

4-13631

אוקטובר 2003
1065 - 2599G

מחוז המרכז

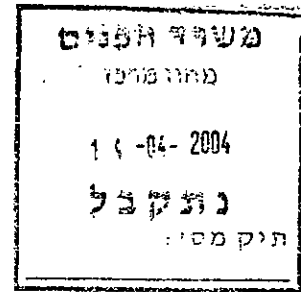
מרחב תכנון מקומי מודיעין

תכנית מתאר ומפורטת מס' מד / 1 / 2

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1

ושינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' מד 23

ומפרטת את תכנית מתאר מקומית מס' 2020



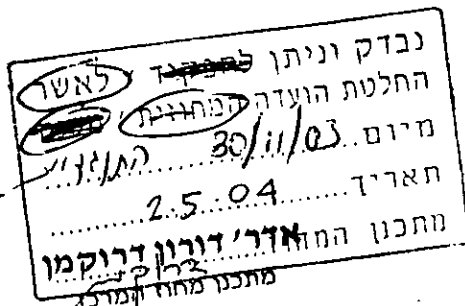
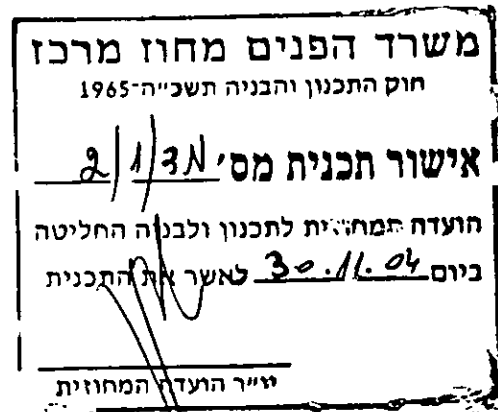
מחוז: המרכז
נפה: מודיעין
עיר: מודיעין
היחוס: משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן: צפור גרשון - צפור ברק

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בית עמיאל קבוץ גלויות 34 תל אביב 66550

טל: 03-5189426,29

פקס: 03-5184295



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי מודיעין

תכנית מתאר ומפורטת מס' מד / 1 / 2

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' מד 23

ומפרטת את תכנית מתאר מקומית מס' 2020

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' מד / 1 / 2 שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1, שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס' מד 23, ומפרטת את תכנית מתאר מקומית מס' 2020. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"), גיליון תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן "התשריט") וכן נספחים כמפורט להלן:

גיליון בינוי וחלוקה למגרשים ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 1).	א / 2
חוברת של טיפוסים הבנייניים ערוכים בקני"מ 1:500 (להלן נספח מס' 2).	ב / 2
גיליון פיתוח נוף (להלן נספח מס' 3).	ג / 2
גיליון תחבורה (להלן נספח מס' 4).	ד / 2

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. נספחי התכנית הם מנחים בלבד.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: שטח התכנית 722.113 דונם.
5. מיקום התכנית: מודיעין, השטח תחום ע"י כביש 443 מצפון ורחוב מס' 20 מדרום. השטח נמצא בין קווי אורך 150000 - 152000 ובין קווי רוחב 148000 - 146000.

גוש 5616 (חלקי) חלקי חלקה 21.
גוש 5631 (חלקי) חלקי חלקות 3,4
גוש 5632 (חלקי) חלקי חלקות 1,2,9,12 חלקה 10
גוש 5633 (חלקי) חלקי חלקות 4,9,16,18,20

6. מטרת התכנית:

א / 6	צרוף שטח לתכנית בגבול הצפון מזרחי וקביעתו כדרך (מס' 19) ויער.
ב / 6	הזזת ושינוי צורת המגרש לבנייני ציבור מס' צ 502 לשם שמירת ציר במרכז העמק עם זכות מעבר לציבור.
ג / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד ויער לדרך מס' 19 ומדרך 19 ליער.
ד / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח לבנייני ציבור להגדלת שטח המגרש - צ 518.
ה / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח לבנייני ציבור (צ 528).
ו / 6	ביטול 2 החזיתות המסחריות בשטח התכנית וע"י זה ביטול הרחבת הדרכים לחזיתות מגרשים אלה ב - 4 מטר.
ז / 6	שינוי יעוד שטח קטע מדרך מס' 16, לשטח לבנייני ציבור (520) ומעבר ציבורי להולכי רגל - מע 770 ושינוי משטח מגורים ג' מיוחד ושטח לבנייני ציבור לדרך מס' 16 (שינוי בצורת הקול-דה-סק).
ח / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד למעבר ציבורי להולכי רגל מע 770.
ט / 6	שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור (צ 519) לאזור מגורים ג' מיוחד וקביעת שטח לבנייני ציבור צ 519 בחלק משטח לבנייני ציבור צ 520.
י / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד מ - 133 לשטח לבנייני ציבור צ 520.
יא / 6	ביטול מתחמים מ - 115, מ - 128 ו-מ - 132 שבאזור מגורים ג' מיוחד.
יב / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח ציבורי פתוח (צ 721), לשטח לבנייני ציבור (צ 522) עם הרחבת הדרך ב - 4 מטר לחזית המגרש עבור חניה, לאזור מסחרי (מס' 402) עם הרחבת הדרך ב - 4 מטר לחזית המגרש עבור חניה ולמעבר ציבורי להולכי רגל (מע 769) ומשטח לבנייני ציבור צ 522 לשטח ציבורי פתוח (צ 721).
יג / 6	שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח (צ 721) למעבר ציבורי להולכי רגל (מע 781).
יד / 6	שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח - צ 715 לדרך, לשטח לבנייני ציבור (צ 512), לאזור מגורים ג' מיוחד 1 (ממ 206) ולאזור מגורים מיוחד 1 - רבי קומות (ממ 205).
טו / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח ציבורי פתוח - (צ 715).
טז / 6	שינוי יעוד מדרך ומאזור מגורים ג' מיוחד לשטח לבנייני ציבור (צ 509, צ 510, צ 527) ולשטח למתקן הנדסי מה 1300 עם הרחבת הדרך ב - 4 מטר לחזית המגרשים צ 509 צ 510 עבור חניה.
יז / 6	שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד ומאזור מגורים ג' מיוחד 1 לדרך ולהפך כתוצאה משינוי תוואי דרך מס' 4.
יח / 6	שינויים בצורתם של הקול דה סקים של הדרכים מס' 10 ו - 12.

