

4018249

משרד הפנים
מחוז מרכז
28.07.2010
נתקבל
תיק מס': _____

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.07.2010
נתקבל
תיק מס': _____

מחוז : המרכז
נפה : רמלה
עיר : מודיעין
מרחב תכנון מקומי : מודיעין

תכנית מתאר ומפורטת מד/6/ב -
שינוי לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6
ושינוי לתכנית מתאר מפורטת מד/6/א
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
לפי חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז' לחוק.

היוזם : משרד הבינוי והשיכון - מרכז
המגיש : משרד הבינוי והשיכון - מרכז
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
המתכננים : עיריית מודיעין-מכבים-רעות
בהשתתפות : גולדנברג-בוכמן - אדריכלים
דביר-יחיעם - אדריכלים

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 2/6/21
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.11.09 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך : 17.9.03
תאריך עדכון : 11.8.04
20.10.04
22.3.05
6.10.05
31.12.06
9.5.07
15.10.07
25.12.07
7.1.08
17.2.08
5.3.08
24.3.10
30.5.2010
15.6.2010

 תכנית מתאר ומפורטת מד/6/33 -
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6
 ושינוי לתכנית מתאר ומפורטת מד/6/33
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
 לפי חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מד/6/33 שינוי לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6 ושינוי לתכנית מתאר ומפורטת מד/6/33 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז' לחוק התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 2.1. דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2.2. תשריט הערוך בקני"מ של 1:2500 (להלן: "התשריט").
 2.3. גיליונות של נספחים כמפורט להלן:
 2.3.1. 1 גיליון של נספח מס' 1: "חלוקה מנחה", ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "נספח מס' 1").
 2.3.2. 1 גיליון של נספח מס' 2: "בינוי וחתכים - מנחה", ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: "נספח מס' 2").
 2.3.3. 1 גיליון של נספח מס' 3: "בינוי מנחה למתחמים ח2 ו-ח3", ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן: "נספח מס' 3"). הנספח הינו מנחה, למעט לעניין קווי הבניין, ועקרון הכיכרות שהנם מחייבים.
 2.3.4. 7 גיליונות של נספח מס' 4: "נספח נופי וחתכים - מנחה", ערוכים בקני"מ שונים (להלן: "נספח מס' 4").
 2.3.5. 1 גיליון של נספח מס' 5: "נספח תנועה", ערוך בקני"מ 1:2500, נספח מחייב (להלן: "נספח מס' 5").
 2.3.6. 5 גיליונות של נספח מס' 6: "בינוי ופיתוח - מנחה", ערוכים בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 6").
 2.3.7. 8 גיליונות של נספח מס' 7: "דגמי בתים - מנחה", ערוכים בקני"מ 1:750 (להלן: "נספח מס' 7").
 2.4. כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. התשריט כולל חלוקה ליעודי קרקע. הוראות ונספחי התכנית מפרטים את ההוראות המיוחדות לכל אחד מאזורים אלה.

3. שטח התכנית: שטח התכנית: 267.900 דונם.

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

חלקות		גוש
בשלמות	בחלקן	
19,20,21	-	5813
18	21	5814
7,8,11,12,22,25,28,29,30,36,47,50	23,33,34,35,55	5815
6,28,29,30,42,43	44,45,50	5816
-	41	5818
8	12	5820

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. היוזם: משרד הבינוי והשיכון – מרכז
טלפון: 03-7632710 פקס: 03-7632711 דרך מנחם בגין 125 תל-אביב.
- המגיש: משרד הבינוי והשיכון – מרכז
טלפון: 03-7632710 פקס: 03-7632711 דרך מנחם בגין 125 תל-אביב.
- בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
טלפון: 03-7632278 פקס: 03-7632279 דרך מנחם בגין 125 תל-אביב.
עיריית מודיעין – מכבים - רעות
טלפון: 08-9726050 פקס: 08-9721841 רחוב: תלתן 1 מודיעין.
- המתכננים: גולדנברג- בוכמן אדריכלים בהשתתפות: דביר - יחיעם אדריכלים
טלפון: 03-6881007 פקס: 03-6872811 רחוב: ריב"ל 7 תל-אביב.
טלפון: 03-9655321 פקס: 03-9677559 רחוב: מרגולין 4 ראשון לציון.
6. מטרות התכנית:
- 6.1 שינוי ייעוד: מאזור מגורים ב', אזור מגורים ג' מיוחד, שטח לבניני ציבור, אזור מסחרי, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים, לאזור מגורים ג' מיוחד, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, אזור לדיור מוגן, אזור למסחר מיוחד, שטח לפארק ארכיאולוגי ודרכים.
- 6.2 קביעת הוראות וזכויות בניה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה לכל אזור ואזור מתחם ומתחם.
- 6.3 חלוקת שטח התכנית למתחמים וקביעת דגמי בתים למגורים.
- 6.4 איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי חוק התכנון והבניה פרק ג', סימן ז' לחוק.
7. הקלה:
- 7.1 סטייה ניכרת, תחשב כמשמעותה עפ"י סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.
- 7.2 כל תוספת קומות או תוספת גובה לבנין וכל שינוי בקווי הבניין יהווה סטייה ניכרת מהתכנית כמשמעותה בתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה.
- 7.3 בבניה במדרון למגורים תותר העברת שטחים עיקריים ושירות מהתחום שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לתחום שמעליו ולהפך, בגבולות של עד 50% מסה"כ שטחים אלה בכל מתחם ומתחם ובתנאי שלא יחרוג הבניין מהמעטפת המוגדרת בהוראות תכנית זו
8. הוראות התכנית:
במקרה של אי התיישבות בין הוראה מהוראות התכנית להוראה אחרת בה, תחול ההוראה המגבילה יותר.
9. הוראות אדריכליות:
- 9.1 מרתפים המשמשים למטרות שירות, קומת חניה חפורה חלקית ומחסנים:
- 9.1.1 מחסנים באזור מגורים ג' מיוחד:
לכל יח"ד תבנה יחידת מחסן שגודלו עד 8 מ"ר, ובנוסף לכך ליח"ד צמודות קרקע תבנה יחידת מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה, שגודלו כ-3 מ"ר.
- 9.1.2 מיקום המחסנים באזור מגורים ג' מיוחד הינו בקומת ה-0.00 של הבניין ו/או מתחת למפלס זה.
- 9.1.3 קומת חניה חפורה חלקית באזור מגורים ג' מיוחד:
קווי הבניין למרתף/קומת חניה חפורה חלקית על פי המפורט בטבלה שבסעיף 12 בהמשך.

