהיתרים (תיקון) התשנ"ז 1997.

(3) בחזיתות שלאורך כבישי העמק יותר 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.

ה. חזיתות באזור מגורים:

(1) דירוג:

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

ו. גגות:

(1) שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות.

גגות כנ"ל ירצפו 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: יותר גגות משופעים בכיסוי רעפים או בכיסוי מתכת וכן יותר גגות מקומרים.

(4) גגות משופעים ומקומרים יהיו בגוון ממשפחת גווני כחול.

(5) שיפועי הגגות המשופעים כמתואר בסעיף קטן (3) לעיל, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל- 35° , לא יותר ארגזי רוח. לא יותר יותר יותר משתי זוויות שונות לשפועי גג בבנין אחד.

(6) גגות בניינים בתחום העמקים (בין כבישים 12 ו-11 צפון ודרום), יהיו שטוחים ומרוצפים באבן ו/או כמפורט בתת סעיף (3) לעיל או מחומרים אחרים באישור מהנדה המועצה. לא תותר התקנת ציוד מכני על הגג.

ז. קולטי שמש ודודי שמש:

(1) קולטי שמש יהיו מוסתרים משלשה צדדים על ידי מיסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.

(2) בבניינים, בעלי גג משופע, יוסתרו הדוודים הסתרה מירבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח הדוודים יוצבו בשכיבה או בתוך יחידות הדיור.

ח. צנרות פרטיות לבתים:

(1) כל צנרת בבנין (כגון: צנורות ביוב, מים, חשמל, קלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.

(2) תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

ט. קוי בנין:

- (1) קוי הבנין יהיו כמצויין בתקנון, בתשריט ("הרוזטות" שעל הדרכים) בתכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 כמפורט להלן:
- (2) קוי בנין:
בכל הדרכים קוי הבנין המינימליים יהיו כמצויין ע"ג התשריט (הרוזטות שעל הדרכים) וכמפורט בטבלה שבסעיף 12 ובסעיף 29 בהמשך. לאורך דרכים בין שכונתיים ומאספים קוי הבנין המירביים המהיביים יהיו על פי תכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 אשר יוגשו לוועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה.
- (3) לאורך כבישים מאספים וכבישים בין-שכונתיים לפחות 70% משטח תזית 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 29 בהמשך.
- (5) קוי הבנין בצמתים, לאור שיפועי הכבישים יקבעו בהתאם למשולשי הראיה הבטיחותיים, כמסומן בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.

י. מעליות:

נדרשת התקנת מעלית למבנים בני ארבע קומות ויותר במידה והפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובע ובין גובה רצפת הכניסה בקומה האחרונה עולה על 8 מ'.

יא. הוראות כלליות לפרטי בנין:

- (1) כל הבנינים שמקומם לאורך כבישי העמק (כבישים מס' 11 ו-12) וכל בניני הציבור, הציבורי המעורב, המסחר והתשתית שבתחום התכנית, יצופו בשלמותם באבן טבעית, מלבנית מסותתת.
- (2) כל הגדרות וקירות התמד יבנו מאבן, כאמור בסעיף 10א' להלן. כל חלקי הבנין המהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמד כנ"ל יצופו גם הם אבן.
- (3) לא יותר גימור חזיתות שלמות של בנינים מזכוכית ו/או ממראות.
- (4) בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
- (5) חלקי המבנים הנצפים מכביש מס' 2 ומשצ"פ 19 יחופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת (מתחמים מס': 45, 44, 43, 42, 83).
- (6) מבנים באזור מגורים ג' מיוחד 1 יחופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- (7) כל שאר המבנים בתחום התכנית יחופו אבן טבעית מרובעת ומסותתת כ-30% משטח החזיתות שלהם.
- (8) יותר ציפוי חלק המבנה שאינו מחוייב בצופוי אבן בגוונים בהירים, בחומרים השייכים לרבות אבן או טיחים קונקרטיים עמידים.

י.ב. שלבי בניה ותוספות בניה:

- (1) בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שכתחום התכנית.
- (2) כל תוספת לבנין קיים טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה, בהתאם להוראות תכנית זו.
- (3) התוספת תתוכנן 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 הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנ"מ 1:100.
- (5) לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבנין, אלא אם תוספת זו תתואם ארכיטקטונית עם תוספות של שאר הדירות בבנין.

10. הוראות פיתוח נוף:

א. פרטי פיתוח מגרשי הבניה:

- (1) גדרות:
 - א. גדרות לכוון רחוב או מעבר צבורי או שצ"פ או שפ"פ יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. במידה והמעקה יהא בנוי הוא יחופה אבן באופן דו פני. הכל באישור מהנדס הועדה.
 - ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
 - ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.
 - ד. בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים, תוקם גדר שתעמוד בדרישות התקן.
 - ה. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בגינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500.
 - ו. גובה מירבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 3 מ' (אלא באישור מיוחד של מהנדס הועדה) ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', יבנה קיר התמך בדרוגים מגוננים שלא יפחת מ-1 מ' לכל אחת.
 - ז. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלא יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.

