

תכנית מס' מד/9 / 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

הוראות התוכנית

16. 10. 2013

נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' מד/9 / 1 תוכנית מתארית ומפורטת .

שינוי מס' 9 לתוכנית מתאר מקומית מד/2020 ותוכנית מד/8 .

שם תוכנית: אתר N מתחם אמריו מאיוס, מודיעין

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין

סוג תוכנית: תוכנית מתארית ומפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז	הפקדה
<p>הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>16/10/13</u> (10/13) <u>19/10</u></p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>29 10 2013</u> תאריך</p> <p><u>יו"ר הוועדה המקומית</u></p>	

דברי הסבר לתכנית

אתר N במודיעין מתוכנן כמתחם מגורים חדש הכולל 1845 יח"ד, המשלים את המרקם בחלקו הדרום מערבי של העיר מודיעין.

המתחם ממקום צפונית לכביש 431, מערבית לשכונת קייזר דרום ודרומית לאפיק ואדי ענבה. המבנה הטופוגרפי של האתר מתאפיין כגבעה מוארכת בצורת אוקף. בתוכנית מוצע תמהיל מגורים של בניה רוויה, ובתים צמודי קרקע המעצבים רחובות ומעברי הולכי רגל בעלי איפיונים שונים.

בבניי משולבים מוסדות ציבור וחינוך, ושטחים ציבוריים פתוחים. את הפסגה הגבוהה מקיפה טבעת מגורים המשלימה את מרכז השכונה הכולל: מבני ציבור, מרכז מסחרי וגנים ציבוריים.

איתורו הטופוגרפי של האתר חייב תכנון אורבאני של מערכת עצמאית משולבת של דרכים לכלי רכב ומעברים להולכי רגל. המערכת האורבאנית העצמאית של האתר מתחברת לרשת כבישים עירוניים של העיר מודיעין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע ותאור כללי לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' מד/9 / 1

1. זיהוי וסיווג התכנית: תוכנית מתארית ומפורטת		
אתר N – אמריו-מאיוס	שם התכנית	1.1
954.446 דונם	שטח התכנית	1.2
הפקדה	מהדורות שלב	1.3
13	מספר מהדורה	
01.10.2013	תאריך עדכון	
תכנית מתארית ומפורטת	סוג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	
	מקום התכנית	1.5
מודיעין	נתונים כלליים	1.5.1
קווי אורך מזרח 199250 קווי רוחב מערב 197350 כבישים 431,200 בדרום אפיק ואדי ענבה בצפון	קואורדינאטה מזרח קואורדינאטה מערב	
בכניסה המערבית למודיעין	תאור מקום	1.5.2
מודיעין	רשות מקומית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	רשויות מקומיות בתכנית	
מודיעין	התייחסות לתחום הרשות	
	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
	ישוב	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4978	מוסדר		1
5300	מוסדר		1,2,3,4,5,6,7
5301	מוסדר	10	6,8,12,14
5302	מוסדר		9,15
5616	מוסדר		61
5751	מוסדר		4
5873	מוסדר		7
5876	מוסדר		5,9

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
	ליך

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
	ליך

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מד/2020	שינוי		4747	5.5.1999
מד/8	שינוי			

מסמכי התכנית

1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אמריו-מאיוס אדריכלים	14.03.2013	-	38	חוברת	מחייב	הוראות התכנית
		אמריו-מאיוס אדריכלים	14.03.2013	1	-	1: 2500	מחייב	תשריט
		אמריו-מאיוס אדריכלים	14.05.2012	1	-	1: 1250	מנחה	נספח חלוקה מס' 1
		אמריו-מאיוס אדריכלים	14.05.2012	3 כולל חתכים	-	1: 1250 1: 500	מנחה	נספח בינוי מס' 2
		אמריו-מאיוס אדריכלים	14.05.2012	-	25	חוברת	מנחה	נספח טיפוסי מבנים מס' 3
		ח.ג.ם מהנדסים יועצים בע"מ		-	25	חוברת	מנחה	נספח ניקוז כולל נספח שימור מי נגר
		אלון גינדיס אדריכל	20.02.2013	1		1: 1250		
		גדעון שריג אדריכלות נוף בע"מ	14.05.2012	-	14	חוברת	מנחה	נספח פיתוח נוף (כולל גליונות 5א', 5ב', 5ג, 5ד') כולל נספח עצים בוגרים
				6	-	1: 1250 1: 250 1: 100	מנחה	
		ד.ג.ש. הנדסה בע"מ	14.05.2012	1	-	1: 1250	*מנחה	נספח תנועה וחניה
		קדמון- ברמן אקו הנדסה בע"מ	20.02.2013	-	22	חוברת	מנחה	נספח הנחיות אקוסטיות
				3	-	1: 4700 1: 5000		
		אדיב גל – טנא אקולוגיה	15.12.2012	-	66	חוברת	מנחה	נספח אקולוגי
		איחוד מהנדסים		-	5	חוברת	מנחה	נספח קווי מים וביוב
				1	-	1: 1250		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* הנספח מחייב לעניין רוחבי המדרכה.