- 9.1.4 כל ההנחיות בנושא מחסנים תישקלנה לאור התנאים הטופוגרפיים הפרטניים של כל מגרש.
- 9.1.5 המרתפים בשטח לבנייני ציבור לא יחרגו מגבולות קווי הבנין.
- 9.1.6 המרתפים באזור לדיור מוגן ובאזור למסחר מיוחד לא יחרגו מקונטור קווי הבנין לכיוון הדרכים הראשיות מס' 1 ו-23. לכל כיוון אחר יותר קו בנין 0.0 מ'. תת סעיף זה יש לקרא ביחד עם נספחים מס' 3 ו-6 המצורפים לתכנית זו וטבלא 31.6 בהמשך.
- 9.2 מרפסות באזור מגורים:
- 9.2.1 מדרוג הבניינים:
לכיוון הכביש חלה חובת לפחות דרוג אחת. לכיוון המורד, מתחם 19, חלה חובת לפחות שני דרוגים.
- 9.2.2 עומק מיזערי של מרפסת, הנוצרת מדירוג הבנין יהיה 2 מ' בחזית כלפי הרחוב ולפחות 3 מ' בחזית הפונה למתחם 19.
- 9.2.3 בכל יחיד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובה להתקנת/בניית מצללה ו/או סוכך, ביציאה הראשית מחדר המגורים.
- ביחידות דיור צמודות קרקע, תחויב בניית/התקנת מצללה ו/או סוכך ביציאה הראשית מחדר המגורים. האבחנה בדבר החובה להתקנת סוכך או מצללה, גודל וחומרים ייקבעו עפ"י החלטת הועדה המקומית בהתייחס לתכנון המבנה.
- 9.3 גגות:
- 9.3.1 שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות. גגות כנ"ל ירוצפו ויגוננו. תכניות ריצוף, גיטון וגישה של גגות אלה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 9.3.2 בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- 9.3.3 תותר בניית מגוון של גגות ויותר שימוש במגוון של חומרים: יותרו גגות משופעים בכיסוי מתכת או אבן וכן יותרו גגות מקומרים לא יותר השימוש ברעפים.
- 9.3.4 גגות משופעים ומקומרים יהיו בגוון ממשפחת גווני כחול ואפור.
- 9.3.5 שיפועי הגגות המשופעים, יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20° ל- 35°. לא יותרו ארגזי רוח.
- 9.3.6 מתקנים טכניים שיוצבו ע"ג גגות המבנים ישולבו במבנה ויוסתרו. הכל בתאום עם מהנדס העיר.
- 9.4 קולטי שמש ודודי שמש:
- 9.4.1 קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מהבנין או יוצמד למישור הגג המשופע.
- 9.4.2 בבניינים בעלי גג משופע יוסתרו הדוודים הסתרה מרבית, בתוך הבנין או בחלל הגג. בבניינים בעלי גג שטוח – הדוודים יוצבו בשכיבה או בצללית נמוכה, או בתוך יחידות הדיור.
- 9.5 צנרות פרטיות לבתים:
- 9.5.1 כל צנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.
- 9.6 קווי בניין:
- 9.6.1 קווי הבניין בכל המתחמים יהיו כמצוין בתקנון בסעיפים 12 ו-31 (טבלאות מצב מוצע) בהמשך, בתשריט (הרוזטות שעל הדרכים) ובנספחים מס' 3 ו-6 וכמפורט להלן:
- 9.6.2 במגורים - לאורך כבישים מאספים וכבישים בין שכונתיים:
לפחות 70% משטח חזית הבנין שלאורך הכביש, תהיה בנויה על קו בנין מחייב אחיד לרחוב כולו.

- 9.7. מעליות: במבנים בני שלוש קומות ויותר, במידה והפרש הגובה בין מפלס החניה לבניין ובין גובה רצפת הכניסה בקומה האחרונה עולה על 9 מ', נדרשת התקנת מעלית.
- 9.8. הוראות כלליות לפרטי בניין: 9.8.1. כל הגדרות וקירות התמך יבנו מאבן, כמפורט בתת סעיפים 10.1.1 ו-10.1.2 בהמשך. כל חלקי הבניין המהווים רצף של גדרות ו/או קירות תמך כנ"ל יצופו גם הם באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. 9.8.2. לא יותר גימור חזיתות שלמות של בניינים מזכוכית ו/או מראות. 9.8.3. חלקי המבנים למגורים מתחמים מ-83, מ-39 ו-40 הנצפים מכבישים מס' 1,2 משצ"פים 15 ו-24 יחופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת. 9.8.4. כל המבנים אשר אינם למגורים יצופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 9.9. שלבי בניה: 9.9.1. כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקני"מ 100:1. 9.9.2. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לגבי כל מגרש שבתחום התכנית. 9.9.3. כל תוספת לבניין קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי. 9.9.4. לא תורשה תוספת ליחידת דיור אחת בבניין, אלא אם התוספת הינה חלק מתוספות בניה מתואמות ביניהן ארכיטקטונית באגף שלם בבניין.
10. הוראות פיתוח נוף: 10.1. פרטי פיתוח מגרשי הבניה: 10.1.1. גדרות: 10.1.1.1. גדרות לכיוון רחוב או מעבר ציבורי או שצ"פ יבנו מאבן מלבנית ומסותתת: טלטיש, חאמי או טובזה, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. במידה והמעקה יהא בנוי הוא יחופה אבן באופן דו פני. הכל באישור מהנדס העיר. 10.1.1.2. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר. 10.1.1.3. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ. 10.1.1.4. בכל מקום שיש בו הפרש גובה בין שני מפלסים סמוכים, תוקם גדר שתעמוד בדרישות התקן והחוק. 10.1.1.5. גובה הגדרות במגרשים פינתיים ייקבע בהתאם לקווי שדה הראיה (משולשי ראיה בטיחותיים). 10.1.1.6. כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלה יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכורכר או באבק סלעים מהודק, שטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
- 10.1.2. קירות תמך: 10.1.2.1. קירות תמך יבנו מאבן מלבנית מסותתת או מאבני לקט מקומיות או חאמי או אבן דבש. קירות שיבנו מאבני לקט מקומיות או חאמי, כאמור לעיל, יבנו עם גב בטון ללא כיחול. הכל באישור מהנדס העיר. 10.1.2.2. גובה מרבי של כל טרסה או קיר תמך לא יעלה על 3.0 מ' (אלא באישור מיוחד של מהנדס הועדה) ומעליו מעקה קל, שאינו בנוי אבן, בגובה של לפחות 1.10 מ', הכל על פי התקן והחוק. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', יבנה קיר התמך בדירוגים מגוונים, שלא יפחת מ-1.0 מ' לכל אחת. 10.1.2.3. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים ייקבע בהתאם לקווי שדה ראיה (משולשי ראיה בטיחותיים). 10.1.2.4. כרכוב קיר התמך יהא מאבן טבעית מסיבית או אבן לקט, אשר מידותיהן לא תפחתנה מ-20 ס"מ.