(2) קירות תמך:

- א. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט מקומיות או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בשון ללא כיחול. הכל באישור מהנדס הועדה.

- ב. גובה מירכבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 3 מ' (אלא באישור מיוחד של מהנדס הועדה) ומעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן בגובה של לפחות 1.10 מ'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', יבנה קיר התמך בדרוגים מגוננים שלא יפחת מ-1 מ' לכל אחת.
- גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500.
- 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 האמי 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 תיהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על פי אישור מהנדס המועצה והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. מידרון חצוב הפונה לזכות דרך או לשצ"פ, לאזור מסחרי, לאזור לבנייני ציבור או לשטח לשימוש ציבורי מעורב ישוקם. שיקומו יעשה על פי תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה.

(4) עצים וצמחיה:

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

(5) חניות מבונות:

לא תותר בנית מבני עזר לחניה לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבנין או במרתפי חניה/קמת חניה בהתאם לכללי הבניה ובאישור מהנדס הועדה וכחלק מהבקשה להיתר בניה. לא יורשה קרוי קל כל שהוא.

(6) חיבור מערכות התשתית:

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

(7) מתקני גז, דלק וכיו"ב:

מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש בניצב לחזית הרחוב ולא יהיו גלויים לעין, בצד הפונה לשטח ציבורי.

(8) מתקני האשפה:

מתקני האשפה באיזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצויין על גבי תוכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500, כמתואר בסעיף 11א' (2) להלן.

(9) גינות:

לכל יח"ד בתחום התכנית, אשר לה מרפסת הנוצרת מדרוג הבנין 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 11א' (3) בהמשך.

(10) פיתוח תצרות גן ע"ג מצעים מנותקים:

- א. עבודות הנטיעה יתבצעו ע"י קרקע גננית מסוג חמרה חולית בעובי שלא ירד מ-40 ס"מ.
- ב. עבודות הנטיעה ע"ג מצעים מנותקים יתבצעו ע"ג מצע מנותק שגובהו לא ירד מ-40 ס"מ באזורי נטיעות שיחים וצמחי כיסוי ו-80 ס"מ במוקדים בהם ינטעו עצים.
- ג. בכל חצר פרטית הבנויים ע"ג חניון ועבודות הגינון בהם מבוססת על מצע מנותק יש להקצות מקומות לנטיעת עצים.
- ד. המקומות לנטיעת העצים - תקרת החניון יונמכו לגובה המתאים במידת האפשר.

ב. פיתוח שדרות העמקים:

(1) השדרות מאופיינו 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: במתחם צפ 27 ובמתחם 30 - גן בוטני על שרותיו, מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים. בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד 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 של אזורי המגורים כמפורט בסעיף 11א' בהמשך.

(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"ב בהמשך.

ג. פיתוח גנים:

(1) גנים אלה יכללו צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורחבים כגון: אורנים למינהם, ברושים למינהם, דולב, אגוז המלך, ארז ההימליה, מכנף נאה וכדומה. בגנים אלה ישולבו מדשאות לפעילויות משחק.

(2) תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש ואופיים לא יהווה מטרד לדיירי הבנינים הסמוכים.

ד. פיתוח מעברים ציבוריים ו/או פרטיים שכונתיים:

- (1) המעברים הציבוריים ו/או פרטיים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים כגון: ברושים, צפצפות וכדומה.
- (2) כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהיה באבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, כורכר או אבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מהשטח המרוצף.
- (3) המעבר כמתחם מ-53 ו-66 הצבוע ירוק תחום ירוק כהה על רקע צהוב תחום כתום כהה יהווה שטח פרטי פתוח המהווה - "זכות מעבר להולכי רגל במגרש פרטי". תרשם זיקת הנאה למעבר הציבורי בשטח פרטי מעל פני הקרקע. מעל מעבר זה תותר בניית מגורים בקומות העליונות בגובה של לפחות 2 קומות מעל פני הקרקע.

ה. הנחיות נופיות למתחם 59:

החלק העליון של השצ"פ התחוס בין כבישים מס' 20 ו-21 והחלק המערבי שלו יפותחו באופן אינטנסיבי כולל מתקני משחק. יתרת השטח תהיה בעלת אופי אקסטנסיבי - נטיעות ושביל טיול המתחבר לכביש העמק.

ו. הנחיות למתחם 199:

תכנון השצ"פ כמתחם 199 ובטיח את הסדרת נוקוץ מי הנוזר העילי מכיוון רעון.

11. איזורי מגורים:

א. כללי:

(1)

התשריט כולל חלוקה ליעודי קרקע. הוראות התכנית וניספחי התכנית מפרטים את ההוראות המיוחדות לכל אחד מאזורים אלה.

