

4017944

נבדק וניתן להספק / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 10.05.09 (10.5.09)
תאריך 11.11.09
מתכנן המחוז

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 4. 11. 2009
נתקבל
תיק מס':

**משרד הבנוי והשיכון
מחוז מרכז**

מרתב תכנון מקומי מודיעין

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/ 3 / 1 - מודיעין

שנוי לתכנית מתאר מקומית מד/ במ/ 3

תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

ד. קייזר, מ. קייזר א. לקנר - אדריכלים
רחוב קהילת ונציה 12 תל-אביב 69400
טל. 03-6495520 פקס. 03-6495530

עמק 14 אתר C

- גירסה 1 : 16.05.01
- גירסה 2 : 28.10.01
- גירסה 3 : 11.12.01
- גירסה 4 : 09.09.02
- גירסה 5 : 18.08.04
- גירסה 6 : 27.01.05
- גירסה 7 : 17.07.05
- גירסה 7 : 18.12.05
- גירסה 8 : 06.04.06
- גירסה 9 : 27.07.06
- גירסה 10 : 26.11.06
- גירסה 11 : 29.05.07
- גירסה 12 : 29.09.09

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 10.5.09
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.5.09 לאשר את התוכנית
מינהל התכנון

משרד הפנים
מחוז המרכז
תאריך: 11.11.09
מס' תיק: 4017944

**מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי מודיעין**

**תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/3/1 - מודיעין
שנוי לתכנית מתאר מקומית מד/ במ/ 3
תכנית איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/3/1 - מודיעין, תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק. (להלן: "התכנית").
2. **מסמכי התכנית:** תכנית כוללת את המסמכים כמפורט להלן:
- א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. גיליון אחד תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "התשריט").
- ג. גיליון אחד של נספח בנוי ופיתוח נוף מנחה ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן: "נספח בנוי ונוף מנחה" - נספח מס' 1).
- ד. גיליון אחד של נספח תנועה וחניה מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח תנועה וחניה מנחה" - נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- מחוז: מרכז.
נפה: רמלה.
עיר: מודיעין.

בין קווי אורך (מז') 149250-150500 ובין קווי רוחב (צפ') 145250-146375 .

5872	5870	5869	5868	חלקי גוש
9,10,11	37,38,39,40	5,6,7,10,11,12	2,7	חלקה
	36,41	4,13	5	חלקי חלקה

4. **שטח התכנית:** 104.04 דונם.

5. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
היוזם: משרד הבנוי והשיכון, ק. הממשלה ירושלים, טל' 02-5847806.
עורך התכנית: ד. קייזר, מ. קייזר א. לקנר - אדריכלים, קהילת ונציה 12 ת"א טל' 03-6495520 פקס' 03-6495530.

6. **מטרות התכנית:** לשנות ייעודי מגרשים בעמק 14. ביטול מגרשים לבנייני ציבור והגדלת השטח הציבורי הפתוח וכל זאת ע"י:

- א. שינוי ייעוד משטח לבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח.
ב. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח ושטח למסחר לדרך חדשה.
ג. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ציבורי פתוח משולב בחניה.
ד. הקמת מעון יום ומרכז קהילתי תומך קהילת מעון יום במגרש 3.
ה. הרחבת דרכים קיימות וצמצום דרכים קיימות.
ו. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

7. הוראות התכנית:

במקרה של סתירה בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.

8. הוראות אדריכליות:

8.א. גגות:

הגגות יטופלו כחזית חמישית וגימורם יהיה בחומרים עמידים ולפי אישור מהנדס הועדה המקומית. הגגות השטוחים יקבלו חיפוי מסוג טוף שטוף בגוון אדמה, לא יאושר גימור ביריעות בלבד. לא יותר שימוש בגגות רעפים. יותרו גגות משופעים בשיפוע של עד 10° עם גג מחומר מתכתי או דומה באישור מהנדס הועדה המקומית. לא יותר ציוד מכני וטכני על גג הגג.

8.ב. צנרות:

תיאסר התקנת צנרות גלויות על גבי קירות חיצוניים.

8.ג. הוראות כלליות לפרטי בנין:

1.ג.8 כל הבניינים שמיקומם לאורך כבישי העמק מס' 14 יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית מסותתת.

2.ג.8 כל בנייני הציבור בתחום התכנית יצופו בשלמותם באבן טבעית מלבנית מסותתת.