- 10.1.2.5. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.
- 10.1.2.6. יאופשר שילוב סלע קיים בתוואי קיר תמך או גדר.
- 10.1.2.7. קירות תמך הפונים לשטחים ציבוריים יבנו מאבן חאמי או בנדבכים אופקיים בהתאם לסוג האבן, סוג הפיתוח והנדבכים של הבניינים הצמודים או הסמוכים לקירות.
- 10.1.3. עבודות עפר ופינוי שפכי עפר:
- 10.1.3.1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבולות המגרש.
- 10.1.3.2. לפני תחילת כל עבודה בשטח יבנו קיר תמך או גדר, להבטחת האמור לעיל. בניית קיר או גדר כאמור תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- 10.1.3.3. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהא עפ"י אישור מהנדס העיר.
- 10.1.4. עצים וצמחיה:
- 10.1.4.1. אין לעקור עץ ללא רשיון מהנדס העיר, אלא לפי האמור בתת סעיף 10.1.4.2 בהמשך.
- 10.1.4.2. עץ שיעקר לאחר קבלת רשיון, יינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעתקה, הוא יוחלף בעץ חדש בוגר.
- 10.1.4.3. אין לפגוע בעצים לשימור.
- 10.1.4.4. עבור נטיעת עצים במגרשי בניה ראה תת סעיף 10.1.5 ו-10.1.6 בהמשך.
- 10.1.5. גינות:
- לכל יחיד בתחום התכנית, אשר לה מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין ו/או גינה, בכל גינה כזאת יינטע לפחות עץ מס' 8 מעולה מן האדמה, אחד, אשר יסומן בתכניות הפיתוח בקני"מ 1:250 ובבקשה למתן היתר בניה.
- 10.1.6. פיתוח חצרות גן ע"ג מצעים מנותקים:
- 10.1.6.1. עבודות הנטיעה יתבצעו ע"ג קרקע גננית מסוג חמרה חולית בעובי שלא ירד מ-40 ס"מ.
- 10.1.6.2. 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 יינטעו עצים.
- 10.1.6.3. בכל חצר פרטית הבנויה ע"ג חניון ועבודות הגינות בה מבוססת על מצע מנותק, יש להקצות מקומות לנטיעת עצים.
- 10.1.6.4. במקומות לנטיעת העצים, תקרת החניון תונמך לגובה המתאים, במידת האפשר.
- 10.1.7. הנחיות נופיות לפיתוח מתחם 19:
- 10.1.7.1. החלק העליון של השצ"פ בצומת דרכים 1 ו-23 יפותח כתצפית נופית ושצ"פ אינטנסיבי כולל מתקני משחק. במשפך בין המגרשים, בציר שצ"פ 19 תבוצע דרך ביוב שתשמש גם לשביל טיול מרכזי. המעברים הציבוריים הניצבים לשצ"פ יפותחו כאינטנסיביים. יפותח גשר להולכי רגל בין 479 ל-499. מתוך המעברים יתאפשר קשר הולכי רגל לציר הערוץ, בפרט מתחת לגשר בין 479 ו-499 שיאופיין בנטיעות אינטנסיביות, מוקדי פעילות, מוקדי ישיבה, אזורי נושא, מוקדי תצפיות, מתקני משחק וכד'. בחלק התחתון הסמוך לכביש מס' 2 יבוצעו מתקני ספורט וכדור אתגריים לגילאי נוער ובוגרים. המגרשים יהיו רב תכליתיים תיקניים. המעברים אליהם ישולבו בתאורה.
- 10.1.7.2. קירות תמך לאורך הכבישים ייבנו מאבן חאמי עם גב בטון ללא כיחול. בשטחים משופעים ייבנו טרסות מאבן מקומית לרוחב העמק.
- 10.1.7.3. למבני תשתית, טרנספורמציה וכד', ייקבע מגרש נפרד במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500.
- 10.1.7.4. יתוכנן שביל אופניים תקני לכל אורך השצ"פ.

- 10.1.8. פיתוח גנים:
 10.1.8.1. גנים אלה יכללו צמחיה המאופיינת בעצים גבוהים ורחבים, כגון: אורנים למיניהם, ברושים למיניהם, דולב, אגוז המלך, ארז ההמלייה, מכנף נאה וכד'. בגנים אלה ישולבו מדשאות לפעילויות משחק.
 10.1.8.2. תותר הקמת מוקדי פעילות שונים בגנים בתנאי שמיקומם יהיה כך שיקטין את מטרד הרעש, ואופיים לא יהווה מטרד לדיירי הבניינים הסמוכים.
 10.1.9. חניות מבונות:
 לא תותר בנית מבני עזר לחניה, לרבות חניה מקורה, אלא אם שולבו בגדרות או בקירות התמך או בפיתוח הסביבתי או בגוף הבניין או במרתפי חניה/קומת חניה, בהתאם לכללי הבניה ובאישור מהנדס העיר וכחלק מהבקשה להיתר בניה. לא יורשה קירוי קל כל שהוא.
 10.1.10. חיבור מערכות התשתית:
 חיבור מערכות מים, טלפון, דלק וכיו"ב מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.
 10.1.11. מתקני גז, דלק וכיו"ב:
 מתקני הגז, הדלק וכיו"ב ישולבו ויוסדרו בפיתוח השטח בתחום המגרש הפרטי או בגדר המגרש, בניצב לחזית הרחוב ולא יהיו גלויים לעין בצד הפונה לשטח ציבורי.

11. תנאים למתן היתרי בניה ואיכלוס:

- 11.1. תנאים למתן היתר בניה:
 11.1.1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם, ערוכה על רקע תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ שלא יפחת מ-1:250.
 תכנית הבינוי והפיתוח כאמור, תכלול: נספח שיוך חניה, פתרון ניקוז בהתאם להנחיות רשות הניקוז, העמדת בניינים, צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, בנייני טרנספורמציה וכד'. תכנית הבינוי והפיתוח כפופה לאישור הועדה המקומית.
 11.1.2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הינו קביעת מקום שפיכת פסולת בנין ומיקום שפכי עפר בתיאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
 11.1.3. תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת הבקשה המראה פתרונות הצללה. הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה – חישוב השטחים ואחוזי הבניה בתכנית ובהיתרים (תיקון) התשנ"ז 1997.
 11.1.4. מדרון חצוב הפונה לזכות דרך, לשצ"פ, לאזורי מסחר ומשרדים, דיור מוגן, לשטח לבנייני ציבור וכדומה ישוקם. שיקומו יעשה עפ"י תכנית שתהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה.
 11.1.5. תנאי למתן היתרי בניה למתחמים הגובלים בשצ"פ 19, מתחמים מ39 ו-40 הינו בניית קירות תמך לפני כל תחילת עבודות במגרש ומניעת דרדרת עפר לכיוון שצ"פ 19.
 11.1.6. תנאי למתן היתרי בניה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה.
 11.1.7. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע כל עבודות התשתית, לרבות: קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או מעבר ציבורי, 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 ע"י הרשות המקומית.

- 11.2. תנאי למתן היתר בניה ראשון:
 תנאי למתן היתר בניה ראשון הינו אישור תכנית ביוב לאתר בהתאם לחוק הביוב ותחילת ביצוע בפועל של מט"ש איילון.
 11.3. היתר הבניה לאזור למסחר מיוחד:
 היתר הבניה לאזור למסחר מיוחד יהיה חו"ד סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של מודיעין-מכבים-רעות. חוות הדעת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים ולאזור למסחר מיוחד.