(2)

תנאי למתן היתרי הבניה בתחום התכנית, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח אחת, לכל תחום התכנית המיועד למגורים בקנ"מ 1:500 הכוללת:

- א. חלוקה מנחה למגרשים.
- ב. העמדת הבינים ומספרם במתחם/מגרש.
- ג. קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- ד. טיפוס בינים עקרוניים.
- ה. חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ו. פתרונות חניה עבור רכב פרטי ופתרונות חניה עבור שימושים אחרים.
- ז. אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.
- ח. מיקום מתקני תשתית, כמו: מתקני אשפה, חדרי טרנספורמציה, קיוסקים וכו'.
- ט. דומי דרכים.
- י. קוי בנין.
- יא. אופן שילוב אבן בנינים ופרטי פיתוח עקרוניים.
- יב. קביעת מיקום למתקנים הנדסיים ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח. כל המתקנים הנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת מסותתת.

מסמכים אלו יאושרו ע"י הועדה המקומית 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, זכין הוראות תכנית זו, תחול ההוראה המגבילה יותר.

(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 בינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בניני טרנספורמציה וכדומה. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המקומית.

(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)

תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית הינו תחילת הקמת מתקן חרושתי, מתקן נשר לביוב.

(6)

תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה קביעת מקום שפיכת פסולת בנין ומיקום שפכי עפר בתאום עם מהנדס המועצה ומשרד איכות הסביבה.

(7) על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם הוצאת היתרי איכלוס בו.

(8) 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.

אזור מגורים ב': 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 בתים צמודי קרקע (מטיפוסי בנין שונים כדוגמת המסומן בנספח מס' 2 ו-3 המצורפים לתכנית זו).
- (2) אין חובת דרוג באזור זה בהזיתות שלאורך רחובות.
- (3) הוראות אדריכליות לגבי אזור זה, ראה בסעיף 9 לעיל.
- (4) הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה סעיף 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.

אזור מגורים ג' מיוחד: ג.

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

- (1) באזור זה יבנו בנינים משותפים, מדגם כגון מס' 3,4,5,6 שבנספח מס' 3.
- (2) הוראות אדריכליות לגבי אזור זה, ראה בסעיף 9 לעיל.
- (3) הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה סעיף 10 לעיל.
- (4) תנאים למתן היתרי בניה, ראה בסעיף 11א' לעיל.
- (5) מס' יח"ד מירבי במתחם, שטח בניה מירבי לרישוי, מס' קומות וקוי בנין הכל על פי התשריט, הניספחים והטבלאות שבסעיף מס' 12 ו-29 בהמשך.

אזור מגורים ג' מיוחד 1: ג.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום כתום כהה יהווה אזור מגורים ג' מיוחד 1 וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו וכן ההוראות הבאות:

- (1) באזור זה יבנו בנינים משותפים גבוהים בקשת, מדגם כגון מס' 7 שבנספח מס' 3.
- (2) הוראות אדריכליות לגבי אזור זה, ראה בסעיף 9 לעיל.
- (3) הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה סעיף 10 לעיל.
- (4) תנאים למתן היתרי בניה, ראה בסעיף 11א' לעיל.
- (5) מס' זח"ד מירבי במתחם, שטח בניה מירבי לרישוי, מס' קומות וקוי בנין הכל על פי התשריט, הניספחים והטבלאות שבסעיף מס' 12 ו-29 בהמשך.

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	קוי בנין מינני' במגרש בו ימוקס הדגם (במ')			מס' קומות מירבני בדגם	מס' יח"ד בדגם אופיני	שם הדגם	אזור/ יעוד
	שטחים עיקריים	אחורי	צדדי				
160	5.0	3.0	על פי התשריט ונספח הבינוי	ראה תת- סעיף 12א' (2) בהמשך	6,4 10,8	דגם מס' 1 קוטג' טורי	מגורים ב'
140	למבנה המגורים מעל קומת חניה			סה"כ: 3.5 ק' על פי פרוט כדלקמן: מעל לפני כביש עליון: 2 ק' מעל קומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה במדרון עד לכביש תחתון: 3 ק' בכל חתך ליח"ד הסמכות לכביש תחתון: 3 ק' מעל ק. חניה חפורה חלקית/ מרתף חניה	28,24	דגם מס' 3 בית מדורג	מגורים ג' מיוחד
	-	3.0	על פי תשריט				
120	למבנה המגורים מעל ק. החניה:			סה"כ: 7 קומות. על פי הפרוט כדלקמן: מעל הכביש: 3.5 קומות כולל קומת חניה חפורה חלקית/ מרתף חניה מתחת לכביש: עד 3.5 קומות	13	דגם מס' 4 בית רווי יורד	
	5.0	3.0	על פי תשריט				
	ק.ב. לק. חניה חפורה חלקית/מרתף חניה: קידמי: 2.0 צדדי: גבול המגרש						