- 6 / יט שינוי תוואי דרך מס' 11 ושינוי השטח המבוטל, ליער, לאזור מגורים ג' מיוחד ולהמשכת המעבר הציבורי להולכי רגל - (מע780).
- 6 / כ שינוי יעוד משטח מגורים ג' ליער ולשטח לבנייני ציבור ומשטח לבנייני ציבור (צ525) לאזור מגורים ג' מיוחד.
- 6 / כא שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח לבנייני ציבור ולהפך כתוצאה משינוי מיקומו של המגרש לבנייני ציבור צ524.
- 6 / כב שינוי יעוד משטח מגורים ג' מיוחד לשטח ציבורי פתוח להגדלת המגרש צפ722.
- 6 / כג שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור (צ505) לשטח ציבורי פתוח (צפ728).
- 6 / כד שינוי מס' השטח לבנייני ציבור מ - צ526 ל - צ505.
- 6 / כה שינוי בצורתו של המגרש לבנייני ציבור צ502 ע"י הרחקתו מכביש מס' 20 בתוך השטח הציבורי הפתוח (צפ705) ללא שינוי גודלו.
- 6 / כו הגדלת המגרש שבאזור המסחרי (מס401) ע"ח השטח הציבורי הפתוח צפ705.
- 6 / כז ביטול מיקומו של השטח לבנייני ציבור צ504 ושינוי שטחו המבוטל לספורט להגדלת המגרש ס801 וקביעת מקום חדש ל - צ504 צפונה מכביש 11 במקום שטח יער יע601.
- 6 / כח שינויים בגבולות החלוקה ובצורת רוב המתחמים בשטח התכנית.
- 6 / כט שינויים בבינוי הקיים ושינוי טיפוס המבנים.
- 6 / ל תוספת שטחי השירות - לצורכי חניה - ע"פ הוראות מד / 2020.
- 6 / לא קביעת הוראות בדבר: גמר גגות, בניית מצללות, מחסנים, קולטי שמש, חנייה, מסתורי כביסה ויח' מיזוג אויר.
- 6 / לב קביעת הוראות בניה אדריכליות.
- 6 / לג שינוי סעיף 11 / ד / 2 של תכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1 בדבר הוצאת היתר בניה לבניינים באזור "מגורים מיוחד 1 - רבי קומות".

7. **כפיפות התכנית:** על תכנית זו חלות הוראות תכנית מתאר מס' מד / במ / 1, תכנית מתאר ומפורטת מס' מד 23 ותכנית מתאר מקומית מס' 2020. במקרים בהם קיימת סתירה בין ההוראות שבתכנית זו לבין תכניות אחרות, הוראות תכנית זו קובעות.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **אזורי מגורים -**

כללי: (מתייחס ומחליף את סעיף 11 / א / 2 ו - 11 / א / 3 מתכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1).

- 9 / א היתרי הבניה בתחום התכנית יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי ופיתוח אחת לכל תחום התכנית המיועד למגורים בקני"מ 500:1 הכוללת:
- 9 / א / 1 חלוקה למגרשים שתהווה בסיס לרישום המגרשים.
- 9 / א / 2 העמדת הבניינים.
- 9 / א / 3 קביעת מפלסי כניסה ראשיים.
- 9 / א / 4 טיפוס בניינים עקרוניים.