1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית				משרד הבינוי והשיכון – מחוז המרכז	רח' בגין 125, ת"א	03-7632710		03-7632711	

1.8.1.1 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון – מחוז המרכז					רח' בגין 125, ת"א	03-7632710		03-7632711	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				מינהל מקרקעי ישראל					

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
office@amarios.co.il	03-6910685	054-4415581	03-6094166	נחלת יצחק 8, ת"א	מ.אמרי- א. מאיוס	7198	0084466070	משה אמריו	אדריכל	אדריכלות
	03-6488787	052-6545776	03-6488585	הברזל 24 , ת"א	גדעון שריג אדריכלות נוף			גדעון שריג	אדריכל	אדריכל נוף
	03-7554433	054-2008889	03-7554444	רח' בן גוריון 2 ר"ג	ד.ג.ש הנדסה			אבירם אגאי	מהנדס תנועה	תנועה וחניה
	03-6326203	054-4568574	03-6326202	דרך החורש 4 יהוד	הראל מהנדסים			הרי גלבר	מהנדס	כבישים
ayman@sr-y.co.il	04-6568282	0524-202480	04-6084020	ת.ד. 4078 נצרת 16140	סרגיי את ימיני מהנדסים			איימן סרגיי	מהנדסים	מודד
yohi@water-engineers.co.il	03-6778841	054-4350479	036770494	רח' מוריה 22 ר"ג 52381	איחוד מהנדסים			יוחי רועי	מהנדס	מים וביוב
	09-8679805	054-4233030	073-7903900	גיבורי ישראל 7, נתניה	ח.ג.מ מהנדסים			ש. בדולח	מהנדס	ניקוז
orly@eco-eng.co.il	09-9574629	052-2421006	09-9587119	רח' הנדיב 71, הרצליה	אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה			י.קדמון י.ברמן	מהנדס אקוסטיקה	אקוסטיקה
adiv@tene-eco.co.il	09-7463170	0525-298899	09-7463170	רח' משעול גיל 15, כפר-סבא	טנא- אקולוגיה			אדיב גל	אקולוגיה	אקולוגיה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הכניסה הקובעת	מפלס ה-0.00 ± לבניין כמסומן בנספח הבינוי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון שכונת מגורים בעיר מודיעין, על מרכיביה, אשר תיצור רקמת מגורים עירונית, המשתלבת במערך העירוני של עיר. האתר בן 1845 יח"ד הכוללים 120 יח"ד מוגן על השירותים הנלווים אליהם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעודי קרקע : למגורים, דיור מיוחד, בנייני ציבור, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, פארק, דרכים, מעברים להולכי רגל ולמתקנים הנדסיים.
- ב. קביעת הוראות בנייה, מתחמי ומגרשי בנייה, קווי בנין, עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בנייה בתחום התוכנית.
- ג. קביעת שטחי בנייה מרביים, מספר קומות מרבי ומספר יח"ד מרבי לכל מגרש ו/או מתחם.
- ד. התוויית דרכים חדשות, כולל מתקני דרך, כגון גשרים כדוי, לרבות דרכים משולבות ושבילים להולכי רגל, וקטע כביש מס' 200.
- ה. חלוקת שטח התוכנית למתחמי תכנון.
- ו. קביעת הוראות מפורטות לפיתוח : פארק טבע ואדי ענבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
			954.446	שטח התכנית – דונם
	0	+ 1,725	1,725 יח"ד	מגורים – מספר יח"ד
ראה טבלת זכויות סעיף 5	0	+ 187,365	187,365	מגורים (שטח בניה עיקרית) – מ"ר (כולל שטח דיור מוגן)
	0	+ 120	120 יח"ד	דיור מיוחד – מספר יח"ד
		+ 6,000	6,000	דיור מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		+ 4,000	4,000	מסחר – מ"ר (שטח בניה עיקרי)
	0	+ 25,550	25,550	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	0	+ 400	400	מסחר ותעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	בדונם	ב-%
דרך חדשה	1-12	182.21	19.09
דרך ו/או טיפול נופי	572, 551, 553-556	69.14	7.24
דרך משולבת	562	1.06	0.10
מגורים ב'	101-116 118-120 122-127 131-136 138-143 145-154	22.5	2.35
מגורים ג'	201-202 205-217 224-230 301-305 308-332	117.98	12.36
מגורים ד'	401-406	24.20	2.53
דיוור מיוחד	801	2.62	0.27
שטח ציבורי פתוח	501-504 508-515 517-531 533-534 536-543 545-546 399-400 570	127.4	13.32
מבנים ומוסדות ציבור	601-606 608-611 613-619	67.00	7.00
מסחר ותעסוקה	702	0.95	0.099
מסחר	701,703	8.5	0.9
חניון	1004	1.59	0.16
מתקנים הנדסיים	901	2.22	0.23
שטח לתכנון בעתיד	800	62.36	6.53
טיילת	561	8.56	0.9
פארק	571	256.15	26.73
סה"כ		954.446	100%

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב	כתום בהיר
4.1.1	שימושים	השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום בהיר, יהווה איזור מגורים ב' וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתוכנית זו, ההוראות שבטבלה שבסעיף 5 בהמשך וכן ההוראות שלהלן:
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
4.1.2.1		באזור זה ייבנו מבני מגורים בשטח דירה ממוצעת כ 110 מ"ר (שטח עיקרי).
4.1.2.2	גובה הבניינים	גובהו של הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.
4.1.2.3	בינוי	גובה הבניין יקבע ע"פ טיפוס הבניין המפורט בנספח טיפוסי מבנים.
4.1.2.4		כל בניין יבחן לגופו בהתאם לתנאים בשטח.
4.1.2.5	אדריכלות	חלה חובת דירוג בחזית הפונה לרחוב בקומה העליונה בלבד – 1.5-2.5 מטר.
4.1.2.6	פיתוח	הוראות אדריכליות לגבי איזור זה, ראה בסעיף 6.1 להלן.
4.1.2.7	תנאים להיתר	הוראות פיתוח נוף באזור זה, ראה סעיף 6.10 להלן.
4.1.2.8		תנאים למתן היתרי בנייה, ראה בסעיף 6.2 להלן.
4.1.2.9	מיגון אקוסטי	מספר יח"ד מרבי במתחם, שטח בנייה מרבי לרישוי, מספר קומות וקווי בניין, הכול על פי התשריט, הנספחים והטבלאות שבסעיף 5 בהמשך.
4.1.2.10		במגרשים 136, 143-138, 154-145, 161-156 יתוכנן מיגון אקוסטי כתנאי להיתר.
		בהתאם לסעיף 6.7 להלן.
		גובה קירות התמך לכיוון הטיילת לא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הטיילת.
4.2	מגורים ג	כתום כהה
4.2.1	שימושים	השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה יהווה איזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתוכנית זו וכן ההוראות שלהלן:
	מגורים	
4.2.2	הוראות	
א		אזור זה כולל מבני מגורים גבוהים מסביב לכבישי הפסגה – להלן בנייני פסגה.
ב	גובה מבנים	בניינים בני 3 קומות + ע. גג, עד 4 + ע. גג מעל מפלס הכניסה; ועד שלושה מפלסים מתחת למפלס הכניסה; בהתאם לנספח טיפוסי מבנים, נספח מס' 3.
ג	אדריכלות	ראה סעיף 6.1 להלן.
ד	פיתוח	ראה סעיף 6.10 להלן.
ה	תנאים למתן היתר	ראה סעיף 6.2 להלן ירשמו זיקות הנאה הדדיות לשימוש כל בעלי הזכויות בבניינים שיבנו על קומת חניון משותפת.
ו	חניה	בניינים סמוכים זה לזה יבנו עם קומות חניון ומסד משותפים, ע"פ נספח מס' 3. לגביהן תרשם זיקות הנאה לשימוש דיירי הבניינים.
		לאורך חזית הדרכים ופארק ענבה לא יותרו חניות עליונות באיזור מגורים ג'.