על פי
הטבלאות
שבסעיף 29
בהמשך

שטח בניה לרישוי ליח"ד ממוצעת במ"ר		קוי בנין מינימי במגרש בו ימוקם הדגם (במ')			מס' קומות מירבני בדגם	מס' יח"ד בדגם אופייני	שם הדגם	אזור/ יעוד	
שטחי שרות	שטחים עיקריים	אחורי	צדדי	קידמי					
על פי הטבלאות שבסעיף 29 בהמשך	110	5.0	3.0		סה"כ: 3.5 ק' כולל קומת חניה ניסתרת מכיוון הכביש וחפורה בחלקה/מרתף חניה	12,18,	דגם מס' 6 בית- ואדי	אזור מגורים ג' מיוחד	
	100	5.0	3.0	על פי תשריט ונספח הבינוי	סה"כ: 3.5 ק' כולל קומת חניה ניסתרת מכיוון הכביש וחפורה בחלקה/מרתף חניה	12	דגם מס' 5 בית- רווי עולה	אזור מגורים ג' מיוחד	
	95	למבנה המגורים מעל קומות חניה				עד 5 ק' מעל עד 2 ק' חניה ניסתרת מכיוון הכביש וחפורה בחלקה/מרתף חניה.		דגם מס' 7 בית- גבוה	אזור מגורים ג' מיוחד 1
			על פי המסומן בתכניות בק"מ 1:500 באישור הועדה המקומית	על פי תשריט					
		ק.ב. לק. חניה חפורה חלקית/ מרתף חניה							
		על פי המסומן בתכניות בק"מ 1:500 באישור הועדה מקומית	3.0						

הערות לטבלה:

א. גובה בנינים:

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

1-3:

בקוטג'ים טוריים: סה"כ: 3 קומות כולל חניה כחלק אינטגרלי מהבנין 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 החניה.

בדגם גן גג: סה"כ: 4 קומות (חלקן מדורגות), לפי הפרוט כדלקמן: מעל הכביש: 2 קומות עם חניה כחלק אינטגרלי מהבנין, במקרים חריגים תותר חניה חלקית משולבת בפיתוח כאישור מהנדס המועצה. מתחת לפני הכביש: עד 2 קומות 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.

(3) אזור מגורים ג' מיוחד:

עד 3.5 קומות מעל קומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה או 12 מ' מעל פני המדרכה (לפי הנמוך ביניהם) ועד 6 קומות מתחת לפני הכביש, במדרון. למעט ביחידות הדיור הסמוכות לכביש תחתון בדגם מס' 3 בית מדורג, בהם יותרו עד 4 ק'. מדידת 3.5 קומות או 12 מ' תעשה בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שממול לבנין.

(4) אזור מגורים ג' מיוחד 1:

עד 5 קומות מעל עד 2 קומות חניה חפורה חלקית/מרתף חניה. גובה קומת המגורים האחרונה יהיה אחיד בכל בנין. ראה נספח 3 המצורף לתכנית זו.

(5) הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר שני רחובות מקבילים בגובה 3.5 קומות או 12 מ' מעל המדרכה (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. לא כולל אזור מגורים ג מיוחד 1.

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

13. שטח לבנייני ציבור ושטח לשימוש ציבורי מעורב:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהווה אזור לבנייני ציבור וחלות עליהם ההוראות הבאות:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בקו חום כהה יהווה שטח לשימוש ציבורי מעורב וחלות עליהם ההוראות הבאות:

ב. תכליות מותרות: התכליות בכל מגרש ומגרש יהיו על פי הטבלה שבתשריט ובסעיף 29 בהמשך. בשלב היתר הבניה יותר לשלב או לשנות מספר שימושים ותכליות מהמופיעים בטבלת השימושים לבנייני ציבור שבסעיף 29 ובאישור הועדה המקומית. הדבר אינו חל על המתחם לחינוך מיוחד.

תכליות מותרות בשטח לשימוש ציבורי מעורב:

שטח פעילות לצרכי ציבור הכולל מתקני פעילות כגון: מרכז מידע, מרכז התכנסות וכו' והשרותים הגיליונים לרבות בית קפה, חנות למוצרים יעודיים וכו'.

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

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

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

ו. קרי בנין:
 כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך ובתשריט.

ז. שטח החניונים העל קרקעיים יהיה מגוון (הנית מטע).

ח. הגנים באזור לבניני הציבור, שטח לשימוש ציבורי מעורב, לאזור המסחר או הסמוכים להם, יהיו מוקצים לגננות אינטנסיבית, בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.

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

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

יא. בניני הציבור יצופו באבן, כאמור בסעיף 9 י"א (1) ו-(2) לעיל.

יב. 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.

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

14. אזור מסחרי:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום אפור כהה יהווה אזור מסחרי. חלות עליו ההוראות הבאות:

ב. תכליות מותרות: מסחר קמעונאי, מכולת, סופרמרקט, שרותי אשנב, מסעדה, מזנון משרדים בקומה שניה, מרפאה. התכליות יהיו כאלה, שאין בהם כדי לגרום מטרד לדירות למגורים וכפופים לאישור האגף לאיכות הסביבה ומהנדס המועצה. לא יותרו בתי מלאכה.