- 5 / א / 9 חתכים וחזיתות עקרוניים.
- 6 / א / 9 פתרון חניה עבור רכב פרטי - אחד וחצי לפחות לכל יחיד בתחום המגרש. פתרון חניה עבור שימושים אחרים.
- 7 / א / 9 פריסת זכויות הבניה במגרש.
- 8 / א / 9 אפשרויות צירוף מגרשים למתחמי בניה רצופים.
- 9 / א / 9 מיקום מתקני תשתית כמו מתקני אשפה, חדרי טרנספורמטור, קיוסק וכיו"ב.
- 10 / א / 9 שטחים פרטיים פתוחים.
- 11 / א / 9 רומי דרכים.
- 12 / א / 9 שילוב אבן בבניינים.
- 13 / א / 9 שטח המגרש המיועד לכיסוי בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתת - קרקע.
- 14 / א / 9 אופן הזרמת מי נגר עיליים.
- 15 / א / 9 קביעת מיקום במתקנים הנדסיים (כגון חדרי טרנספורמציה וכד') באזורי מגורים, שטחי ציבור פתוחים, מעברים ציבוריים ומגשרים למבני ציבור ובלבד שהמבנים יצורפו פיזית לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי משולב בפיתוח.
- כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 16 / א / 9 מספר מבנים למגרש.
- 17 / א / 9 תכנית כללית.
- 18 / א / 9 פירוט חלקי שטחי שירות לפי השימוש המבוקש כגון: מקלט, אחסנה, מבואות חדרי מדרגות, בליטות, מתקנים ומערכות טכניות, מעברים.
- 19 / א / 9 פירוט שטחים עיקריים מעל ומתחת לקומת הכניסה.
- חתכים ואו תכניות המתארים את הצורך בהעברת שטחים עיקריים ונלווים מתחום הבניין שמעל למפלס הכניסה הקובעת למתחתיו או להיפך, אם תידרש הקלה.
- מסמכים אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית, והם יפרטו ויעדכנו את נספחי התכנית. לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 היא תיהפך לחלק בלתי נפרד מהתכנית המפורטת. במקרה של סתירה בין הוראות נספחים אלה לתכנית זו, תחול ההוראה המגבילה יותר.

2 / 9 תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח למבנן שלם (או מתחם שלם) המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך בקני"מ שלא יפחת מ - 1:250. תכנית פיתוח כאמור תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המקומית.

10. אזור מגורים השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הינו שטח לאזור מגורים ג' מיוחד וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1.
11. אזור מגורים השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם כתום הינו שטח לאזור מגורים ג' מיוחד 1: עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1.

12. אזור מגורים מיוחד 1 - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הינו שטח לאזור מגורים

רבי קומות: מיוחד 1 - רבי קומות וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/

במ/ 1.

היתרי בניה לבניינים באזור מגורים מיוחד רבי קומות מגרשים ממ- 205

וממ- 204 יוצאו בד בבד עם מגרשים הגובלים עמם, מגרש ממ- 205 עם

מגרשים ממ- 206, ממ- 203 ומ- 123.

ומגרש ממ- 204 עם המגרשים הגובלים אתו ממ- 202 ומ- 148, או לחילופין

היתרי בניה למגרשים ממ- 206, ממ- 203, ממ- 202 ומ- 148, יוצאו לאחר

מתן היתרי הבניה ותחילת ביצוע הבניה במגדלים 204, 205 כל אחר עם

הגובלים עמו.

13. הוראות אדריכליות כלליות:

13 / א שטחים עיקריים.

יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים.

תתאפשר חריגה של עד 2% פחות מהשטחים המותרים וזאת במידה ויש הצדקה תכנונית.

במקרה כזה אחוזי הבניה שנותרו יתחלקו באופן שווה בין כל יח"ד במתחם.

13 / ב תוספת יחידות דיור בבניינים פינתיים:

גובה מקסימלי של הבניינים 12 מ' מקו החתך של המדרון. במקרה של שיפוע חד בכביש, תותר תוספת יחידות דיור בקומות התחתונות, כך שישמר קו רקיע אחד, כמסומן בתכנית הבינוי.

13 / ג מחסנים:

לכל יח"ד תהיה יחידת מחסן דירתי, בקומת המרתף או בקומת הכניסה, שגודלו יהיה בין 6-12 מ"ר.

בנוסף ליח"ד צמודות קרקע יחויב בניית יחידת מחסן בזיקה ישירה לגינה, שגודלו לא יעלה על 3 מ"ר.

הנחיה זו תישקל לאור התנאים הטופוגרפיים הפרטניים של כל מגרש.

13 / ד חניה: ע"פ תכנית מד / 2020

1. ליח"ד ששטחן העיקרי עד 75 מ"ר, נדרש מקום חניה אחד סה"כ מתחמי.
2. ליח"ד ששטחן העיקרי מעל 75 מ"ר, נדרשים שני מקומות חניה סה"כ מתחמי.
3. לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד יהיה בתחום המגרש.
4. מתוך סה"כ החניות ההיקפיות למתחם, ישמרו 30% כחניית אורחים, אשר לא יחשבו כחלף מהתקן.
5. במידה ומסיבות תכנוניות לא ניתן יהיה למקם את מספר החניות הנדרשות על פני הקרקע, כפי שמופיע בנספחי הבינוי, יועברו מקומות אלו לשטח מקורה מבלי להרחיב את תכסית החניה במתחם ובהתאם לתכניות הבינוי.
6. במגרשים ממ204 וממ205 שבאזור מגורים מיוחד 1 - רבי קומות, חובה לתת פתרון לחניית אורחים בתחום המגרש.

13 / ה שטחים פרטיים פתוחים (שפ"פ):

1. עבור כל יח"ד ששטחה העיקרי הינו עד 75 מ"ר ושהן לא צמודות קרקע, תידרש הקצאת וביצוע של כ - 5 מ"ר כ - שפ"פ.
 2. עבור כל יח"ד ששטחה העיקרי הינו מעל 75 מ"ר ושהן לא צמודות קרקע, תידרש הקצאת וביצוע של כ - 7 מ"ר כ - שפ"פ.
 3. שטחים אלה ירוכזו במגרש מיועד וישויכו כשטחים משותפים.
 4. השפ"פ יתחלק בהתאם למספר המגרשים שבמתחם, כאשר כל מגרש יחזיק את חלקו. מערכות התשתית יחוברו אליו.
- חלקי השפ"פ המצטרפים מכל חלקה לא יפחתו מכ - 100 מ"ר. על פי שקול מהנדס הועדה המקומית.