3.ג.8 כל הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן כאמור בסעיף 9. א להלן. כל חלקי בנין מהווים רצף עם גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם באבן

9. הוראות פיתוח נוף שדרות העמקים

9.א. גדרות:

1. גדרות לצד רחוב, מעבר ציבורי, דרך הולכי-רגל או שצ"פ יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן ובגובה המרבי הנ"ל.

2. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

3. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.

4. תישמר המשכיות המעבר לציבור בשטחי עמק זבולון בכוון מערב - מזרח כולל בתחום המגרשים המיועדים לבניה.

9.ב. קירות תמך

1. קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.

קירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח, חניות או שטח ציבורי פתוח יבנו מאבן מלבנית ומסותתת, תלטיש, חאמי או טובזה.

2. גובה מרבי 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.

3. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 8 ס"מ.

4. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.

5. יאופשר שילוב סלע טבעי קיים בתוואי קיר תמך.

6. על המבצע קירות תמך לדאוג לתיקון כל נזקי הנוף שיגרמו עם הקמת קיר התמך הנ"ל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

7. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן חמי או בנדבכים בהתאם לסוג האבן, סוג הסיתות והנדבכים של הבניינים הצמודים או הסמוכים לקירות אלה.

8. קירות תמך לאורך הכבישים יבנו מאבן חאמי גב בטון ללא כיחול.
בעמקים משופעים יבנו טרסות מאבן מקומית לרוחב העמק.

ג.9 צמחיה בשדרות :

השדרות מאופיינות ע"י נטיעת עצים בשורות המשכיות. העצים שיאפינו את שדרות העמק (כביש מס' 14), הם: אורן הסלע, אורן קנרי, דולב מזרחי, פיקוס השקמה, אגוז המלך, חרוב, תות וכדומה.
המרווח בין העצים לאורך הדרך יהיה כ- 8 מ'.
צמחיית גני העמק תאופיין בנטיעות מטע ברשת נטיעה במרווחים של כ- 6-8 מ'. העצים המאפיינים את צמחיית נוי העמק הם: חרוב, זית, שקד, רימון, תאנה, שיזף, כליל החורש, תות, דקל, קנרי, וואשינגטוניה, תמר מצוי, אלון תבור, אלון מצוי וכד'.
בנוסף על הצמחיה המוזכרת לעיל יותר פיתוח גנים ייחודיים בפעילות וגנות כגון: גן ורדים, גן סלעים, גן פרחים, גן צמחי רוח, גן פסלים וכד'. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר סוגי צמחיה נוספים מהאמור לעיל.

ד.9 פיתוח השטח הציבורי הפתוח:

1.7.9 בשטח הציבורי הפתוח תכלל צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורחבים כגון: אורנים למיניהם, ברושים למיניהם, דולב, אגוז המלך, ארז הימלייה, מכנף נאה וכדומה. בגנים אלה ישולבו מדשאות לפעילות משחק.

2.7.9 תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש ואופיים לא יהווה מטרד לדיירי הבניינים הסמוכים.
במקומות המסומנים על גבי תכניות הבינוי והפיתוח תותר הקמת אלמנטים מיוחדים כגון בריכת מים, אנדרטה או פאביליון ומבנים למתקני תשתית, וכמפורט בסעיף 11.11 א להלן.

10. שטח לבניני ציבור - מתחמים מס' 1, 2, 3, 4, 11, 17

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבני ציבור וחלות לגבי הוראות שבנספחים לתכנית, וכן ההוראות שלהלן:

א.10 היתרי בניה לאזור לבניני ציבור יותנו בהכנת תכנית בנוי ופיתוח בק"מ 1:250 ואישורה ע"י הועדה המקומית.

ב.10 זכויות הבניה, היעודים והשימושים יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף מס' 24 שלהלן.
בשלב הבקשה להיתר ניתן לשלב מספר שימושים במבנה אחד או לשנותם ובלבד שהשימושים יהיו דומים או מקבילים לאלה המופיעים בטבלה או המצויים בתכנית מד/מ/3 בכפוף לאישור הועדה המקומית.
האמור לעיל אינו חל על השימושים שלהלן: מוסדות חינוך מיוחד ובתי-כנסת.

ג.10 תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 למוסדות חינוך, מתנ"ס ואגודת ספורט יכללו גם את פיתוח השטח, תכניות גינון והשקיה, נגישות ומיגון הבניינים ממטרדי רעש וכן תכנית גג בק"מ שאינו קטן מ- 1:100. התכנית חייבת באישור הועדה המקומית ומהווה תנאי למתן היתרי בניה.