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

- ד. גובה/מס' קומות מרבי:
על פי טבלה שבסעיף 29 בהמשך.
- ה. קוי בנין:
כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך ובתשריט.
- ו. על הבנינים באזור זה יחולו סעיפים 13 ח'-י"א לעיל.
- ז. 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.
- ח. איזור השירות של השטחים למסחר יהיו מוצנעים מעיני הציבור. במתחם ח4 חצר המשק תמוקם במרתף החניה באישור מהנדס המועצה.
- ט. היתר בניה לאזור המסחרי יוצא בהתאם לאמור בסעיף 11 א' (2) לעיל וכפוף לחוות דעת המשדד לאיכות הסביבה והכוללת תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, אזורי טעינה ופריקה.
- י. הכל בהתאם לתשריט, לניספחים המנחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבסעיף 29 בהמשך.

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 פ30 יותר שמוש לגן בוטני והשטח יפותח על פי אישור הועדה המקומית.
- ד. בשצ"פ תותר הקמת: קיוסקים, מבנים הנדסיים ומבני תשתית. התרי בניה יוצאו בהתאם לסעיף 11 א' (2) לעיל. לא יותרו מתקנים מכניים ע"ג גגות המכניים. המבנים יצופו באבן מלבנית מסותתת.
- ה. קוי הבנין:
קידמי: על פי התשריט
צדדי ואחורי: כמפורט בטבלה שבסעיף 29 בהמשך.
- ו. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. הכרכוב יהיה מאבן שלמה.
- ז. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.
- ח. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומית או חאמי או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט או חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- ט. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טיבעית מסיבית או אבן לקט אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.
- י. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלא יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
- יא. זיקות הנאה למעבר רכב והולכי רגל:
תותר זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל:
דרך מתחם פ60 אל מתחם צ27 ו-309 וההפך.
דרך מתחם פ59 אל מתחם צ26 ו-339 וההפך.
דרך מתחם פ58 אל מתחם צ25 ו-289 וההפך.
דרך מתחם פ56 ו-579 אל מתחם ח4, מתחם צ30 ומתחם פ28 וההפך.
- יב. זיקות הנאה למעבר הולכי רגל:
תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל:
דרך השצ"פ מתחם פ34 אל מתחם מ53 וההפך.
ראו סעיף 110 ד' (3) לעיל.

חניות פרטיות באזורי 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.
- (2) באזור מגורים ג' מיוחד ובאזור מגורים ג' מיוחד 1:
א. ליח"ד ששיטחן העיקרי עד 75 מ"ר, נדרש מקום חניה אחד סה"כ מתחמי.
ב. ליח"ד ששיטחן העיקרי מעל 75 מ"ר, נידרשים שני מקומות חניה סה"כ מתחמית ולפחות 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש.
ג. מתוך סה"כ החניות ההקפיות למתחם, ישמר עד כ-50% כחניית אורחים אשר לא יחשבו כחלק מהתקן הנדרש לעיל בתת סעיף 2' א' ו-2' ב' בהתאם להחלטת מהנדס המועצה.
- (3) במידה ומסיבות תיכנוניות לא ניתן יהיה למקם את מספר החניות הנדרשות על פני הקרקע, כפי שמופיע בנספחי הבינוי, יועברו מקומות אלו לשטח מקורה מבלי להרחיב את תכנית החניה-במתחם ובהתאם לתכניות הבינוי.
- (4) חניונים פרטיים שבתחום המגרשים, כמצויין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 כנאמר בסעיף 11' א' (2) ובסעיף 10' א' (5) לעיל.
- (5) במגרשים שלאורך דרכי העמקים החניה הפרטית תהיה נסתרת מהדרך כחניה מקורה ו/או כחניונים אחוריים ו/או כחניונים פרטיים, כמוגדר בסעיף קטן (2) לעיל. המרחק בין הגישות לחניות המתוארות לעיל לאורך כביש העמק לא יקטן מכ-60 מ'.
- (6) חצרות החניה יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחצרות החניות 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.
- (9) תנאי למתן היתר בניה במתחם 79 יהיה ביצוע כבישי עמק 11 צפון ודרום ו-12 צפון ודרום בתחום שבין חוצה העמק מס' 104 לעמק 11.

ב. חניות באזור המסחרי, באזור לבניני ציבור, בשטח לשימוש ציבורי משולב ובשצ"פ:
עפ"י תכנית מתאר מקומית מודיעין מס' מד/2020 ובאישור מהנדס המועצה.

17. דרכים:

תנאי 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. האזורים הצבועים בתשריט בצבע בז' וירוק לסרוגין הם דרכים משולבות מאושרות.
- ד. הרומים המצוינים על גבי הדרכים בתכניות הבינוי והפיתוח בק"מ 1:500 הינם מחייבים, אולם ניתן לשנות בעת התכנון המפורט במידה שלא תעלה על ± 1.0 מ', באישור הוועדה המקומית.
- ה. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
- ו. כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף מעברי הציה.
- ז. 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 כטרם הקמתן.
- ח. מבנה להריסה:

המתקן ההנדסי שבתחום כביש מס' 12N יהרס-כמסומן בתשריט.

18. הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתן בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

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 השבונס, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל השבונס.

20. חלוקה חדשה:

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

21. תחנות טרנספורמציה:

- א. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבינוי, כל מבנה הטרנספורמציה יצופו באבן.
- ב. הקריטריונים להטמעת שנאים/תחנות טרנספורמציה במתחמי המגורים:
 - (1) עדיפות א' - בתוך המבנים.
 - (2) עדיפות ב' - בתחום המתחמים/המגרשים משולב בטופוגרפיה ובפיתוח.
 - (3) עדיפות ג' - בתוך השטחים הציבוריים הפתוחים.
 - (4) כל מתחם שיווק מזין את עצמו, באישור מהנדס הרשות המקומית.
 - (5) שילוב תחנת הטרנספורמציה בתוך המבנה יהיה עפ"י הנחיות חברת השמל שבתוקף בעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

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:

לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית, כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם לדרישות הרשות הממונה ובהתאם למפרט שלהלן:

(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 קוים אלה בשולי מגרשים סמוכים.

(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 ממפורט 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 קווי הולכה תת קרקעיים, בהתאם לסעיף 11 א' 7 בהוראות תכנית זו.
 ד. ל-1000 יחידות הדיור הראשונות שישוקו באתר יינתנו היתרי בניה רק לאחר ביצוע חבור אחד לפחות לכביש מס' 2 עורקי. ליתרת יחידות הדיור באתר ינתנו היתרי בניה רק לאחר השלמת בצוע חיבור נוסף לכביש מס' 2 עורקי. בסמכות מהנדס הועדה להחמיר מדרישה זו.

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 היוזמים יעתיקו או יתקינו מערכת קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
 כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היוזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם 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 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 24 ב'.
 ד. יותר מעבר מערכות תשתית ו/או ביוב ו/או תיעול וניקוז באזורים הממוקמים בעמקים והמיעודים לבניני ציבור או מיסחר.
 ה. תותר זכות מעבר חופשית לרכב תחזוקה למערכות תשתית במעבריים וחניונים פרטיים שבאזורים המיעודים למגורים.

28. ארכאולוגיה:

על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.

md5T
29. טבלת זכויות בניה למתחם:

יעוד/ אזור וסימון בתשריט	מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	סה"כ יח"ד למתחם	קוי בנין מינימליים כמתחם כמ'.			סה"כ הדגם (* (**))	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם כמ"ר		סה"כ שטח חלקי שרות מירבי למתחם כמ"ר	
				קידמי	צדדי	אחורי		מעל ±0.00-ה	מתחת ±0.00-ה	מעל ±0.00-ה	מתחת ±0.00-ה
מגורים ב' (תכלת)	מ49	4.0	14	כ	3	5	1,2	1600	640	460	792
	מ50	1.9	6	ט	3	5	1	960	-	60	660
	מ51	10.1	30	ו	3	5	1	4800	-	300	3300
	מ52	14.9	56	ז	3	-	1,2	6400	2560	1840	3168
	מ64	5.0	16	ח	3	-	1,2	2000	560	480	1012
	מ65	14.8	56	ט	3	-	1,2	6720	2240	1840	3168
	מ67	10.1	34	י	3	5	1,2	3760	1680	1300	1476
	מ68	1.9	6	יא	3	5	1	960	-	60	660
	מ69	11.2	40	יב	3	5	1,2	4720	1680	1360	2156
	מ70	11.9	42	יג	3	-	1,2	4800	1920	1380	2376
	מ71	3.1	12	יד	3	5	2	960	960	600	198
	מ75	7.7	24	טו	3	5	1	3840	-	240	2640
	מ76	6.5	24	טז	3	5	2	2160	1680	1200	396

הערות:

1. * גובה/מס' קדמות מירבי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 1 המנחה.
2. ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 2 ו-3 המנחים.
3. ככל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים כתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
4. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי הנגיה תת-קרקעים במקגרת החזן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.

מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	סה"כ יח"ד למתחם	קרי בנין מינימליים במתחם כמ'.			מס' הדגם (* (**))	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם כמ"ר		סה"כ שטח חלקי שרות מירבי למתחם כמ"ר	ייעוד/אזור וסימון בתשרים
			קידמי	צדדי	אחורי		מעל	מתחת		
	42מ	6.9	39	3	5	4	1800	810	3300	מגורים ג' מיוחד (צהוב)
	43מ	7.1	39	3	5	4	1800	810	3300	
	44מ	6.7	39	3	5	4	1800	810	3300	
	45מ	8.4	52	3	5	4	2400	1080	4400	
	54מ	4.8	28	3	-	3	3920	1870	980	
	55מ	3.9	24	3	5	5	2400	920	1840	
	56מ	13.0	72	3	-	3	10080	3900	3000	
	57מ	3.9	24	3	5	5	2400	920	1840	
	58מ	11.8	65	3	5	4	3000	1350	5500	
	59מ	2.1	13	3	5	4	600	270	1100	
	60מ	13.0	72	3	-	3	10080	3900	3000	
	61מ	13.0	72	3	-	3	10080	3900	3000	
	62מ	14.2	80	3	-	3	11200	5470	2940	
	63מ	7.5	42	3	-	3	5880	3190	1960	
	78מ	13.3	75	3	5	6,4	5760	2190	6060	
	79מ	16.5	94	3	5	6,4	7020	2615	7640	