- 11.4. היתר הבניה לאזור לדיור מוגן:
- 11.4.1. היתר הבניה לאזור לדיור מוגן יהיה חו"ד סביבתית לאישור היחידה הסביבתית של מודיעין-מכבים-רעות. חוות הדעת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים חוות הדעת תקבע את האמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים למגורים הסמוכים ולדיור המוגן.
- 11.4.2. השירותים הנלווים למבנה הדיור המוגן יכללו בבקשה למתן היתרי הבניה, הקמתם בפועל תהיה תנאי לאכלוס המבנה לדיור המוגן ו/או חיבורו לתשתיות.
- 11.5. היתרי בניה בשטח לפארק ארכיאולוגי:
- 11.5.1. תנאי להוצאת היתר בניה בפארק הארכיאולוגי יהיה הכנת תכנית פיתוח לכל שטח הפארק לאישור רשות העתיקות, למעט שבילים, מרפסות, הצללה ונטיעות, אותן ניתן יהיה לאשר בסמכות הועדה המקומית בתאום עם רשות העתיקות.
- 11.5.2. היתרי בניה יתואמו עם רשות העתיקות.
- 11.6. היתרי בניה בשצ"פ:
- 11.6.1. היתרי בניה יוצאו בתאום עם רשות העתיקות.
- 11.6.2. תנאי למתן היתר בניה בשצ"פ יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה והמבנים הקיימים ללא היתר.
- 11.7. היתר בניה במתחם צ19:
- תנאי למתן היתר בניה במתחם צ19 הינו הגשת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית למתחם, שתהיה ותפורסם לציבור עפ"י החוק.
- 11.8. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית, היינו אישור המפקח המחוזי על התעבורה, אשר יאשר קיומם של פתרונות תחבורתיים מספקים.
- 11.9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התחבורה לתכניות להסדרי תנועה בצמתים הבאים:
- 11.9.1. כיכר בצומת כבישים 6 ו-1.
- 11.9.2. צומת דרכים 1 ו-2.
- 11.9.3. כיכר בצומת דרכים 23 ו-1.
- 11.10. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה בצמתים הנ"ל על פי התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה.
- 11.11. על יזם התכנית להשלים פיתוח תשתיות בתחום המתחם הספציפי טרם קבלת היתרי אכלוס בו.
12. אזור מגורים ג' מיוחד:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב יהווה אזור מגורים ג' מיוחד וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתכנית זו וכן ההוראות הבאות:
- 12.1. באזור זה ייבנו בניינים משותפים, כמפורט בנספחים 6 ו-7 בהמשך.
- 12.2. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 9, 10 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף.
- 12.3. מס' יח"ד מרבי במתחם, שטח בניה מרבי, מס' קומות וקווי בניין הכל עפ"י התשריט, הנספחים והטבלאות שבסעיף 12 ותת סעיף 31.2 בהמשך.

12.4. דגמי בתים והוראות בינוי ופיתוח:
נספחים 1,2,6,7 מפרטים את דגם הבית.

אזור/ יעוד	שם הדגם	מס' יח"ד בדגם	גובה/מס' קומות מרבית בדגם	קווי בניין במגרש במ'			שטח בניה ליח"ד ממוצעת במ"ר				
מגורים ג' מיוחד	בית רווי יורד	13-15	סה"כ: 6-7 קומות עפ"י הפירוט כדלקמן: <u>מעל הכביש:</u> עד 3.5 קומות כולל קומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה או 12 מ' (הנמוך מביניהם). <u>מתחת לכביש,</u> <u>במדרון:</u> 2.5 או 3.5 קומות הכל כמפורט בנספח 7 המצורף לתכנית זו. בכל מקרה <u>חובה</u> להגיע ל-2.5 קומות.	קידמי	צדדי	אחורי	שטחים עיקריים	שטחי שירות			
				למבנה המגורים מעל קומת חניה:			עפ"י תשריט	3.0	5.0	120	עפ"י הטבלאות שבת סעיף 30.2 בהמשך.
				קו בניין לקומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה:							
				2.0	גבול המגרש						

12.5. גובה בניינים - אזור מגורים ג' מיוחד:

מדידת 3.5 קומות או 12 מ' תעשה בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שממול לבניין. הבניינים יבנו במדרון בתוך מעטפת המוגדרת ע"י קו דמיוני המחבר בין רחוב עליון וציר שצ"פ 19 או בין 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 לכל היותר עד 5%.

13. שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהווה שטח לבנייני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:

13.1. תכליות מותרות:

התכליות בכל מתחם ומתחם יהיו עפ"י הטבלה שבתשריט ובתת סעיף 31.4 בהמשך.

13.2. שטח בניה מרבי:

כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.4 בהמשך.

13.3. מס' קומות מרבי:

מס' הקומות עפ"י הטבלה שבתת סעיף 31.4 בהמשך.

13.4. קירות תומכים הגובלים במגרשים המיועדים למוסדות ציבור, יבנו במלואם ע"י יזם התכנית ו/או בעל ההיתר בהתאמה ל-0.00 של המוסד הגובל עימו.

13.5. תותר גישה למתחם 11 מהכביש העליון מס' 34 ומס' 27 ומהכביש התחתון מס' 23 וכן תותר גישת הולכי רגל דרך השצ"פ שבין מתחמים 11 ו- 52.

13.6. שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מגונן (חנית מטע).

13.7. הגנים בשטח לבנייני הציבור או הסמוכים להם יהיו מוקצים לגנונות אינטנסיבית, בהם ישולבו עצי הסביבה עם עצים אחרים, ערוגות, שיחים פורחים ומדשאות.

13.8. יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים ציבוריים ו/או בשטחים המיועדים לבנייני ציבור, ובתנאי שמבנים אלה יהיו חלק מהמבנה או יבנו לצדם.

13.9. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 9, 10 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף.

13.10. הכל בהתאם לתשריט, לנספחים המנחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבתת סעיף 31.4 בהמשך.