ד.10 שטח החניה לשרות הבניינים הציבוריים לא יעלה על 50% משטח המגרש שייעודו בניני ציבור. שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מגונן ומוסתר (חנית מטע - עץ אחד לכל 4 חניות).

ה.10 הגנים למבנה הציבור יהיו מוקצים לגנות אינטנסיבית בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, שיחים פורחים ומדשאות.

ו.10 יותר שילוב מבני תשתית ומבני טרנספורמציה ומערכות בבניינים ציבוריים ו/או באזורים לבניני ציבור ובתנאי שמבני הטרנספורמציה והתשתית יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבנין או לצידו. במגרשים המיועדים למבני ציבור הנמצאים בעמקים יהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך.
לא יותקנו על הגגות שירותים טכניים ומתקנים הנדסיים.

ז.10 בניני ציבור יהיו מצופים באבן כאמור בסעיף ג.8.2. שלעיל.

ח.10 בין מגרשים 2 ל- 11 המיועדים לבתי כנסת תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר להולכי רגל.

- 10.ט במגרש מס' 17 יתאפשרו שימושים של מעון או מעון יום מיוחד או מרכז לטיפול הילד.
- 10.י המבנים יתוכננו כך שתהיה המשכיות להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בכל עת (זיקת הנאה).
- 10.יא במגרש 3 יותרו שימושים למעון יום ומרכז קהילתי תומך קהילת מעון יום כאמור לעיל:
מעון יום:
א. מעון היום ימוקם בחלקו המזרחי ביותר של המבנה במגרש 3.
ב. המבנה יכלול מינימום פתחים לכיוון מזרח.
ג. חצר המעון תפנה לכיוון מערב המרוחק מבתי המתנגדים.
ד. קו הבנין המזרחי של מעון היום (לכיוון המגורים) יקבע ל- 4 מ'.
מרכז קהילתי תומך קהילת מעון יום:
א. ימוקם (בתוך המבנה) מערבה למעון היום. קרי, בשטח המרוחק ושאינו גובל בבניני המגורים.
ב. לא תותר פעילות בחצר הקשורה למרכז הקהילתי. כל הפעילויות במסגרת מרכז קהילתי יהיו פעילויות פנימיות, קרי בתוך המבנה המיועד לכך.
ג. פעילות המרכז הקהילתי תותר עד השעה 22.00 בלבד.
ד. המרכז יכולול חדר פעילות, משרד, מטבחון שרותים וחדרי יעוץ אישי.
11. שטח ציבורי פתוח - (מתחמים מס' 7, 8, 9, 10, 18)
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות לגביו ההוראות שלהלן:
- 11.א יותרו שימושים של העמקים לנופש פעיל כגון: מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק לכל הגילאים. אלמנטים מיוחדים בפיתוח יקבעו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ו/או 1:250 האישור מהנדס הועדה המקומית.
- 11.ב גדרות יבנו באבן מרובעת ומסותתת תלטיש, חאמי או טובזה עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. כרכוב הגדר יהיה מאבן שלמה.
- 11.ג לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא וכן לא יורשה שימוש גדרות ממרישי עץ.
- 11.ד קירות תמך ייבנו מאבן מלבנית מסותתת או חאמי. קירות שיבנו מאבני חאמי כאמור לעיל יבנו עם גב בטון ללא כיחול.
- 11.ה כרכוב קיר התמך יהיה מאבן טבעית מסיבית אשר מידותיהן לא תיפחתנה מ- 8 ס"מ.
- 11.ו יאופשר שילוב סלע קיים בתנאי קיר תמך או גדר.
- 11.ז כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהיה באבן מרובעת, או באבנים משתלבות, בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
12. שטח ציבורי פתוח משולב עם חניית מטע - (מתחם 22, 23)
השטח הצבוע בתשריט בירוק ומשובץ בקווים אפורים הוא שטח ציבורי פתוח משולב בחניית מטע וחלות עליו ההוראות שלהלן:
- 12.א לגבי שטח זה יחולו כל ההוראות המפורטות בסעיף 11 שלעיל, למעט סעיף 11 א'.
- 12.ב בשטח זה יותר שימוש לחניה בהתאם להנחיות המפורטות להלן:
- 12.ב.1 פיתוח השטח ישא אופי של "חנית מטע" - עץ אחד לכל 4 חניות משולבת במעברים להולכי רגל.
- 12.ב.2 לפחות 30% מהשטח יהיו שטחים מרוצפים להולכי רגל ושטחי גינון.
- 12.ב.3 שטחי החניה יהיו מוצלים באמצעות עצים רחבי נוף אשר בחירתם תקבע בתכנית נוף מפורטת באישור מהנדס העיר תותר בניית התקני צל ייעודים לחניה (פרגולות).