הערות:

- * גובה/מס' קומות מירבי יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 1 המנחה.
- ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 2 ו-3 המנחים.
- בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים כתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו חזותית ביניהם.
- בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.כ.ע.
- קן בנין לקומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה יש לקרוא בטבלה בסעיף 12 לעיל.

מס' מתחם	שטח מתחם כדונם	סה"כ יח"ד למתחם	קוי בנין מינימליים במתחם במ'.			מס' הדגם (*) (**)	סה"כ שטח עיקרי מירבני למתחם במ"ר		סה"כ שטח חלקי שרות מירבני למתחם במ"ר		יעוד/אזור וסימון בתשריט
			קידמי	צדדי	אחורי		מעל ±0.00-ה	מתחת ±0.00-ה	מעל ±0.00-ה	מתחת ±0.00-ה	
מ80	23.0	137	כ	3	6,4	10920	4800	3990	11020	מגורים ג' מיוחד (צהוב)	
מ81	17.9	113	מ	3	6,4	8280	4800	3190	9180		
מ82	7.8	54	ס	3	6	5940	-	1990	4160		
מ83	5.8	22	ו	3	4	1200	1440	540	1915		
מ84	6.7	42	ב	3	6	4620	-	1530	3240		
מ85	2.9	18	ת	3	6	1980	-	610	1400		
מ89	2.1	12	ש	3	5	1200	-	460	920		
מ90	2.1	12	ר	3	5	1200	-	460	920		
מ53	7.8	63	י	-	7	5985	-	1860	5200	מגורים ג' מיוחד 1 כולל שפ"פ (צהוב תחום כחול וירוק תחום כהה וירוק תחום כהה בתוכו)	
מ66	7.6	74	ט	-	7	7030	-	2100	5600		

הערות:

1. * גובה/מס' קומות מירבני יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 1 המנחה.
2. ** דגמים אפשריים במתחם יש לקרוא על פי מספר הדגם כמפורט בטבלה בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 2 ו-3 המנחים.
3. בכל מתחם ניתן לשלב מספר דגמים שונים בתנאי שיהיו אלמנטים כגון חומרים, גגות וכדומה שיקשרו הזותית ביניהם.
4. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים כמסגרת התקן הנדרש, באישור הוועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.
5. קו בנין לקומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה יש לקרוא בטבלה בסעיף 12 לעיל.

טבלת זכויות בניה למתחם:

שטח מתחם כדונס	שטח מתחם	שטח מתחם	קוי בנין מינימליים במתחם כמ'		מס' קומות (לא כולל מרתף/קומת חניה)		סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר		סה"כ שטח חלקי שרות מירבי לשתחם במ"ר	
			קידמי	צדדי	אחורי	פעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±	פעל ה-0.00±	מתחת ה-0.00±	מעל ה-0.00±
	99	2.9	גן ילדים, רזבי	מתחמים לבנייני-צינור	3	-	1300	-	390	-
	109	2.9	גן ילדים, רזבי	ע ל	3	-	1350	-	400	-
	159	2.2	גן ילדים, רזבי	יותר קו בנין 0.0 מ'	3	-	1000	-	350	-
אזור לבנייני לבנייני עלבור	179	5.5	2 גני ילדים, מעון, רזבי	פ י	3	2	1980	1320	590	390
	189	7.9	בי"ס להינוך מיוחד	ת ש	3	3	2300	2500	700	750
				ר י						
	209	3.4	2 גני ילדים, כי"כ	ט	3	3	1360	680	400	200
	219	10.5	בי"ס יסודי	לשצ"פ: 3.0 מ'	2	3	2520	3780	760	1150
	259	10.4	בי"ס יסודי	למרתפים: בקונסור	2	-	4680	-	1400	-
	269	6.4	מתנ"ס, רזבי	קומת הקרקע של הבנין	2	-	2900	-	870	-
	289	1.9	תנועת נוער		2	-	850	-	250	-
	299	1.4	מרפאות		3	-	630	-	190	-
	309	1.9	מרפאה, רזבי		2	-	900	-	270	-
	319	1.4	מועדון נוער		3	-	630	-	190	-
שטח לשמוש ציבורי מעורב	279	3.4	שימושים ציבוריים וסחירים לשרות הגן הבוטני וכו'		2	-	1300	-	400	-

הערות:

1. בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כחלקי שרות, ניתן להוסיף שטח למרתף/לקומה עבור חלקי שרות ו/או מרתפי חניה בקונסור קומת הקרקע של הבנין, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב לשינוי תב"ע.
2. בתחום מגרש 299 שטח של כ-0.5 דונם ייועד להקמת תחנה אם יילד (סיפת חלב) ואינו יצורף לשאר הבניה במתחם.