1 / 13 חלונות ממד"ים:

חלונות חדרי ממ"ד יהיו נגררים בלבד ויוסתרו ע"י תריס. מומלצת הפניית ממ"ד לעורף או לצד ולא לחזית הקדמית.

2 / 13 מסתורי כביסה:

החלל המשמש לתליית הכביסה יתוכנן כחלק מוסווה בבניין ולא כזיו בולט. מומלצת הפנייתו לחזית אחורית או צדדית. גודל החלל לא יפחת נטו מאורך כ - 1.80 מטר, עומק כ - 1 מטר, גובה כ - 1.50 מטר (כולל הנמכה ממפלס רצפת המרפסת הצמודה לחלל). מתחת לחלל יקבע משטח אופקי יצוק מבטון ומנוקז בתוך קירות המבנה. פנל ההסתרה יהיה עשוי G. R. C, חרס או בטון מתורר, בחיפוי טיח או אבן, יש לקחת בחשבון מקום יח' מיזוג אויר בסמוך לפנל ההסתרה ולדאוג לאוורור מספק.

ח / 13 קירות פיתוח, גדרות וקירות תמך:

גדרות וקירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח, חניות, מגרשי חניה פרטיים או שטח ציבורי פתוח יחופו אבן מרובעת ומסותתת תלטיש חאמי או טובזה באופן דו פני. עובי הכרכוב לא יפחת מ - 6 ס"מ. ביצוע קירות תומכים כלפי מבנה ציבור יעשה בהתייחס לגובה ה - 0.00 של המוסד השוכן בצמידות ויקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.

- בקירות הפיתוח המחברים בין סוגי אבן שונים ובין אבן וטיח יתקבל פרט מחבר לאישור מהנדס הועדה המקומית (לא יתקבל פרט מחבר על אותו מישור הפנים).

ט / 13 בניית מצללה / סוכך:

1. בכל יח"ד שבה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובה להתקנת / בניית מצללה ו/או סוכך בהתאם.
2. האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה יהיה על פי החלטת מהנדס הועדה בהתייחס לתכנון המבנה.
3. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו הגשת הבקשה המראה פתרונות הצללה.
4. ביח"ד צמודי קרקע - תחויב בניית / התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה ראשית מחדר המגורים.
5. גודל וחומרים יקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

13 / י אווור ותאורה בחדרי מדרגות:

במבנים בעלי 3 קומות ומעלה יואר חדר המדרגות בתאורה ואווור טבעיים. במידה וחדר המדרגות לא ימוקם בחזית חיצונית, תתאפשר תאורה ואווור טבעי באמצעות פיר.

מבואה: מבואת המבנה תקבל ביטוי של חלל מקבל רפרזנטטיבי, גודלו הפיזי יהיה גדול מההשלכה הישירה של חדר המדרגות.

13 / יא בצמתים של רחובות בתחום המבנים ייבנו בניינים אשר ידגישו את פינת המפגש המעוגלת שבצומת וכן יבטיחו שדה ראייה תקין לתנועת רכב כבד. "הדגשת הצומת בבנייה תעשה באמצעים אדריכליים כגון: פינה מעוגלת ושימוש בחומרים מיוחדים באמצעות הגבהה חלקית של הבניין הסמוך לצומת" (מד/ 2020 סעיף 5 בניינים פינתיים).

13 / יב קולטי שמש חודשים:

1. במבנים בעלי גג שטוח - תותר הצבת דוודים בעלי צללית נמוכה ו/או בשכיבה, באופן שלא יבלטו ויוסוו.
2. קולטי השמש יהיו מוסווים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין.
3. בגג משופע יהיו הקולטים צמודים למישור הגג המשופע.

13 / יג טיפול אקוסטי:

- הבתים היושבים לאורך כביש מס' 443 ע"פ תרשים מס' 1 הנמצא בעמוד 14 להלן, חייבים בביצוע מיגון אקוסטי באופן הבא:
- כושר הבידוד האקוסטי של הפתחים בחזיתות הפונות לכביש כמסומן בתרשים יהיה לפחות $RW = 35$ DB לפחות.
 - כושר הבידוד של הפתחים בחזיתות הצדדיות יהיה $RW = 30$ DB לפחות.
 - כושר הבידוד האקוסטי של הפתחים בחזיתות מבני החינוך יהיה $RW = 30$ DB לפחות.
 - השטח המיועד ליעור בצמוד לכביש מס' 443 יטופל במיגון אקוסטי נופי בתאום עם מהנדס העיר.

באזור מגורים, בשורת המבנים הראשונה היושבים על כביש 19, כל חלונות חזיתות המבנים הפונים לכביש 443 יזוגו בחלונות כפולים.

13 / יד גמר מבנים:

הבניינים שלגביהם לא נקבעו הוראות צפוי בשלמותם יחויבו בציפוי באבן טבעית מרובעת, מסותת בהיקף של 70% מחזית הבניין.