13. אזור מסחרי למרפאות - (מתחמים מס' 5,6):
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי למרפאות, קליניקות ומשרדים רפואיים וחלות לגביו ההוראות שלהלן:

- א.13 היקף זכויות הבניה כאמור בטבלה שבסעיף 23 שלהלן.
- ב.13 במבנה יותרו שימושים מעורבים כגון מרפאות, קופות חולים, מכונים רפואיים.
- ג.13 במגרשים יבנו 60% מסך זכויות הבניה, בקומת הקרקע.
- ד.13 פיתוח המבנים בעמקים יהיה ברצף אחד ובהמשך לפיתוח העמק כולו.
- ה.13 הבניינים בתוך העמקים יצופו באבן כאמור בסעיף ג' 8. לעיל.
- ו.13 החניה תהיה חניית מטע בתחומי המגרשים בלבד.
- ז.13 על מנת לאפשר מלוא תקן החניה במגרשים אלו תותר בניה מרתפים למטרות חניה בלבד.
- ח.13 המבנים יתוכננו כך שתהיה המשכיות להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור בכל עת (זיקת הנאה).

14. תנועה וחניה:

- מערכת הדרכים בתחום התכנית כוללת דרכים מוצעות ומאושרות.
- א.14 תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים, הכל בכפוף וע"פ נספח התנועה נספח מס' 2.
- ב.14 הסדרי התנועה במגרש מס' 1, במידה וישמש כבית ספר, יהיו עפ"י הנחיות משרד התחבורה.
- ג.14 מקומות החניה יהיו בתחומי המגרשים בלבד למעט המגרשים המיועדים לצרכי ציבור : מעון יום, גני ילדים, תנועות נוער וכ"ד.
- ד.14 תקן החניה יחשב ע"פ תקן החניה התקף ע"פ תכנית מד/ 2020 (נספח מס' 7) או ע"פ התקן הארצי התקף לחניה בעת הוצאת היתר בניה – המחמיר מביניהם.

15. תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית:

- א.15 אישור תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית.
בתכנית הבינוי והפיתוח יכללו הנחיות, הוראות ופתרונות לנושאים הבאים:
- א.15.1 עיצוב אדריכלי כללי.
- א.15.2 הנחיות בניה ופיתוח במתחמים (כולל חומרי גמר, טיפול בחניה, גינון וקביעת 0.00 מומלץ).
- א.15.3 מערכות תשתית על ותת קרקעיות וחיבור המתחמים אליהן כגון : מערכות תאורה, מים תיעול, חשמל, טלפון, טלוויזיה וכו'.
- א.15.4 מערכת תנועה, חניה ותחבורה עם התייחסות להתחברות העירונית.
- ב.15 תנאי להוצאת היתרי בניה לכביש חוצה העמק- 1C, יהיה אישור משרד התחבורה לתכנית הסדרי תנועה של הצמתים החדשים.

16. הפקעה:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על-ש הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

17. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו.

18. חלוקה חדשה:

18.א התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק בהסכמת בעלים.

18.ב מודגש בזאת שבתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.

19. תכנית לצרכי רישום:

תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

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

21. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

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

21.ב ניקוז ותיעול:

לא יינתן היתר בנייה ולא יותר שימוש בקרקע או בבניין בתחומי התכנית כל עוד לא יובטח ניקוז השטח לגביו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה, בהתאם לדרישות הרשות הממונה רשות הניקוז ובהתאם למפורט להלן:

1.21.ב השתלבות במערכת הניקוז הטבעית תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע מים עיליים ותחתיים.

2.21.ב ינקטו חלק מהאמצעים הטכנולוגיים להחדרת נגר למי תהום ולהקטנת כמות הנגר העילי בהתאם למפורט:

1. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבנן בגודל במקסימום האפשרי.
2. ביצוע השטחים הנ"ל על גבי מצע טוף ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
3. הכוונת הניקוז מהגגות אל קידוחי חילחול שבתחום כל חצר.
4. תכנון החצרות הנ"ל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר הערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
5. תכנון וביצוע קידוח חילחול ניקוז כל פינת מגרש ומילוויה בחומר גרנולרי.
6. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר אליהם (בנקודות הנמוכות אפשר לתכנן אגני השהיה קטנים).
7. תכנון משטח חניה בתוך החצרות בשילוב כרי דשא מונמכים.