- ז. הוראות בינוי
1. מרתפי חניה- יותרו בקו בניין 0.
 2. קומה מפולשת- לא תותר בניית קומות מפולשות על עמודים.
 3. גובה קירות התמך לכיוון הטיילת לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס הטיילת.
- ח. מיגון אקוסטי:
- במתחמים 224-226, 331-329, 323, 327, 216, 214, 212 יתוכנן מיגון אקוסטי כתנאי להיתר, בהתאם לאמור בסעיף 6.7.

4.3 מגורים ד' כתום כהה + מסגרת חום

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה ותחום במסגרת חום יהווה איזור מגורים ד' וחלות עליו ההוראות שבנספחים המצורפים לתוכנית זו וכן ההוראות הבאות:

- 4.3.1 שימושים מגורים
- 4.3.2 הוראות
- א. בינוי
- ב. גובה בניינים
- יותר מערך של בנוי רצוף
גובה הבניין יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5 להלן.
בבנייני המגורים מעל 8 קומות יחוייבו ההנחיות הבאות:
1. בקומת הקרקע יתאפשר שטח של כ 100 מ"ר עבור רווחת הדיירים.
 2. גובה קומת הכניסה לא יפחת מ- 5 מטר.
 3. יוקם פיר אשפה.
 4. מסתורי כביסה לא ימוקמו בחזיתות קדמית ואחורית.
- ג. אדריכלות
- ד. פיתוח נוף
- ה. תנאים למתן היתר
- ו. הוראות בינוי:
- ז. מיגון אקוסטי
1. קומה מפולשת- לא תותר בניית קומות מפולשות על עמודים.
2. דוודי חשמל יהיו רק בתוך הדירות.
3. כל החניות יהיו בחניונים תת קרקעים.
4. תותקן מערכת הספקת מים חמים מרכזית משולב באופן אינטגרלי למבנה.
- במתחמים 401, 403 יתוכנן מיגון אקוסטי כתנאי להיתר, בהתאם לאמור בסעיף 6.7

4.4 דיור מיוחד (דיור מוגן) צהוב + קווקו חום

- 4.4.1 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווקו חום מצולב ב 45° יהווה אזור מגורים מוגן. השימושים: דירות מגורים. בקומת הקרקע שטחים ציבוריים הכוללים מרפאה חדר אוכל ומנהלה.
- א. בינוי
- ב. גובה הבניינים
- ג. אדריכלות
- ד. פיתוח נוף
- ה. חניה
- ו. הגדרות
- המבנה מיועד לאוכלוסית מבוגרים מגיל 60 ויכלול עד 120 יחיד ליחידים ולזוגות. גודל דירה ממוצעת 50 מ"ר שטח עיקרי.
- גובה מרבי לבניין 7 קומות מעל קומת הכניסה, מכביש מס' 8
- כניסת רכב ושרות תעשה מכביש מס' 2 הצפונית הנמוכה יותר. הבניין יחופה באבן טבעית כגון בנייני ציבור באתר. סה"כ שטח עיקרי- 6000 מ"ר
- ראה סעיף 6.10 להלן
- הכניסה מכביש מס' 2 הצפוני למרתף קומת חניה אחת עד שניים.
- יחיד תוגדר כיחידת מגורים במבנה המיועד לבית אבות או דיור מוגן לבית גיל הזהב.
- לא ניתן יהיה לאחד יחיד ולא ניתן יהיה למכור יחיד.

4.4.2 אחזקת מבנים

למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. תנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.

4.5 מבני ציבור חום

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ושטח הצבוע בצבע חום יהווה שטח לבניני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
שימושים :

4.5.1 השימוש יקבע בעת הוצאת היתרי בניה .
מגרשים 601,602,603 ישמשו כבתי ספר.
יתרת המגרשים יהיו עבור מוסדות חינוך תרבות ודת.

4.5.2 הוראות פיתוח המגרשים למבני ציבור

המגרשים המיועדים למבני ציבור יפותחו לגובה מפלס כניסה בד בבד עם פיתוח התשתיות והמגרשים הציבוריים.