14. אזור לדיור מוגן: שטח הצבוע בתשריט בפסים כתומים וצהובים באלכסון לסרוגין, מתחם ח2, יהווה אזור לדיור מוגן.
- 14.1 עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים: האזור לדיור מוגן יכלול שילוב של שימושים ותכליות לדיור מוגן ושירותים נלווים לו. כל זאת במבנה חובק כיכרות פתוחות המאפשרות מעבר הולכי רגל. המבנים יצופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 14.2 הגדרות: יחידת מגורים במבנה המיועד לדיור המוגן. דייר בדיור המוגן – בתכנית זו מגורים לאוכלוסיה שהדייר (המשתמש בפועל בדירה), עבר את גיל 60 או בן זוגו של מי שעבר את גיל 60.
- 14.3 תכליות מותרות: עד 120 דירות לדיור מוגן ושירותים נלווים לו, כגון: אדמיניסטרציה, מועדון לשימוש דיירי הבניין, חדרי חוגים ועוד. בכיוון אשר אינו פונה לכיכרות הפתוחות: שירותים טכניים והנדסיים, חניה על כל שרותיה, מתקנים ומבנים הנדסיים, מחסנים, חצרות משק, אזורי פריקה וטעינה וכו'.
- 14.4 דיור מוגן – הבטחת ביצוע:
 14.4.1 המבנה החדש מיועד לדיור מוגן לקשישים עצמאיים.
 14.4.2 אגף הדיור המוגן יהיה בבעלות אחת, הדירות מיועדות להשכרה בלבד ולא תותר מכירתן.
 14.4.3 יחידות הדיור יושכרו רק לבני 60 ומעלה ואלו שישכרו גם הם יוכלו להעביר את זכותם רק לבני 60 ומעלה. נושא זה ירשם בלשכת רישום המקרקעין.
 14.4.4 לא יושכרו ולא יאוכלסו יחידות המגורים בתחום התכנית למי שאינו עונה על הקריטריונים הנ"ל.
 14.4.5 העברת זכויות ביחידות המגורים בתחום התכנית תהא טעונה אישור חברת הניהול של הפרויקט בהתאם לנוהליו. לא תתיר החברה המנהלת העברת זכויות ביחידות ו/או איכלוסן ע"י מי שאינו עומד בקריטריונים הנ"ל.
 14.4.6 העברת זכויות ו/או איכלוסן יחידות ע"י מי שאינו עונה על הקריטריונים דלעיל תהווה הפרת הוראות תכנית זו והיתר הבניה מכוחו ע"י המשתמש, הבעלים וחברת הניהול, על כל המשמעויות הפליליות שבכך.
 14.4.7 לא יותר כל שימוש אחר שאינו תואם את מטרת התכנית.
 14.4.8 להבטחת ביצוע התכנית, רישום המקרקעין והבתים המשותפים ייעשה רק בתנאי ולאחר אישור תקנון הבית המשותף ע"י הוועדה המקומית ובאופן שבתקנון יכללו ההוראות לעיל המבטיחות את ביצועה של התכנית בכל חלקיה.
 14.4.9 הוראות סעיף זה יכללו בכל הסכם שכירות והסכם ניהול בתחום המבנה החדש.
- 14.5 חברת ניהול ואחזקה למבנה החדש:
 14.5.1 למבנה החדש ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף במבנה לרבות שטחי גינון, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו - התחייבות להתקשרות עם מתחזק. תנאי למתן טופס 4 הינו - תחילת פעולתו של המתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל שוכר עתידי.
 14.5.2 בעל ההיתר להקמת המבנה החדש יחתום, כתנאי למתן טופס 4, על הסכם עם מתחזק, כאמור בסעיף קטן 14.5.1 לעיל, לשנה אחת לפחות ויחייב את כל שוכרי הדירות במסגרת הסכמי השכירות להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי השכירות יכללו בתקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדיירים לדאוג לאחזקה תקינה ושוטפת של המבנה, על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.

- 14.5.3. בעל ההיתר למבנה החדש, יחתום כתנאי למתן טופס 4, כי יחייב כל שוכרי הדירות במסגרת הסכמי השכירות, לחתום על הרשאה לעיריית מודיעין, כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב מהוראות התכנית או בכל מקרה שבו לא תהיה תחזוקה כמתחייב בתכנית, תהא העירייה רשאית למנות לפי כללי ההתקשרות החלים על העירייה על פי כל דין מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את הבית ולגבות את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף. כן יחייב את המתחזק במסגרת ההסכם לאפשר החלפתו שלא עפ"י האמור בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.
- 14.5.4. תפקידי החברה יהיו: שמירה ובטחון 24 שעות ביממה, לחצן מצוקה בכל יחידה, מתן שירותי רווחה כגון אחות/רופא, מיון וקבלת דיירים, תחזוקת מערכת המבנה לרבות סילוק אשפה, נקיון השטחים הציבוריים, גביית שכר הדירה ודמי השירות מהדיירים וניהול הפעילות החברתית והתרבותית.
- 14.5.5. כל שוכר יחידה יהיה חייב להתקשר עם חברת הניהול לצורך קבלת השרותים. חובת ההתקשרות עם חברת הניהול תרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).
- 14.6. גישה מרחוב נפתלי (כביש מס' 10):
תותר גישה לרכב חרום בלבד מרחוב נפתלי (כביש מס' 10). יותר קרוי החניה שבמפלס +268. על גג חניה זו לא תותר חניה אלא גישת רכב חרום בלבד, גינון ופיתוח לטובת דיירי הדיר המוגן.
- 14.7. שטח בניה מרבי:
כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.6 בהמשך.
- 14.8. מס' קומות מרבי:
כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.6 בהמשך.
- 14.9. קווי בניין:
כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.6 בהמשך, בתשריט ובנספחים מס' 3 ו-6 המצורפים לתכנית זו.
- 14.10. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 9, 10 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף וכן תת סעיפים 13.5-13.7 לעיל.
- 14.11. אזור השרות של השטחים לדיר מוגן יהיו מוצנעים מעיני הציבור. חצרות המשק ואזורי הפריקה והטעינה ימוקמו במרתפי החניה שבתחום המתחם.
- 14.12. מתקנים על הגג:
גג המבנים יוגדרו כחזית חמישית. התקנת מתקנים טכניים תוגבל ככל הניתן. ככל שיוקמו מתקנים טכניים, ייעשה שימוש באמצעים חזותיים (גינון, הסתרה וכו') לחיפוי המתקנים המתחייבים.
- 14.13. שילוט:
יקבעו הוראות שילוט כלליות על פיהן כל משרד יקבע פרט שילוט אשר יהיה נצפה מהרחוב/מהכיכר. פרט השילוט יאושר בתכנית בק"מ 1:250.
- 14.14. הכל בהתאם לתשריט, לנספחים המנחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבסעיף 31.6 בהמשך.
15. אזור למסחר מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים וכתומים באלכסון לסירוגין יהווה אזור למסחר מיוחד.
- 15.1. עקרונות תכנון ועיצוב ארכיטקטוניים:
האזור למסחר מיוחד יכלול:
בקומה קרקע: פונקציות מסחריות.
בקומה ראשונה ושניה: פונקציות מסחריות, משרדים ופונקציות המשרתות מקצועות חופשיים.

כל זאת במבנה חובק כיכרות פתוחות המאפשרות מעבר הולכי רגל.
המבנים יצופו במלואם באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

15.2. תכליות מותרות:

בקומת קרקע:

פונקציות מסחריות כגון: מסחר קמעונאי, חנויות ביגוד, הנעלה, ספרים, מסעדות, בנקים, סניף דואר, שרותי אשנב, מרפאות, שרותי רווחה, שירותים עיסקיים, מכולת, מזנון, סופרמרקט וכו'.
בכיוון אשר אינו פונה לכיכרות הפתוחות: שירותים טכניים והנדסיים, חניה על כל שרותיה, מתקנים ומבנים הנדסיים, מחסנים, חצרות משק, אזורי פריקה וטעינה וכו'.

בקומות מעל קומת קרקע:

פונקציות מסחריות כמפורט בקומה הקרקע ובנוסף: משרדים, אדמיניסטרציה, מרפאות, קליניקות ופונקציות המשרתות מקצועות חופשיים, חניה.
בנוסף בכיוון אשר אינו פונה לכיכרות הפתוחות: שירותים טכניים והנדסיים, חניה על כל שרותיה, מתקנים ומבנים הנדסיים, מחסנים, חצרות משק, אזורי פריקה וטעינה וכו'.