יעוד / אזור	מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	קוי בנין מינימליים במתחם במ'			מס' קוטות מירבי במ' (לא כולל סרתף)	גובה מירבי במ'	סה"כ שטח עיקרי מירבי למתחם במ"ר	
			קדמי	צדדי	אחורי			מעל	מתחת
אזור מסחרי	4ח	5.7	5	5	4	2	11	1500	100
								מעל ±0.00-ה	מתחת ±0.00-ה
								750	2500

יעוד / אזור	מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	קוי בנין מינימליים במתחם במ'			מס' קוטות מירבי במ' (1)	גובה מירבי במ' (1)	סה"כ שטח מירבי יותר לבניה
			קדמי	צדדי	אחורי			
שטח ציבורי פתוח	פ	13.2	ע	ל	2מ' לכל צד	1	4.5	תותר בכל מתחם הגדול מדונם הקמת קיוסק בשטח מירבי של 35 מ"ר. הבניה תהיה משולבת בהכנית הפיתוח ומצופה כאבן כדוגמת הבניה בעמקים.
								4פ
								5פ
								6פ
								7פ
								8פ
								9פ
								11פ
								19פ
								24פ
								27פ
								28פ
								29פ
								30פ
								32פ
							תותר בגניס הקמת מוקדי פעילות בשטח מירבי כולל של 150 מ"ר.	
							תותר הקמת מבנים הנדסיים ומבני תשתית באישור מהנדס המועצה	

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

שטח מתחם בדונם	מס' שטח מתחם	יעוד/ אזור	קוי בנין מינימליים במתחם כמ'			מס' קומות קומות מירבי כמ' (1)	גובה מירבי כמ' (1)	סה"כ שטח מירבי מותר לבניה
			קידמי	צדדי	אחורי			
	33פ					1	4.5	11.5
	34פ					1	4.5	1.2
	35פ					1	4.5	0.6
	36פ					1	4.5	0.4
	37פ					1	4.5	0.4
	38פ					1	4.5	0.6
	39פ					1	4.5	0.7
	40פ					1	4.5	0.9
	41פ					1	4.5	1.6
	42פ					1	4.5	0.7
	43פ					1	4.5	0.7
	44פ					1	4.5	1.0
	45פ					1	4.5	0.8
	46פ					1	4.5	0.8
	49פ					1	4.5	0.8
	50פ					1	4.5	0.4
	51פ					1	4.5	0.5
	52פ					1	4.5	0.5
	53פ					1	4.5	0.4
	54פ					1	4.5	0.4
	55פ					1	4.5	0.9
	56פ					1	4.5	0.9
	57פ					1	4.5	0.7

כמתחם 34פ
1.5 מ'
לכיוון 66פ

2 מ' לכל
צד

שטח
ציבורי
פתוח

ע
ל
פ
י
ת
ש
ר
י
ס

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

שטח מתחם כדונס	מס' מתחם	שטח מתחם	קוי בנין מיניסליים כמתחם כמ'			מס' קומות מירבני (1)	גובה מירבני במ' (1)	סה"כ שטח מירבני מותר לכניה
			קידמי	צדדי	אחורי			
שטח ציבורי פתוח	589	2.6	25 מ' לכל צד	ע ל פ י ת ש ר י ט	1	4.5	תותר בכל מתחם הגדול	
	599	2.1			1	4.5	מדונס הקמת קיוסק כפסח מירבני של	
	609	0.7			1	4.5	35 מ"ר. הכניה תהיה משולבת בתכנית הפיתוח ומצופה כאבן.	
	619	0.7			1	4.5	תותר בגנים הקמת	
	629	0.7			1	4.5	מוקדי פעילות בשטח מירבני כולל של 150 מ"ר.	
	639	0.6			1	4.5	תותר הקמת מבנים הנדסיים ומבני תשתית באישור מהנדס המועצה.	
	649	0.7			1	4.5		
	659	0.6			1	4.5		
	669	0.7			1	4.5		
	679	0.7			1	4.5		
	689	0.7			1	4.5		
	699	0.7			1	4.5		

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

30. חתיקות:

היוזם:

משרד הביטחון והשיכון
בג"כ יעקב
מנהל היחיד לתאום ופיתוח
העיר מודיעין

משרד הביטחון והשיכון
מנהל היחיד לתאום ופיתוח
העיר מודיעין

המגיש:

אין לנו
מתואמת
חתימתנו הנ"ל
לממוש החכמה
כדי לחסות
אחר
הסכנו
כל
חוזר
למען
ידינו
על
ויתור
על
העומ
חתימת
והיא
תאריך

בעל הקרקע:

המתכננים:

מחוז
מחוז
מחוז

ישראל

י. גולדנברג - מ. בוכמן
אדריכלים
רח' רליב"ל 7 ת"א 67778
טל. 03-6881006 פקס: 03-6397210