4.5.3 הוראות

- א. זכויות בניה
 - ב. גובה ומספר קומות מרבי
 - ג. קווי בניין ופיתוח
 - ד. כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5
כמפורט בטבלת זכויות הבניה שבסעיף 5
כמפורט בטבלה שבסעיף 5 ונספח הבינוי.
שטח החניונים העל-קרקעיים יהיה מגוון (חנית מטע) ויכלול נטיעת עץ בוגר אחד לפחות לכל 4 חניות.
השטחים הפתוחים במגרשים המיועדים למבני ציבור יגוננו בגינות אינטנסיבי הכולל עצים, שיחים וכיסוי קרקע ממינים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.
 - ה. מתקנים הנדסיים
 - ו. הוראות התכנית
 - ז. גגות
 - ח. חומרי גמר
 - ט. היתר בניה
 - י. מיגון אקוסטי
- יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בבניינים ציבוריים ו/או באזורים המיועדים לבניני ציבור ובתנאי שמבנים אלה יהיו כחלק אינטגרלי מהמבנה. במגרשים המיועדים לבניני ציבור, יהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך. ראה הוראות פיתוח.
על אזורים אלו חלים ההוראות שבסעיף 6.
גגות שטוחים בבנייני ציבור יהיו מרוצפים באבן ו/או כמפורט בתת סעיף 6.1.4 או מחומרים אחרים באישור מהנדס המועצה.
לא יותרו גגות רעפים.
כל בנייני הציבור יצופו באבן טבעית מלבנית ומסותתת.
היתרי בניה יוצאו בהתאם לסעיף 6.2 בהמשך.
לבקשה למתן היתרי בניה לבתי ספר תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 שתכלול את פיתוח השטח, גינון ונטיעות, הנגישות ומיגון הבניינים ממטרדי הרעש.
יתוכנן מיגון אקוסטי כתנאי להיתר במתחמים למוסדות חינוך ותרבות מס' 601-606, 609-610, 613-615, 617. כאמור בסעיף 6.7.

יא. הוראות למגרש 601 תנאי להוצאת היתר הבניה בשטח זה הוא הכנה של תוכנית בינוי למתחם מבני ציבור לאישור הועדה המקומית ובתאום רטי"ג, משרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, אשר יבטיח את הרוחקת מגרשי הספורט ממערב המתחם. בנוסף, יש למזער השפעה של "זיהום אור" ממתחם מבני הציבור על המסדרון האקולוגי שממערב לכביש 200. יתוכנן קיר אקוסטי למגרש זה.

4.6 מסחר – צבע אפור

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי, וחלות עליו הוראות הבאות:

4.6.1 שימושים

מסחר קמעונאי, מכולת, סופרמרקט, שרותי אשנב, מסעדה, מזנון, משרדים בקומה שניה.

לא יותרו הפעלת אולמות וגני אירועים בתחום מבני המסחר.

4.6.2 הוראות

א	זכויות בניה	שטח הבניה המרבי יהיה כמפורט בטבלה שבסעיף 5 בהמשך.
ב	גובה ומספר קומות מירבי	בהתאם לטבלה שבסעיף 5 בהמשך.
ג	קווי בניין	כמפורט בטבלה שבסעיף 5 בהמשך ובנספח הבינוי.
ד	פיתוח	על הבניינים באזור זה יחולו הוראות סעיף 4.5.3 ה"ט לעיל
ה	תנאים למתן היתר	ראה סעיף 6.2 להלן
ו	אדריכלות	במבנה מסחרי, ישולב מתקן לאצירת פסולת למחזור, שיעמוד לרשות הציבור. המתקן יכלול כלי אצירה נפרדים לנייר, קרטון, בדים, זכוכית (צבעונית ולבנה). פלסטיק ומתכות שונות, השילוט יהיה בהתאם לתכנית
ז		אזור השרות של השטחים למסחר יהיו מוצנעים בעיני הציבור.
ח	היתר בניה	היתר בניה לאזור המסחרי יינתן בכפוף לחוות דעת היחידה הסביבתית העירונית בתנאים ובאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים

4.7 מבנה למסחר ותעסוקה-קווקו אלכסוני סגול על רקע אפור

בתא השטח 702 תתאפשר בנוסף לאמור בסעיף 4.6 הקצאת שטח לשרותים רפואיים.

4.8 שטח ציבורים פתוח- צבע ירוק

4.8.1 שימושים

שטחי גינון, שבילים להולכי הרגל, אופניים, רחבות התכנסות, מתקנים לספורט, נופש ומשחקים, לכל הגילאים, מתקני משחק לאנשים עם מוגבלויות, איזורי הצללה, ונטיעות עצים על פי תוכנית פיתוח.

4.8.2 א. בשטח הציבורי הפתוח במגרשים:

399, 503,400, 515,506, 517, 518, 519, 520, 527, 531, 533, 534, 570 כלולים קטעים עם זיקת הנאה לנגישות רכב והולכי רגל עבור המגרשים הסמוכים המוסמנים במשבצות אדומות על רקע היעוד.

ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים תתאפשר שתילה ונטיעה רק של מינים מקומיים.

4.8.3

א. כחלק מתוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 של איזור המגורים יתוכננו אלמנטים מיוחדים בתחום השצ"פ באישור הועדה המקומית.
ב. השצ"פים יתוכננו בתפיסה של תכנון משמר ומשהה מי נגר.

ג. בניה בתחום השצ"פ:

1. יותרו מבנים משולבים בשצ"פ כגון מבני תשתית, טרנספורמציה, מרכזיית בזק בשטח מרבי של 35 מ"ר. חדרי שנאים יבלטו מעל פני הקרקע בשיעור שאינו עולה על שליש מגובהם וימוקמו רק במידת הצורך ובאופן שלא יפריע את השימוש השוטף בשצ"פ.
2. מבנים בשצ"פ ישולבו כחלק אינטגרלי בפיתוח.
3. תוכניות בינוי ופיתוח יוגשו לאישור מהנדס העיר.

4.8.4 שצ"פ מרכזי – תא שטח 501

בנוסף לשימושים המותרים בשצ"פ יותרו השימושים לטיילת ספורט ומתקני ספורט ואזור דשא למשחק ספורט.

4.8.5 שצ"פ הפסגה – תא שטח 502

בנוסף לשימושים המותרים בשצ"פ תותר פרגולת תצפית, אמפי שכונתי משולב בטופוגרפיה, יותר פיתוח אלמנט מים. תתאפשר נגישות לרכב חרום והצלה ורכב תחזוקה.