3.21.ב אסורה הזרמה של נגר עילי בין מגרש למגרש. איסוף הנגר העילי יעשה באמצעות מערכת איסוף תת-קרקעית סגורה, מחושבת לתדירות של 1:25 שנה. יותר מעבר קיים אלה בשולי מגרשים סמוכים.

למרות האמור מעלה, באם התכנון המפורט ידרוש יותר מעבר ניקוז עילי ממגרש למגרש בין כבישים, הדבר לא יחשב כשינוי תב"ע.

21.ג פסולת:

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

21.ד רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן.

21.ה איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

21.ו כל המבנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית ולמתקן אזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

22. תשתית:

22.א יזם התכנית יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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.

כמו כן, היזם יהיה אחראי לתקן כל נזק שייגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח. היזם הנ"ל יתקן על חשבונו 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.

22.ב כל מערכות התשתית בתחום התכנית (ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב) תהיינה תת-קרקעיות. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהיינה קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

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

22.ד יותר מעבר מערכות תשתית ו/או תיעול באזורים הממוקמים בעמקים המיועדים לבניני ציבור או למסחר.

23. א. הידרוגיאולוגיה: במתחם המגורים לפחות 50% משטח פני הקרקע, שאינה מיועדת למבנים יכוסו בחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת-הקרקע.

ב. עתיקות: על תכנית זו יחול חוק העתיקות, תשל"ח 1978.

24. סטיה ניכרת:

כל תוספת שטחים תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

25. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות הוראות התכנית המאושרת - מד/ במ/ 3. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מד/ במ/ 3 תכרענה הוראות תכנית זו.

הערות *	קוי בנין			שטחי בניה (מ"ר)				מס' קומות מרבי		שטח המתחם (מ"ר)	מתחם מס'	סימון בתשריט	יעוד
				שטח שרות		שטח עקרי							
	מחור	צידי **	קדמי	מתחת חכניסה	מעל מתחת חכניסה	מתחת חכניסה	מעל חכניסה	מתחת חכניסה	מעל חכניסה				
מתני"ס, אגודת ספורט ומתקני ספורט בית כנסת. (609) בית כנסת. (609)	3	0-4	0-4	5,000	3000	-	7,000	1	2	30,950	1	השטח הצבוע בתשריט בצבע חום	אזור לבניני ציבור
				50	50	-	200	1	1	850	2		
				50	50		200	1	1	850	11		
מעון יום מרכז קהילתי תומך קהילת מעון יום	5	0-4	4	-	180	-	600	-	2	2,000	3		
							150						
תנועת נוער. (613)	5	10-0	4		150	-	500	-	2	3,700	4		
מעון יום/ מעון יום (610)	3	0-4	0-4		490		1000	-	2	2140	17		
(702)	6	0-4	2	3900	1000	-	2000	2	2	2,600	5	צבוע בצבע אפור	איזור מסחרי למרפאות
(703)				3600	950	-	1800	2	2	2,400	6		
										45,490			סה"כ

* המספר המופיע בסוגריים, בטור הערות, הינו מס' מגרש קודם עפ"י תוכנית מד/במ/3
 ** קו הבנין המזרחי במגרש 3 לכיוון מגרשי המגורים יהיה 4 מ'.

מדינת ישראל.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון.
משרד הבינוי והשיכון
לרשות הממשלה
רח' מנחם בגין 125

חתימת המתכנן ועורך התכנית:

ד. קניזר, מ. קייזר א. לקנר - אדריכלים

ד. קייזר א. לקנר
אדריכלים והתכנני-ערים

אני מצהיר כי התכנית עליונה לתוכנית, בתנאי שזו תהיה
התכנית עם השויות התכנון המוסמכות.
אני מצהיר כי התכנית על-ידי הוועדה או כל אדם אחר, אין בה
התכנית כל זכות לזכות לתוכנית או לכל בעל עניין
התכנית כל עוד לא היקצה השטח ונחרם עמנו
התכנית כגוף ואין התייחסו זה באה במקום הסכמת
התכנית כגוף הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל
החוקים בתחום.
אני מצהיר כי אינני יודע או יודעת כי אם נעשה או ייעשה על
התכנית כל זכות או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויהיה על זכותנו לבטל כלל הפרוטוקול ע"י מי שרכש מאתנו
על פני זכויות כשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
העומדת לנו מכת הסכם כאמור, עפ"י כל דין, שכן
התוכנית ניתנת אך ורק מוקדם מבט התכנית,
והיא תקפה ל-30 חודשים ממועד תחילתה.
תאריך: 02-11-2009
אדריכל המתכנן