13 / טו גמר גגות:

בבניינים הממוקמים בעמקים לא יותרו גגות רעפים. יותרו גגות משופעים בשיפוע של עד 10° עם גגות מחומר מתכתי או דומה באישור מהנדס הועדה המקומית. בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, הגג יטופל כחזית חמישית. יבוצע כיסוי גג בחומרים עמידים כגון: אבץ, אריחים, חצץ, יריעות אגרגט מוטבע. יותר שימוש בחומרים אחרים להנחת דעתו של מהנדס הועדה ובלבד שיהיו עמידים ובעלי חזות אסטטית. לא יותר שימוש בהלבנה / צביעה.

13 / טז ניוד שטחים עיקריים ושירות מעל ומתחת ל - 0.00 בבנייה במדרון יהיו בסמכותו באישור סופי של מהנדס הועדה המקומית.

13 / יז יח' מיזוג אויר:

מיקום יחידות מיזוג אויר באופן מוסווה בבניין לכל יח"ד יאושר בתכניות בקני"מ 1:100 ע"פ שיקול דעת של מהנדס הועדה.

- 13 / יח 1.** ניקוז גגות המתנקזים אל שטחים מגוננים ו /או ניקוז מרפסות גג ו/או מרפסות פתוחות תעשה באמצעות מערכת איסוף באופן שלא תנוקז חופשי אל הגינות. מערכת האיסוף תתועל ותאחד לפחות מגרש שיחובר לתיעול העירוני.
- 2.** לא תותר התקנת צינורות מי גשם הנראים לעין על גבי קירות חיצוניים.

13 / יט התרת תוספת 40 מ"ר לשטחי השירות לכל יח"ד - כמפורט בטבלה שבסעיף 28 אי צרכי חניה מקורה ופונקציות נלוות לחניה בלבד. לעניין זה תותר חריגה מעבר לקונטור המבנה עד לקו בניין אחורי, כפוף לאישור תכנית בינוי ופתוח בקני"מ 1:250. במרתפי החניה שבהם יותקן מתקן מכני לחניה, יש חובה בהתקנת המתקן כך שלא תהיה תלות הדדית בהכנסתן ובהוצאתן של המכוניות.

- התקנת מתקן מכני לחניה תותנה באחזקה ע"י חברת אחזקה.

13 / כ בנינים רבי קומות:

- 1.** לבנייני רבי הקומות יהיה עיצוב אדריכלי מיוחד שידגיש את תמירות המבנה.
- 2.** לפחות 4 מפינות המבנה יעלו בקו אנכי ישר מקומת הקרקע ועד ל - 2 הקומות האחרונות.
- 3.** 2 הקומות האחרונות יהיו בנסיגה של לפחות 1.5 מ' בכל קומה ולפחות בשתי חזיתות נגדיות.
- 4.** כל שטח החזית למעט המרפסות יהיה בציפוי אבן לכל גובה הבניין לרבות הקומות העליונות ומבני העזר על הגג.
- 5.** מרפסות:

א. חומרי גמר: מרפסות וקונזולות יצופו בחומר אחיד לכל גובה המבנה. לא יותר שימוש בחומרים המיושמים בהדבקה (אריחי קרמיקה, פסיפס וכו'). יותר שימוש באבן, טיח אקרילי דקורטיבי גמיש או חומר אחר באישור מהנדס העיר.

ב. הגאומטריה של המרפסות תהיה אחידה ככל האפשר לכל גובה המבנה כדי להדגיש את המימד האנכי. תותר נסיגה בקו האנכי של המרפסות ובלבד שתשמר המשכיות בצורה ובאופי של המרפסות לכל גובה הבניין.

ג. לא יותרו מרפסות "קופצות" - יש לחבר את המרפסות ביניהן ברשת של עמודים וקורות כדי לקבל "מסיכה" אחידה לגובה הבניין.

- 6.** גג הבניין יקבל טיפול אדריכלי מיוחד מחומרים אמידים וקשיחים תוך התחשבות בכך שהגג ניצפה ממרחקים. כל המתקנים הטכניים - מאגרי מים, מתקני מ"א חשמל או אחרים - יוסתרו כולם במבנה בנוי בציפוי זהה לבנין כולו ובהתאם לסעיפים 3 ו - 4 לעיל.

13 / כא התאמת עקמומיות החזית לעקמומיות הכביש:

בכל המתחמים למגורים בטיפוסים מסוג A1, A2, A3, F2, F3, H2, P2, P3, P1 - פני החזית של הבנין היושב על כביש עקום (קמור או קעור) יהיו בנויים בעקמומיות עגולה ולא יורכבו מקטעים ישרים או מאלמנטים ישרים, הכל כמפורט בחוברת הטיפוסים.

14. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם בקו אפור הינו אזור מסחרי וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/ במ / 1.
החניה במגרש 401 תהיה בשתי קומות עילית ותת קרקעית. ברצועת המגרש הגובלת עם השצ"פ 705 שרוחבה כ- 10 מ' תותר חניה תת קרקעית בלבד, כמסומן בנספח הבינוי. השטח שמעל החניה התת קרקעית יפותח ויגונן כחלק המשכי לשצ"פ 705. אזור הפריקה והטעינה יהיה מקורה ומוסתר לכיוון הכביש באשור מהנדס הועדה המקומית.
החניה במגרש 402 תהיה ב - 2 קומות תת קרקעיות מצד הכביש (הצד הדרומי) ועילית לצידו הצפוני של המגרש ותכיל לפחות 60 מקומות חניה מקורים.
החניה במגרש 402 תהיה בנסיגה של לפחות 2.5 מ' בכל קומה בחזית האחורית לכיוון המגרש צפון 721.
השטח המסומן בתשריט במגרש 401 בקווים אדומים אלכסוניים שתי וערב על רקע אפור מהווה זיקת הנאה למעבר לציבור ברגל בשטח המסחרי. שטח זה לא יגודר ולא ייסגר. מיקומו המדויק של שטח זה יקבע בתכנית הבינוי.
בבניינים המסחריים לא יותרו גגות רעפים. יותרו גגות משופעים בשיפוע של עד 10° עם גגות מחומר מתכתי או דומה באישור מהנדס הועדה המקומית.