4.8.6 שצ"פ לשימור נופי – תא שטח 503 ו-504

- א. פארק לשימור עצים קיימים ומסלע יחודי.
- ב. אזור זה יסומן בתוכנית בינוי מפורטת בקנה מידה 1:500 לאישור הועדה המקומית.
- ג. עבודות הפיתוח באזור גן השימור ייעשו תוך הגנה מפגיעה בשטח זה. בפיקוח ובאישור אדריכל הנוף, מהנדס העיר והמפקח על הפרויקט.
- ד. במגרש 504 לא יותרו חניות מרוצפות או עם חיפוי אספלט.
- ה. השצ"פ ישמר כטבעו.
- ו. ניתן להוסיף עצים מקומיים בתאום עם רטינג ויותרו שבילי הליכה ופינות ישיבה.
- ז. תשמר הצמחיה והמסלעה הטבעית במקום.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 503 יהיה הכנת תוכנית פיתוח לאישור רשות העתיקות.

4.8.7 שצ"פ דרומי – תא שטח 545

- השטח שבין כביש 431 לכביש שכונתי מס 1 יפותח כשצ"פ אקסטנסיבי.
- א. המדרונות החצובים עד לקו הדיקור של הכביש ישוקמו נופית בחיפוי קרקע מיוצבת ונטיעות עצי מחט וחורש א"י.
 - ב. בכל השטחים שבין קו הדיקור לכביש 1 תשמר ככל הניתן פני הקרקע הטבעית וצמחיית הבתה הקיימת.
 - ג. פיתוח השצ"פ יכלול שביל להלכי רגל ולרכבי אופניים, מוקדי פעילות למשחק, כושר גופני, גינה כלבים, פיקניק, תצפית, נטיעת עצי ארץ ישראל.
 - ד. יש לשמר את הבוסתן הקיים בשטח השצ"פ כטבעו, בתאום עם יחידה הסביבתית העירונית.
- ה. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין של רכבת ישראל כמסומן בתשריט.

4.8.8 רצועה נופית במעטפת השכונה במזרח מגרש 546.

- השטחים בין הכבישים ההיקפיים 200,3,431 למגרשים יפותחו כרצועות נופיות.
- א. בשטחים אלו יחולו ההנחיות הבאות: שמירה על שטחים עם פני קרקע טבעיים ללא חפירה ושפכים ככל האפשר.
 - ב. שיקום נופי וחיפוי בקרקע מטיב מאושר באזורי מילוי וחציבה.
 - ג. נטיעת עצים, שיחים וצמחי כיסוי אופייניים לארץ ישראל.
 - ד. פיתוח הרצועות יכלול שביל משולב לאופניים והולכי רגל היקפי שכונתי.

4.9 פארק טבע- ואדי ענבה -קווקו אלכסוני ירוק על רקע ירוק בהיר

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה, הם אזורים לפארק טבע.

4.9.1

פארק טבע "ואדי ענבה" חוצה את העיר ממערב למזרח ומגיע למרכזה לאורך אפיק נחל ענבה, אזור זה נועד לשמר משאבי טבע אופייניים לאזור מודיעין ולשמר כשטח בילוי זמן פנוי לרווחת תושבי מודיעין והסביבה.

4.10 טיילת נוף

א. טיילת מס' 15 - קו ביוב וטיילת נוף :

רצועה ברוחב 5 מטר בין חלקות פרטיות ופארק טבע עירוני ואדי ענבה, מיועדת לטיילת ממשק קו ביוב שכונתי וטיילת נוף. גובה הקירות התומכים ממפלס הטיילת לא יעלו על 1.2 מטר. הפרש הגובה בשטח יוסדר על ידי הקיר התומך בגבול החלקה הפרטית. קיר תומך בגבול פארק טבע עירוני יבנה לפני חפירת קו הביוב כדי למנוע שפכים ונזק לשטח טבעי סמוך. לאורך הדרך יבנו מספר רחבות לצורך תצפית וירידה לפארק טבע עירוני. פיתוח הדרך יכלול ריצוף, גינון ונטיעות, שיחים וצמחי כיסוי, ריהוט רחוב כגון ספסלים ואשפתונים.

בטיילת נוף מס' 15 תותר כניסת רכב שרות בלבד לצורך תחזוקת הטיילת התשתיות.

ב. לצורך תצפית לפארק טבע לאורך הדרך יבנו רחבות מצומצמות בהיקפן ובמספרן לא יעלה על 3.

הרחבות לא תהינה מרוצפות וללא תאורת לילה.

ג. השבילים בחתום פארק ענבה יהיו שבילי הליכה ללא עבודות עפר, ללא שינוי פני הקרקע, וללא

חומרי חיפוי, וללא מצעים.

ד. האשפתונים יהיו סגורים הרמטית באמצעות מכסה.

4.11 דרכים – צבע אדום

4.11.1 שימושים :

כבישים, מדרכות, חניות, מסלולי אופניים, נטיעות, תשתיות תת קרקעיות.

פיתוח הדרכים יהיה בהתאם להנחיות משרד התחבורה למיתון תנועה.

4.11.2 א. לפני פריצת מערכת הדרכים והתחלת עבודות העפר, ינקטו אמצעים למניעת הידרדרות עודפי

עפר אל תוך שטחים פתוחים ציבוריים גובלים. לאורך שטחים אלה, באזורי מילוי שבין תחום

הדרך לקוי הדיקור, יבוצע טיפול נופי שיקומי.

ב. תכניות הפיתוח והגינון של הדרכים, השבילים להולכי הרגל ותכניות השיקום הנופי למדרונות

שפכים (מילוי) ולחציבות, בצידי הדרכים יוכנו ויוגשו לאישור מהנדס העיר יחד עם תכניות

הכבישים.