15.3. שטח בניה מרבי:

כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.7 בהמשך.

15.4. גובה/מס' קומות מרבי:

כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.7 בהמשך.

15.5. קווי בניין:

כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.7 בהמשך בתשריט ובנספח מס' 3 ו-6 המצורפים לתכנית זו.

15.6. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 10,9 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף וכן 13.5-13.7 לעיל.

15.7. אזור השרות של השטחים למסחר מיוחד יהיו מוצנעים מעיני הציבור. חצרות המשק ימוקמו במרתפי החניה שבתחום המתחם.

15.8. קומת החניה העלית תהיה מגוננת וישתלו בה בין היתר עצים בוגרים. יש להותיר רצועת גינון שתיצור חיץ בין החניה לבין בתי המגורים.

15.9. מתקנים על הגג:

גג המבנים יוגדרו כחזית חמישית. התקנת מתקנים טכניים תוגבל ככל הניתן. ככל שיוקמו מתקנים טכניים, ייעשה שימוש באמצעים חזותיים (גינון, הסתרה וכו') לחיפוי המתקנים המתחייבים.

15.10. לא תותר גישת רכב מכביש מס' 34 אל הבניינים בתחום מתחם ח3.

תותר גישת רכב ו/או רכב אל אזור הפריקה והטעינה מכביש מס' 1. הכל בהתאם לתכנון המפורט ובאישור מהנדס העיר.

15.11. שילוט:

יקבעו הוראות שילוט כלליות על פיהן כל משרד/חנות יקבע פרט שילוט אשר יהיה נצפה מהרחוב/מהכיכר. פרט השילוט יאושר בתכנית בק"מ 250:1.

15.12. הכל בהתאם לתשריט, לנספחים המנחים המצורפים לתכנית זו ולטבלה שבתת סעיף 31.7 בהמשך.

16. שטח לפארק ארכיאולוגי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק זית, יהווה שטח לפארק ארכיאולוגי וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 16.1. פיתוח ועיצוב השטח לפארק ארכיאולוגי כמפורט בסעיף 10 תת סעיפים 10.1.1 - 10.1.11-ו-10.1.9 ובהתאם לפיתוח מפורט הכולל התייחסות לממצאים הארכאולוגיים שבתחום המתחם.
- 16.2. תכליות מותרות:
מוזיאון, מבנה לכינוסים, הדרכה וועידות, תצפית, מסעדה, מזנון, מבנים קלים לתערוכות וירידים, מבנים הנדסיים ומבני תשתית תת קרקעיים או משולבים בפיתוח ככל האפשר.
- 16.3. קווי בניין:
כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.10 בהמשך.
- 16.4. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 9 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף וכן תת סעיפים 13.5 - 13.7 לעיל.
17. שטח ציבורי פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, יהווה שטח ציבורי פתוח.
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ותחום אדום 479 ו-499 יהווה מעבר להולכי רגל בתחום השצי"פ.
על כל אלה חלות ההוראות הבאות:
- 17.1. פיתוח ועיצוב השטח הציבורי הפתוח כמפורט בסעיף 10 לעיל ובהתאם לפיתוח מפורט. תותר הקמת מבנים הנדסיים ומתקני תשתית באשור מיוחד של מהנדס העיר.
- 17.2. קווי בניין:
כמפורט בטבלה שבתת סעיף 31.8 בהמשך.
- 17.3. על שטחים אלו חלות ההוראות שבסעיפים 9, 10 ו-11 הרלוונטיות בלבד ליעוד המסוים בו עוסק הסעיף וכן תת סעיפים 13.5-13.7 לעיל.
18. דרכים:
תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט ובנספחים.
- 18.1. האזורים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם אזורים לדרכים חדשות. האזורים הצבועים בתשריט בצבע בז' הם אזורים לדרכים מאושרות.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/בז' ועליו קוים ירוקים באלכסון, מתחם 70 פ' יהווה שטח לדרך מגוננת. דרך זו תהיה מגוננת ותותר בה חניה. בתחום מתחם זה תתוכנן רמפת גישה אל קומת החניה לשרות דיירי מתחם 37.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום ועליו קוים שחורים שתי וערב באלכסון, מתחמים 71 ו-72 יהווה שטח לחניה ציבורית.
- 18.2. הרומים המצוינים ע"ג הדרכים בנספח מס' 3 ו-6 הינם מחייבים, אולם ניתן לשנות בעת התכנון המפורט, במידה שלא תעלה על ± 1.0 מ', באישור הועדה המקומית.
- 18.3. לא תותר יצירת שפכים ו/או מדרונות לא מטופלים בגין סלילת דרכים בכל תחומי התכנית.
- 18.4. כניסות לרחובות פנימיים תודגשנה באבן שפה מונמכת ו/או בריצוף מעברי חציה.
- 18.5. תנאים למתן היתרי בניה ראה בתת סעיפים 11.8-11.10 לעיל.
19. חניה:
חניות פרטיות באזור מגורים ג' מיוחד (ליח"ד):
- 19.1.1. ליח"ד ששטחן העיקרי עד 75 מ"ר, נדרש מקום חניה אחד סה"כ מתחמי.
- 19.1.2. ליח"ד ששטחן העיקרי מעל 75 מ"ר, נדרשים שני מקומות חניה סה"כ מתחמית, ולפחות 1.5 מקומות חניה בתחום המגרש.
- 19.1.3. מתוך סה"כ החניות ההיקפיות למתחם, ישמר עד כ-50% כחניית אורחים, אשר יחשבו כחלק מהתקן הנדרש בתת סעיפים 19.1.1 ו-19.1.2 לעיל, בהתאם להחלטת מהנדס העיר.
- 19.1.4. 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 תכנית החניה במתחם ובהתאם לתכניות הבינוי ובתוספת שטחי שרות כנדרש.
- 19.1.5. חניונים פרטיים שבתחום המגרשים, כמצוין ע"ג נספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 6).
- 19.1.6. חצרות החניה יהיו חלק אינטגרלי מהשטחים הפתוחים הצמודים לבתים. בחצרות החניות יינטעו עצים למטרות הצללה, ריכוך והסתרה. העצים יהיו

בעיקר נשירים ובינוניים 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.

19.1.7 במידה ויזם התכנית יחליט ליעד באופן זמני מגרשי חניה בשטחים שמיועדים למגורים, הדבר יהיה באישור הועדה המקומית.

19.1.8 כניסות לחניות:
בכל הדגמים והמגרשים תותר כניסה משותפת לחניות: לשניים או יותר למגרשים, שתחולק שווה בשווה בין שני המגרשים הצמודים או תהיה מתוך מגרש אחד ותשרת קבוצת מגרשים. הכל כמפורט בנספח בינוי ופיתוח (נספח מס' 6).

19.2 תקן החניה:
עפ"י תכנית מתאר מקומית מודיעין מס' מד/2020 ובאישור מהנדס העיר.

20. הפקעה:
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

21. ביצוע התכנית:
מיד עם אישור תכנית זו, כולל נספח בינוי ופיתוח – מנחה (נספח מס' 6), תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לרישום בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

22. חלוקה חדשה:
22.1 התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק ובהסכמת הבעלים.
22.2 מודגש בזאת שתכנית זו מבטלת את החלוקה הקיימת.