15. שטח התכנית

אינה חלה עליו: השטח המותחם בתכנית בקו שחור הוא שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

16. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה הינו שטח לבנייני ציבור וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד / במ / 1.
בבנייני הציבור בעמק לא יותרו גגות רעפים. יותרו גגות משופעים בשיפוע של עד 10° עם גגות מחומר מתכתי או דומה באשור מהנדס הועדה המקומית.

17. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/ במ/ 1.
18. אזור ליעור: השטח הצבוע בתשריט בצבע כהה הינו שטח המיועד ליעור וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/ במ/ 1.
19. אזור ספורט: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו חום הינו מיועד לאזור ספורט וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/ במ/ 1.
20. מתקן הנדסי: השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם חום בהיר הינו מיועד למתקן הנדסי בו מותר יהיה לבנות בריכת מים.
21. מעבר ציבורי להולכי רגל: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם באדום הינו שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל וחלות עליו הוראות תכנית מתאר מקומית מס' מד/במ/ 1.
22. הפקעה: מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.
23. שינויים בתכנית: שינויים בהסדרי התנועה כולל סגירת ופתיחת מפרדות באישור משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתביע.
24. עבודות עפר: לפני תחילת ביצוע עבודות עפר, יש לקבל אישור רשות העתיקות.
25. היטל השבחה: ישולם כחוק.

הערות	קווי בניין			גודל מוניטין מורחב מ"ר	תכנית מקסימלית %	החלק שירות מותר (מ"ר)		שטח עיקר מותר (מ"ר)		מספר יהי דיוור	שטח מתחם מ"ר	גובה מרבי של המבנים וזווית הטיש	מספר מתחם	יחיד הישוע וצפי
	צדדי	אחורי	קדמי			מתחם	מקל	מתחם	מקל					
	3	5	6	500	45%	0-005	0-005	0-005	0-005	60	6,294	A, P - קומות 3.5	100 - מ	מגורים 2 מיוחדים
	3	5	6	500	45%	4,446	1,101	5,400	5,400	60	6,400	A, P - קומות 3.5	101 - מ	צומע
	3	5	6	500	45%	4,480	1,110	5,400	5,400	60	5,583	A, P - קומות 3.5	102 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	4,054	977	4,860	4,860	54	5,428	A, P - קומות 3.5	103 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,924	950	4,860	4,860	54	5,428	A, P - קומות 3.5	104 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	6,764	1,704	8,100	8,100	90	9,735	A, B, C, P - קומות 3.5	105 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,880	1,486	7,020	7,020	78	8,493	A, B, P - קומות 3.5	106 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,026	725	3,780	3,780	42	4,142	A, B - קומות 3.5	107 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	2,084	605	2,160	2,160	24	3,459	A, B - קומות 3.5	110 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,460	1,212	6,480	6,480	78	7,504	A, B, C - קומות 3.5	111 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,183	856	5,580	5,580	76	5,998	B, C - קומות 3.5	112 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,950	1,395	7,560	7,560	84	7,969	A, B, P - קומות 3.5	113 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,420	1,368	6,480	6,480	72	7,815	A, P - קומות 3.5	114 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	8,175	1,745	9,090	9,090	111	10,961	A, P - קומות 3.5	116 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	8,239	1,964	1,800	7,920	108	10,966	A, C, P - קומות 3.5	117 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	10,928	2,432	2,160	8,100	114	17,600	A, C - קומות 3.5	119 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	2,813	739	3,240	3,240	36	4,225	A, B - קומות 3.5	120 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	9,350	2,215	9,360	4,860	54	5,931	A, B, C - קומות 3.5	121 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	4,088	1,038	3,780	3,780	42	4,941	A - קומות 3.5	122 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,284	865	3,780	3,780	42	4,941	A - קומות 3.5	123 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	1,850	479	2,160	2,160	24	2,737	A, P - קומות 3.5	124 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,594	1,332	7,020	7,020	78	7,611	A, B, P - קומות 3.5	125 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	4,245	1,123	4,860	4,860	54	6,416	A, B - קומות 3.5	126 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,511	1,287	7,020	7,020	78	7,357	A, P - קומות 3.5	127 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	7,439	1,782	9,270	6,480	103	10,182	A, P - קומות 3.5	129 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,152	1,223	6,990	8,820	72	6,990	A, P - קומות 3.5	130 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	8,265	1,594	1,440	7,560	114	10,598	A, B, C - קומות 3.5	131 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,026	1,285	5,940	7,380	84	7,380	A, P - קומות 3.5	138 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,440	1,357	7,020	7,020	78	7,753	A - קומות 3.5	140 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,537	871	4,320	4,320	48	4,976	A, B - קומות 3.5	141 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	5,401	1,119	720	5,760	72	7,320	A, C, P - קומות 3.5	142 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	8,573	1,532	2,160	8,100	114	11,091	A, C, P - קומות 3.5	143 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	4,674	1,225	5,400	6,990	60	6,990	A, B, P - קומות 3.5	144 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,058	742	3,780	4,241	42	4,241	A - קומות 3.5	145 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	1,847	477	2,160	2,160	24	2,728	A - קומות 3.5	146 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,674	944	4,320	5,940	48	5,397	A - קומות 3.5	147 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	4,965	1,232	5,940	7,153	66	7,153	A, B, P - קומות 3.5	148 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,421	937	3,780	5,357	42	5,357	A, P - קומות 3.5	149 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	196,763	45,970	11,880	224,100	2,632	276,910	F, H - קומות 6	200 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	11,672	1,988	10,300	6,293	103	6,293	F, H - קומות 6	201 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	10,848	1,707	10,100	5,690	101	5,690	F, H - קומות 6	202 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	9,984	1,616	8,800	5,388	88	5,388	H - קומות 6-5	203 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	7,245	1,156	6,400	3,854	66	3,854	H - קומות 6-4	204 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	3,342	596	2,400	1,985	24	1,985	H - קומות 6-4	205 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	43,131	6,943	38,100	23,210	382	23,210	H - קומות 21	206 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	8,400	12,240	8,400	4,200	84	4,200	H - קומות 25	207 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	9,322	1,411	9,200	4,702	92	4,702	H - קומות 25	208 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	17,722	2,671	17,600	8,902	176	8,902	H - קומות 25	209 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	239,894	52,933	11,880	262,300	3,180	300,120	H - קומות 25	210 - מ	מגורים
	3	5	6	500	45%	2,500	500	1,500	2,000	6,212	6,212	H - קומות 25	211 - מ	מגורים