ג. הפיתוח, הגינון, והשיקום הנופי למדרונות השפכים ולחציבות בצידי הכבישים והדרכים, כולל

חיפוי באדמה ושיקום צמחי, יבוצעו בד בבד עם ביצוע הגופים המבצעים ובצמידות להתקדמות

הבניה במגרשים הגובלים.

ד. שבילי האופניים יתוכננו בהתאם להנחיות משרד התחבורה ויבוצעו בד בד עם ביצוע הדרכים המלווים אותם.

ה. מיגון אקוסטי: כביש מס' 200 ו-180 יסלל באספלט שקט.

4.11.3

א. תכנון מפורט למתן היתרי בניה לכבישים 180 + 200 יבוצע בתאום עם נציגי המשרד להגנת

הסביבה והרטי"ג ובהתאם לסעיף 6.2.7 להלן.

ב. המדרכה הדרומית לאורך כביש 200 תבוצע במצע רך ולא באספלט.

ג. בסמוך לגשר על דרך 431, תבחן האפשרות לצימצום / ביטול המפרדה.

4.12 שטח לתכנון בעתיד - מקווקו בקווים באלכסון

על שטח זה יחולו הוראות מד/2020.

4.13 מתקן הנדסי - צבע סגול בהיר

4.13.1 זכויות שימושים:

השימושים לתא שטח מס' 901 של המתקן ההנדסי יקבעו בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש

לאישורה של הועדה המקומית.

אישור הועדה המקומית של תוכנית הבינוי הנייל יהיה תנאי למתן היתר בניה.

5 טבלת זכויות והוראות בניה

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה המבנה מעל 0.00 (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכסית (מרבית מתא השטח) (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (דונם)	מס' תא שטח	טיפוס מגורים	יח' מגורים ב'
	אחורי	צידי שמאלי	צידי - ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
הערות למגורים ב' ראה נספח מנחה מס' 3 לטיפוס בניה	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.42	101	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.36	102	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.36	103	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.36	104	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.36	105	M
	0	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.39	106	M
	0	0	3	3	1	3	12	6	2	80	560	180	-	70	300	0.37	107	N
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.37	108	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.37	109	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.37	110	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.37	111	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.40	112	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.48	113	M
	3	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.78	114	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.55	115	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.46	116	M
	0	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.55	118	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	119	M
	0	3	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	120	M
	0	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	122	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	123	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	124	M
	0	3	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	125	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	126	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.4	127	M

סה"כ בדרך זה : 98 יח"ד

תכנית מס' מד/9 / 1

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכסית (מירבית מתא השטח) (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (דונם)	מס' תא שטח	סיווג טיפוס	יעוד
	אחורי	צידי שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
הערות למגורים ב' ראה נספח מנחה מס' לטיפוסי בניה	3	0	3	3	1	3	12	6	2	80	560	180	-	70	300	0.36	131	N
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.53	132	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.45	133	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.45	134	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.45	135	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.52	136	M
	3	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.52	138	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.43	139	M
	3	3	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.50	140	M
	3	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.42	141	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.42	142	M
	3	3	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.50	143	M
	3	0	3	3	1	3	12	6	2	80	560	180	-	70	300	0.38	145	N
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.44	146	M
	3	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.47	147	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.41	148	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.41	149	M
	3	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.41	150	M
	3	3	0	3	1	3	12	6	2	80	560	180	-	70	480	0.32	151	N
	0	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.42	152	M
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.36	153	M
	0	3	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.46	154	M
	0	3	0	3	1	3	12	6	2	80	560	180	-	70	300	0.26	156	N
	0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.43	157	M
0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.44	158	M	
0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.39	159	M	
0	0	0	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.39	160	M	
0	0	3	3	1	3	12	12	4	80	980	360	-	140	480	0.45	161	M	

סה"כ בדף זה: 104 יח"ד

סה"כ מגורים ב' : 104 + 98 = 202 יח"ד

תכנית מס' מד/9 / 1

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכנית (מירבית מתא השטח המרבי)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (דונם)	מס' תא שטח	מגורים טיפוס	יעד	
	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
הערות למגורים ג' ראה נספח מנחה מס' 3 לטיפוסי בניה	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	11.8	47	80	10363	3948	-	1480	5935	3.97	201	D+C	מגורים ג'
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	13.7	58	80	12789	4872	-	1827	6090	4.24	202	D+C	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	11.4	47	80	10363	3948	-	1480	5935	3.77	205	C+ D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	12.14	38	80	8379	3192	-	1197	3990	3.13	206	C+ D	
	5	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	5.82	16	80	3528	1344	-	504	1680	2.06	207	D	
	0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	7.36	14	80	3057	1176	-	441	1470	1.63	208	D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	11.6	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.58	209	C+D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	10.3	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.90	210	C+ D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	10.2	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.94	211	C+D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	10.9	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.73	212	C+ D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	11.02	27	80	5953	2268	-	850	2835	2.45	213	C+ D	
	3/0	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	12.34	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.43	214	C+ D	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	12.5	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.40	215	C+ D	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	11.76	30	80	6615	2520	-	945	3150	2.55	216	C+ D	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	9.05	24	80	5292	2016	-	756	2520	2.65	217	E	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	10.0	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.60	224	E	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	9.52	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.68	225	E	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	9.52	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.68	226	E	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	10.1	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.58	227	E	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	9.14	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.75	228	D	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	7.44	14	80	3057	1344	-	441	1470	1.88	229	D	
	3	3	3	3	1	+ 4 ע.ג.	18	9.81	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.63	230	D	
	3	3	0	3	3	+ 2 ע.ג.	12	7.64	24	80	5292	2394	1260	378	1260	3.14	301	F1	
	3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	7.88	16	80	3528	1596	840	252	840	2.03	302	F1	
	3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	8.20	16	80	3528	1596	840	252	840	1.95	303	F1	
	3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	8.24	16	80	3528	1596	840	252	840	1.94	304	F1	
	3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	6.25	14	80	3118	1396	630	252	840	1.92	305	F1	
	3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	13.30	16	80	3528	1561	840	252	840	1.2	308	F1	
3	3	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	8.50	16	80	3528	1561	840	252	840	1.88	309	F1		
3	0	3	3	3	+ 2 ע.ג.	12	8.46	32	80	7056	3122	1680	504	1680	3.78	310	F1		