23. תחנות טרנספורמציה:
23.1 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים משולבים בפיתוח או לחילופין משולבים בבינוי. כל מבני הטרנספורמציה יצופו באבן.
23.2 הקריטריונים להטעמת שנאים/תחנות טרנספורמציה במתחמי מגורים:
23.2.1 עדיפות א' - בתוך המבנים.
23.2.2 עדיפות ב' - בתחום המתחמים/המגרשים משולב הטופוגרפיה ובפיתוח.
23.2.3 עדיפות ג' - בתוך השטחים הציבוריים הפתוחים.
23.2.4 כל מתחם שיווק מזין את עצמו, באישור מהנדס העיר.
23.2.5 שילוב תחנת הטרנספורמציה בתוך המבנה יהיה עפ"י הנחיות חברת חשמל שבתוקף בעת מתן היתר בניה ובאישור מהנדס העיר.

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

25. צוברי גז מרכזיים:
תותר הקמת צוברי גז מרכזיים בהתאם לאמור בתת סעיף 10.1.11 לעיל.

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

26.2 תנאי למתן היתרי בניה לאזור למסחר מיוחד ולאזור לדיוור מוגן, ראה תת סעיפים 11.4 ו-11.3.

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

- 26.3.1 בד"כ אסורה הזרמה של נגר עילי בין מגרש למגרש מגורים. איסוף הנגר העילי ייעשה באמצעות מערכת איסוף תת-קרקעית סגורה, מחושבת לחדירות של 1:25 שנה. יותר מעבר קווים אלה בשולי מגרשים סמוכים.
- 26.3.2 מוצאים למי נגר בקירות של מגרשים אל שטחים ציבוריים יהיו בגובה פני האדמה עם סינון מתאים למניעת חדירות באדמה.
- 26.3.3 כמות מי נגר המותרים להינגר מתחום מגרש, יוגבל לאפס בתדירות של 1:25.
- 26.3.4 הקטנת הנגר העילי השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- אמצעים להקטנת נגר עילי:
- 26.3.4.1 יתוכננו אזורי גינון אליהם יכוונו מי הנגר העילי ממגרשי החניה – מלבד משטחי פריקה וטעינה. אזורי הגינון (כולל גומות לשטילת עצים) יהיו מונמכים מפני האספלט ויבוצעו על גבי שכבה מחלחלת שתורכב משכבת טוף ועליה אדמת גן מחלחלת.
- 26.3.4.2 יבוצעו מגרשי חניה המאפשרים חדירה וחילחול מים כגון: שילוב של מגרשי חניה מצופים אספלט חדיר למים עם משטחי חניה מדושאים המשולבים עם אריחי דשא. החומרים מהם יבוצעו מגרשי החניה יובאו לאישור הוועדה המקומית.
- 26.3.4.3 מרזבי הגות יכוונו לעבר אזורי גינון מונמכים.
- 26.4 פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- 26.5 רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדן.
- 26.6 איכות אוויר: תיידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 26.7 כל המבנים והשימושים יחובו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- 26.8 לא יינתן טופס 4 ו/או לא יותר אכלוס טרם השלמת ביצוע המערכת כמפורט לעיל.
- 27 היטל השבחה: היטל השבחה ישולם כחוק.
- 28 תשתית:
- 28.1 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל: חשמל, טלפון, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- 28.2 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.
- 28.3 יותר מעבר תשתיות ו/או ביוב, ו/או תיעול וניקוז באזורים הממוקמים בעמק והמיועדים לציבור.
- 28.4 תותר זכות מעבר חופשית לרכב תחזוקה למערכות תשתית במעברים וחניונים פרטיים שבאזורים המיועדים למגורים.
- 29 ארכיאולוגיה: על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.
- 30 יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מד/במ/6 ושינוי לתכנית מתאר ומפורטת מד/3/6 בנושאים אותם היא משנה. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות דלעיל או כל תכנית אחרת, תינה הוראות תכנית זו עדיפות.

31. טבלת זכויות בניה למתחמים:

31.1. טבלת זכויות בניה באזור ב' ובאזור מגורים ג' מיוחד - מאושר:

מס' מתחם	שטח מתחם במ"מ	שטח מערש מיני	סה"כ יחידים	קווי בניין במ"מ (****)			מס' ה' ד' ג' ס' (*) (**)	סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שירות למתחם במ"ר (***)		סה"כ תכנית ב-% משטח המתחם
				ק' ד' מ' י'	צ' ד' י'	א' ה' ו' י'		מגל ה- ±0.00	מערות ה- ±0.00	מגל ה- ±0.00	מערות ה- ±0.00	
אזור מגורים ב' (תכלת)	מ34	ראה תת סעיף 31.9 בהמשך	24	ע"פ תשרי ט	ראה תת סעיף 31.9 בהמשך							
	מ36		44									
	מ39	64	1800		8.333	3520	1200	4000	45			
	מ40	80	2000		11.668	4400	1500	5000	45			
	מ83	22	----		5.800	1200	540	1915	45			

31.2. טבלת זכויות בניה באזור מגורים ג' מיוחד - מוצע:

מס' מתחם	שטח מתחם בדומ	סה"כ יחיד	סה"כ בונים	קווי בניין במתחם במ' (****)			מס' הדגם (**)(*)	סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שירות למתחם במ"ר (***)	עמ' / אזור וסימון בתשריט	
				קידומי	צדדי	אחורי		מגל ה- ±0.00	מתחת ה- ±0.00			
אזור מגורים ג' מיוחד (צהוב)	מ39	8.111	52	4	ע"פ ת ש ר י ט	3	4	1	3360	2880	1010	3880
	מ40	11.523	73	5		3	4	1	4200	4560	1270	5360
	מ83	5.220	27	2-3		3	-	1	1800	1440	520	1520

הערות:

(*) גובה /מס' קומות מרבי יש לקרוא עפ"י מספר הדגם כמפורט בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 7 המנחה.
 (**) יש לקרוא עפ"י מספר הדגם כמפורט בסעיף 12 לעיל ובנספח מס' 7 המנחה.
 (***) בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.
 (****) קו בנין לקומת חניה חפורה חלקית/מרתף חניה יש לקרוא בטבלה בסעיף 12 לעיל.
 (****) יש לקרוא טבלה זו יחד עם תת סעיף 7.2 לעיל.

31.3. טבלת זכויות בניה בשטח לבנייני ציבור - מאושר:

יעד/אזור וסימן משותף	מס' מתחם	שטח מתחם ברום	שימושים ותכלות	קווי מתחם במ			מס' קומות (לא סלל מתחם)	גובה מרבי במ	סה"כ תכנית ב- % משטח המתחם	סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שותף למתחם במ"ר	
				ק	צ	א				מגל ± 0.00	מתחת ± 0.00	מגל ± 0.00	מתחת ± 0.00
אזור לבנייני ציבור (חום תחום כהה)	11צ	3.271	גן ילדים, מעון	ע	ל		2	8.5	45	1472	-----	590	-----
	22צ	10.933	בי"ס יסודי	פ	י		3	12.0		4920	-----	1968	-----
	19צ	11.450	גן ילדים ובית ספר לזקן מיוחד	ת	ש		3	12.0		5153	-----	2060	-----
	23צ	3.247	גן ילדים ומעון	ר	י	ט	3	12.0		973	487	390	195

הערות:

בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שירות, ניתן להוסיף שטח למרתף בקונטור קומת הקרקע.