ב) שאלת מנעשים לתינוקי ציבורי פתוחים, פתוחים ומתחם המדי

תכנית %	קניין בניין			שטח שירות במ"ר	שטח עסקי במ"ר	מס' קומות	שטח לקרקע לדונם	יעד	מס' מרש	מס' מפת	שטח לבניית ציבור חוס מותחם בתום נחה
	נדל"ג	אחזר	קומים								
50%	4	4	4	2,700	5,400	3	10,320	בנייה יסודי	502 א		שטח לבניית ציבור חוס מותחם בתום נחה
	נדל"ג	נדל"ג	נדל"ג	150	300	2	0,606	בנייה נוספת	503 א		
	0	0	0	700	1,400	2	2,750	מתחזקת	504 א		
				2,650	5,350	3	10,500	בנייה יסודי	505 א		
				375	750	2	1,518	מעון	507 א		
				375	750	2	1,498	בנייה יסודי	508 א		
				250	500	2	0,981	בנייה יסודי	509 א		
				300	600	2	1,173	מעון	510 א		
				375	750	2	1,522	מרבמה	511 א		
				175	350	2	0,743	אם וילד	512 א		
				350	700	2	1,446	בנייה יסודי	513 א		
				375	750	2	1,495	מעון	514 א		
				440	880	2	1,708	בנייה יסודי	515 א		
				400	800	2	1,640	בנייה יסודי	517 א		
				500	1,000	2	1,921	מעון	518 א		
				675	1,350	2	2,718	בנייה יסודי	519 א		
				2,800	5,600	3	11,000	בנייה יסודי	520 א		
				400	800	2	1,608	בנייה יסודי	521 א		
				350	700	2	1,297	בנייה יסודי	522 א		
				500	1,000	2	2,009	מעון	523 א		
				350	700	2	1,380	בנייה יסודי	524 א		
				1,500	3,000	2	5,172	בנייה יסודי	525 א		
				375	750	2	1,461	בנייה יסודי	527 א		
				325	650	2	1,303	בנייה יסודי	528 א		
				17,415	34,830		67,725				סה"כ שטח לבניית ציבור
							0,399	בני	703 א		שטח יציבורי
							0,317	בני	704 א		
							12,828	בני ואד"י	705 א		
							6,393	בני ואד"י	706 א		
							0,776	בני	707 א		
							0,675	בני	708 א		
							3,881	בני שוכנתי	709 א		
							0,662	בני	710 א		
							0,809	בני	711 א		
							6,811	בני ואד"י	712 א		
							0,550	בני	713 א		
							0,235	בני	714 א		
							6,813	בני שוכנתי	715 א		
							0,219	בני	716 א		
							0,375	בני	717 א		
							0,284	בני	718 א		
							0,487	בני	719 א		
							4,775	בני שוכנתי	720 א		
							6,025	בני שוכנתי	721 א		
							1,060	בני	722 א		
							0,362	בני	723 א		
							0,404	בני	724 א		
							9,783	בני ואד"י	728 א		
							1,392	בני	731 א		
							0,637	בני	734 א		
							0,596	בני	736 א		
							67,548				סה"כ יציבורי פתוח
25%	4	6	650	1,300	1	11,48	ספורים ונופש	801 - ס			שטח לספורים ירוק מותחם בתום נחה
	4	6		1,031			בריכת מים	1300 - מה			שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