סה"כ מגורים ג' בדף זה 741 יח"ד

תכנית מסי מד/9 / 1

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכנית (מירבית מתא השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/דונם (דונם)	מס' ת"א	סיומס מגורים	יעוד	
	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
הערות למגורים ג' ראה נספח מנה מס' 3 לטיפוסי בניה	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	8.55	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.87	311	I	מגורים ג'
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.86	16	80	3528	1344	-	504	1680	2.33	312	I	
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.50	16	80	3528	1344	-	504	1680	2.46	313	I	
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.32	16	80	3528	1344	-	504	1680	2.53	314	I	
	3	3	3	3	1	4 + ע.ג.	19	12.03	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.33	315	I	
	3	3	3	3	1	4 + ע.ג.	19	12.03	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.33	316	I	
	3	3	3	3	1	4 + ע.ג.	19	9.93	16	80	3528	1344	-	504	1680	1.61	317	I	
	5	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	5.57	18	80	3969	1512	-	567	1890	3.23	318	F2	
	5	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	5.40	12	80	2646	1008	-	378	1260	2.22	319	F2	
	3	3	3	3	3	3 + ע.ג.	15	7.61	16	80	3528	1470	420	378	1260	2.10	320	F3	
	3	3	3	3	3	3 + ע.ג.	15	7.84	16	80	3528	1470	420	378	1260	2.04	321	F3	
	5	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.38	12	80	2646	1008	-	378	1260	1.88	322	F2	
	5	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.45	12	80	2646	1008	-	378	1260	1.86	323	F2	
	3	3	3	3	3	3 + ע.ג.	15	10.00	30	80	6615	2898	1260	567	1890	3.00	324	F3	
	5	3	3	3	3	3 + ע.ג.	15	8.42	16	80	3528	1470	420	378	1260	1.90	325	F3	
	5	3	3	3	3	3 + ע.ג.	15	10.67	30	80	6615	2898	1260	567	1890	2.81	326	F3	
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.85	12	80	2646	1008	-	378	1260	1.75	327	F2	
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.55	12	80	2646	1008	-	378	1260	1.83	328	F2	
	3	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.0	12	80	2646	1008	-	378	1260	2.00	329	F2	
	3/0	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.0	12	80	2646	1008	-	378	1260	2.02	330	F2	
3/0	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.0	12	80	2646	1008	-	378	1260	2.01	331	F2		
3/0	3	3	3	1	3 + ע.ג.	15	6.0	12	80	2646	1008	-	378	1260	2.07	332	F2		

סה"כ מגורים ג' בדף זה 346 יח"ד

סה"כ מגורים ג' 741 + 346 = 1087 יח"ד

תכנית מס' מד/9 / 1

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר) 0.00 מ	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכנית מירבית מתא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ (דונם)	שטח מס' תא	מגורים טיפוסי	יעד	
	אחורי	צידי שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
הערות למגורים ד' ראה נספח מס' 3 לטיפוסי בניה	3	לפי נספח 2 בינוי 2	לפי נספח 2 בינוי 2	3	2	+7 ע.ג.	26.0	15.4	48	80	11544	4584	660	1680	4620	3.12	401	H	מגורים ד'
	3	"	"	3	2	+7 ע.ג.	26.0	15.3	48	80	11544	4584	660	1680	4620	3.14	402	H	
	3	"	"	3	2	+7 ע.ג.	26.0	12.6	112	80	26784	10040	1540	3920	10780	8.87	403	H	
	0	"	"	3	5	+11 פנט'	44.0	24.5	94	80	21740	9180	1980	2800	7780	3.83	404	G	
	0	"	"	3	4	+11 פנט'	44.0	22.3	44	80	10150	4200	660	1400	3890	1.97	405	G	
	0	"	"	3	4	+11 פנט'	44.0	22.6	90	80	20780	8660	1540	2800	7780	3.98	406	G	
סה"כ 436 יח"ד																			
	3	3	3	3	2	7	29.0	458%	120	80%	11000	2500	-	2500	6000	2.62	801		מיוחד דיוור

מבנים ומוסדות ציבור	1. ניתן יהיה להעביר שטחים בין הקומות כולל בין מעל או מתחת כניסה.																	2. הכנה לבניית מפלס נוסף עם נגישות ישירה לצורכי ציבור לפי החלטת הוועדה המקומית
	10	5	5	5	1	3	13	-	-	80%	9000	1500	1500	1500	4500	26.88	601	
	5	5	5	5	2	3	13	-	-	80%	5000	800	800	800	2600	6.41	602	
	5	5	5	5	1	3	13	-	-	80%	5000	800	800	800	2600	11.86	603	
	3	3	3	3	1	2	10	-	-	80%	700	50	150	150	350	1.21	604	
	3	3	3	3	-	3	13	-	-	80%	1000	100	250	150	500	1.47	605	
	3	3	3	3	-	2	10	-	-	80%	1000	100	250	150	500	1.65	606	
	3	3	3	3	-	2	10	-	-	80%	400	-	-	100	300	1.0	608	
	3	3	3	3	1	1	4.5	-	-	80%	900	100	250	150	400	1.44	609	
	3	3	3	3	1	2	10	-	-	80%	900	100	250	150	400	1.37	610	
	3	3	3	3	1	3	13	-	-	80%	3050	550	500	650	2000	1.65	611	
	3	3	3	3	-	2	10	-	-	80%	600	-	-	150	450	1.37	613	
	3	3	3	3	1	2	10	-	-	80%	400	-	-	100	300	0.96	614	
	3	10	3	3	1	2	10	-	-	80%	3800	600	600	600	2000	3.00	615	
	3	3	3	3	1	2	10	-	-	80%	800	100	150	150	400	1.18	616	
	3	3	3	3	1	3	13	-	-	80%	2500	500	400	400	1200	2.80	617	
	3	3	3	3	-	2	10	-	-	80%	300	-	-	100	200	0.70	618	
	3	3	3	3	-	2	10	-	-	80%	1500	300	-	300	900	0.9	619	