31.4. טבלת זכויות בניה בשטח לבנייני ציבור - מוצע:

יעד/אזור וסימן משותף	מס' מתחם	שטח מתחם ברום	שימושים ותכלות	קווי מתחם במ			מס' קומות (לא סלל מתחם/קומת תצ"ל)	גובה מרבי במ	סה"כ תכנית ב- % משטח המתחם	סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שותף למתחם במ"ר	
				קדמי	צדדי	אחורי				מגל ± 0.00	מתחת ± 0.00	מגל ± 0.00	מתחת ± 0.00
שטח לבנייני ציבור (חום תחום כהה)	11צ	3.440	גן ילדים, מעון	לדרכים: על פי התשריט. לכל כיוון אחר: 3 מ'. למרתפים: בגבולות קווי הבניין			2	2	45	2160	-----	650	-----
	22צ	11.144	בי"ס יסודי, חרבי	לדרכים: על פי התשריט. הכל על פי נספח מס' 6 המצורף לתכנית זו. למרתפים: בגבולות קווי הבניין			4	3		5000	-----	2000	-----
	19צ	27.181	בי"ס מקיף	לדרכים: על פי תשריט. הכל על פי נספח מס' 6 המצורף לתכנית זו. למרתפים: בגבולות קווי הבניין			---	4		10000	-----	4500	-----

הערות:

בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי וקומת חניה תת-קרקעיים ו/או מקורים במסגרת התקן הנדרש בגבולות המתחם, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

31.5. טבלת זכויות בניה במתחם ח2 וח3- מאושר :

שטח מתחם בזז	מס מ ת ח ס	שטח מתחם בזז	שמות ותכולות	קווי ביניים במתחם בזז	מס קומות מבני מסל קומות מחזק	מסה מבני בזז	סה"כ שטח שטח למתחם במ"ר (*)		סה"כ תכנית ב- משטח המתחם
							מגל ה-0.00±	מרתם ה-0.00±	
35	ח2	8.778	תחנה לבריאות הנפש בשטח בנוי של עד 750 מ"ר, מסחר קמעונאי, שרותי אשנב, מסעדות, משרדים, מרפאה, אולם ארועים.	על פי ת ש ר י ט	2	9.0	1500	1000	2000
	ח3	8.264					1500	1000	2000

הערות:

(*) בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי חניה תת-קרקעיים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי ת.ב.ע.

31.6. טבלת זכויות בניה במתחם ח2 - אזור לדיוור מוגן- מוצע :

שטח מתחם בזז	מס מ ת ח ס	שטח מתחם בזז	שמות ותכולות	קווי ביניים במתחם בזז (**)	מס קומות	סה"כ שטח למתחם במ"ר (**) (סלל תחנה מקורה)		סה"כ שטח עיקרי לארקדה במתחם במ"ר (***) (****)
						מגל ה-0.00±	מרתם ה-0.00±	
1300	ח2	10.501	דיוור מוגן	קו בניין : 0.0 מ' לקומות/מרתפי חניה ורמפות ו/או מסעות המובילות אליהם. קו בניין לכיוון מערב - 15 מ' הכל על פי המסומן בנספח מס' 3 ו-6 המצורפים לתכנית זו.	4	6000	--	4000
								ר א ה ה ע ר ה (*)

הערות:

(*) בנוסף על השטחים המפורטים לעיל כשטחי שירות, ניתן להוסיף שטחי וקומות חניה תת-קרקעיים ו/או מקורים במסגרת התקן הנדרש, באישור הועדה המקומית והדבר לא יחשב כשינוי לתכנית זו.

(**) מניין השטחים המשותפים (הנגזרים מהשטח העיקרי) של הדיוור המוגן לא יפחת מ-40% מסה"כ שטחים העיקריים.

(***) שטח כיכר מינימלית כולל ארקדה 900 מ"ר במפלס אחד.

.31.7

הערות:

(**) 500 מ"ר יוקצו עבור מרפאות בלבד.

.31.8

(*) מס' קומות המתקן ההנדסי או התשתית יהיה עפ"י התקן הנדרש ובאישור הועדה המקומית.

31.9. טבלת זכויות בניה בשטח לפארק ארכיאולוגי - מאושר:

עדר/אזור וסימון בתשריט	מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	שטח מגרש מ"ר	סה"כ יחיד ב' מתחם	קווי ביניים במ' (****)			מס' ה' ד' ג' ס' (**) (***)	סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שירות למתחם במ"ר (***)		סה"כ תכנית ב-% משטח המתחם
					ק' י' ד' י'	צ' ד' י'	א' ח' ו' ר' י'		מגל ±0.00-	מתחת ±0.00-	מגל ±0.00-	מתחת ±0.00-	
אזור מגורים ב' (תכלת)	34מ	5.848	1700	24	ע"פ תשריט	3	5	(3)	1920	1200	960	45	
	36מ	12.926	1200	44		3	5	(2), (3)	5120	1920	1960	45	
	41מ חלק	9.891	1800	58		3	5	(5)	4620	1760	1620	45	
שצ"פ						3	3		תותר בכל מתחם הקמת קיוסק בשטח מרבי של 35 מ"ר. תותר הקמת מבנים הנדסיים ומבני תשתית באישור מהנדס העיר.				

31.10. טבלת זכויות בניה בשטח לפארק ארכיאולוגי - מוצע:

מס' מתחם	שטח מתחם בדונם	קווי ביניים במ' במסומן בתשריט		מס' קומות		סה"כ שטח עיקרי למתחם במ"ר		סה"כ שטח שירות למתחם במ"ר	
		קדמי	לכל צד	מגל ±0.00-	מתחת ±0.00-	מגל ±0.00-	מתחת ±0.00-	מגל ±0.00-	מתחת ±0.00-
שטח לפארק ארכיאולוגי (ירוק זית)	1פא	47.081	3 מ' מי' בתשריט	2	2	250			

היוזם:

המגיש:

בעל הקרקע:

המתכונים:

אני כן התנדבתי לעבודת
ההצלה עם רשויות התכנון המרכזי
ממדינת ישראל לצרכי המלחמה, אני כן
למשום התכניתה על ידי הוועד או כל אדם אחר, אני
כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכות
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ויחסי שטח
הסכך מתאים בגודל ואין התוכנית זו באה במקום התוכנית
כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אני נעשה או יעשה ילי
ידינו הסכך בגין השטח הנכסל בתכנית, אין התוכנית
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכך כאמור מאין
ותור על זכותו לטעול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאוחר
על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת
העומדת לנו מזה הסכך כאמור ועפ"י כל דין שבו
התוכנית ניתנת אך ורק מנקודת מבט המלחמה
והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך תחילת
מנהל מקרקעי ישראל
תאריך 07-04-2010