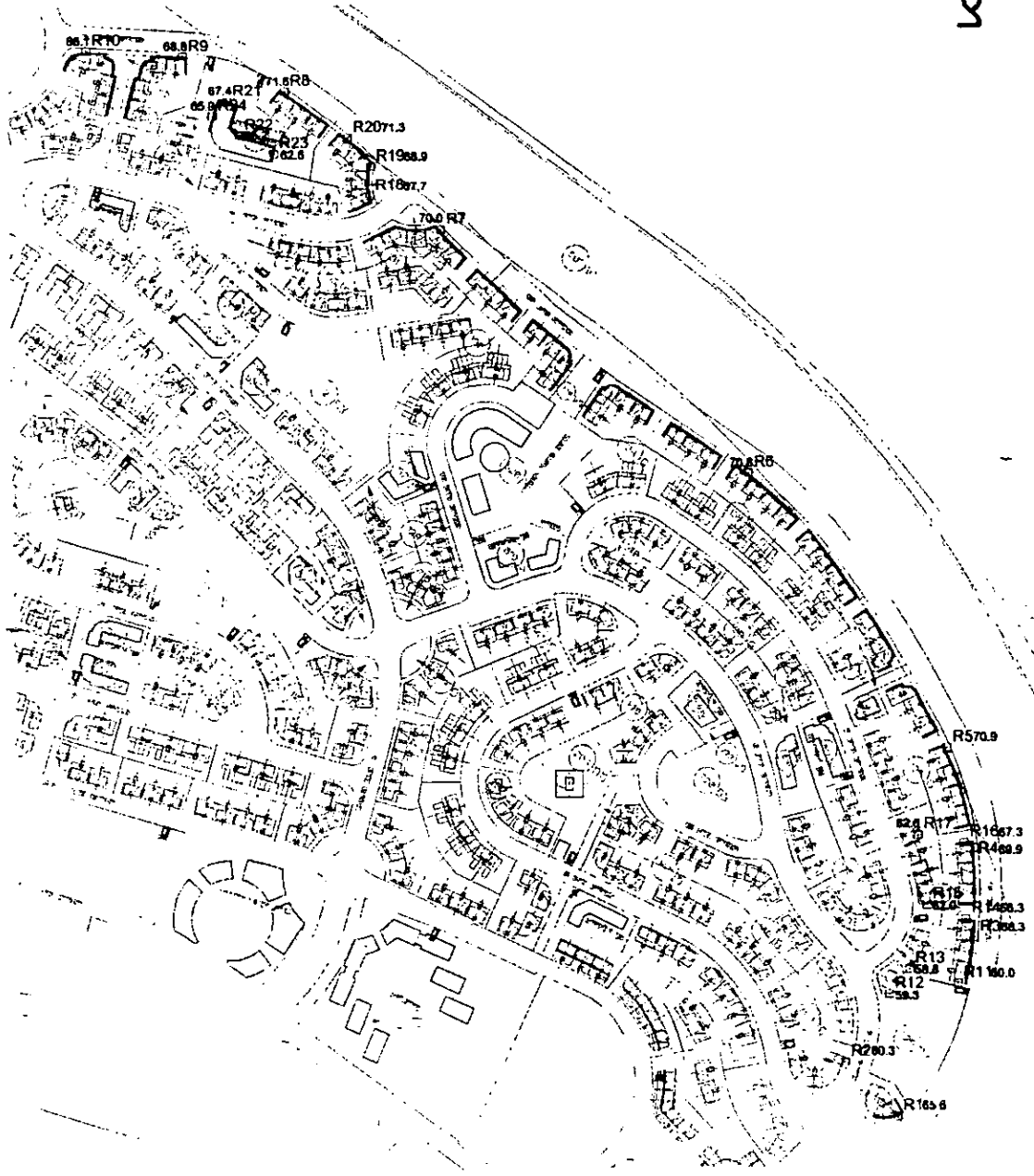
1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

1. תצורת: 2. סט"כ יציבורי פתוח 3. שטח לספורים ירוק 4. מותחם בתום נחה 5. שטח למתחם הנושא שטח מותחם חוס בהיר

תרשים מס' 1: מיקום מיגון אקוסטי
במעטפת המבנים



— מיגון אקוסטי

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית

למכוס התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי להסגות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתקם עמנו
 הסכם סדתיים בניה ואין להזמין או באה במל"ם הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון לפני כל רשות מיסמפת, לפי כל
 הנהגה ועפ"י כל דין.

היוזם רשאי להעביר את זכויותיו או יורשיו על
 כל מה שהיה לו בעת קבלת התכנית או כל זמן שהתכנית
 לא הוקמה ונתקם עמנו הסכם סדתיים בניה ואין להזמין
 או באה במל"ם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון לפני
 כל רשות מיסמפת, לפי כל הנהגה ועפ"י כל דין.

משרד הבינוי והשיכון
 מרסו יעקב
 מנהל היח' לתכנון ומיתון
 העיר מודיעין

23-03-2001

דוד אמגדי
 אדריכל-המתכנן

גרשון-צפור ברק
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

36/10/01

חתימת המתכנן

בית עמיאל, קבוץ גלויות 34 תל אביב 66550

טל: 03-5189426,29

פקס: 03-5184295

מאי 1999

יולי 1999

ספטמבר 1999

אפריל 2000

יוני 2000

24 באוגוסט 2000

3 באוקטובר 2000

8 בנובמבר 2000

5 בפברואר 2001

26 במרץ 2001

6 בנובמבר 2001

דצמבר 2001

ינואר 2002

אפריל 2002

יוני 2002

יולי 2002

ספטמבר 2003

אוקטובר 2003