תכנית מסי מד/9 / 1

הערות	קווי בנין (מטר)				מספר קומות מרבי		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו) מרבית	מספר יח"ד	תכנית מירבית מתא (השטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש / (דונם)	מסי טא שטח	יעוד	
	אחורי	צידי שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסת הקובעת	מעל לכניסת הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
ראה נספח מנחה מס' 2 'קווי הבנין באזורים שתוכננה ארקאדה יהיו עד קו חיצונית של הארקאדה.	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	2	3	14	-	-	80%	5000	1600	-	800	2600	6.49	701	מסחר
	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	1	3	9	-	-	80%	3600	1500	-	500	1400	2.015	703	
	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	2	4	15	-	-	80%	900	350	-	200	400	0.95	702	מסחר ותעסוקה
פרוט ע.פ.תכנון בעתיד	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	62,36	800	צפיפות לתכנון בעתיד
המתקן יתוכנן ע"פ התקן הנדרש ובאישור מהנדס העיר	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	לפי נספח בינוי מס' 2	1	2	8	-	-	80%	1700	350	-	350	1000	2.2	901	הנדסי מתקן

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות****6.1.1****כללי:**

- א. ההוראות האדריכליות שבסעיף זה, חלות על כל בנייה שבתחום התוכנית
- ב. המתחמים הקבועים בנספח 1 מהווים גושי בנייה רצופים. כל בנייה חלקית בתחום מתחם, מחייבת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 לגבי כל המתחם בשלמותו.
- ג. יש לתכנן את המבנים ולהגיש בקשה להיתר תוך שימוש בכל זכויות הבניה המוגדרים כשטחים עיקריים. תתאפשר חריגה של עד 2% פחות מהשטחים המותרים. (במקרה זה אחוזי הבניה הנוותרים יחולקו בין יח"ד במתחם במסגרת היתר בנייה).
- ד. ממ"דים - חלונות חדרי הממ"ד יהיו נגררים בלבד ויוסותרו ע"י תריס.
- ה. **מסתורי כביסה** - החלל המשמש לתליית כביסה יתוכנן כחלק מוסווה בבנין ולא כזיז בולט. תינתן עדיפות תכנונית להפנייתו לעורף או לחזית צדדית. גודל החלל יהיה לפחות 1.8/1 מ' ובגובה של 1.5 מ' נטו ללא מיקום יחי מ"א. מתחת לחלל ייקבע משטח בטון יצוק ומנוקז בתוך קירות המבנה.
- ו. **מצללות/סוככים** - לכל יח"ד שבה קיימת מרפסת לא מקורה תחול חובת התקנת/בניית מצללה או סוכך. ביח"ד צמודות קרקע יחוייב התקנת מצללה ביציאה ראשית לגינה. גודל וחומרים יש לתאם עם מהנדס העיר.

6.1.2**מרתפים****כללי:**

- ניתן יהיה לחרוג מקווי הבניין לטובת מרתפים בהתאם לאמור להלן ובכפוף לסעיף 6.6
- א. מרתף יותר בגבולות המגרש בהתאם לתוכניות בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, גובהו נטו לא יעלה על 2.20 מ', אלא להתאמת גובה לחניון משותף לשני בתים ויותר שיש בניהם הפרשי מפלסים.
- ב. ליח"ד צמודות קרקע תחוייב בניית מחסן כלי גינה, שגודלו כ 3.0 מ"ר ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה ו/או הפיתוח.
- ג. מחסנים ליח"ד ימוקמו בקומת קרקע או מרתף. לכל יח"ד יוקצה שטח של 6-8 מ"ר.
- ד. באזורי מגורים ג' ו ד' יותר מרתף חניה בקומות בהתאם לתוכניות בינוי ונספח מס' 3 לטיפוסי מגורים. יותר מרתף בקו בניין 0.
- ה. באזורי מגורים ב' יותר מרתף חניה ושרותים טכנים בקו בניין 0, בהתאם לתוכנית בינוי ונספח מס' 3.
- ו. באזורי בניינים ציבור יותר לבנות מרתף חניה בקווי בניין 0.
- ז. באזור המסחרי, יותר לבנות מרתף חנייה בקווי בניין 0. מ'.

6.1.3**מרפסות באזור מגורים**

- לכל יח"ד תחול חובה להתקנת מיצללה ביציאה מחדר המגורים, ובהתאם לתקנות. רוחב מינימאלי של מרפסת הנוצרת מדירוג הבניין יהיה 1.5 מ'.

6.1.4 חזיתות באזור מגורים

דרוג

א. בחזיתות בנייני המגורים שלאורך כביש מס' 1,2,3,5,7, לא תותר חזית רצופה זקופה (ללא דירוג). הדירוג בקומה העליונה יהיה בנסיגה של כ 1.5 מ' לפחות לאורך שלא יפחת משליש חזית הבניין. במגרשים 301+305+308+310 ראה הערות בנספח מנחה מס' 3.

ב. ניתן לדרג את המבנה במקביל, (כלפי צידי המגרש), וואו בניצב לקו הרחוב.

ג. חומרי גמר- במגרשים: 101-113, 141-143, 156-161, 301-305, 308-310, גמר הבניינים יהיה מאבן טבעית מלבנית ומסותתת בשלמותן.

ביתר המתחמים יותר שילוב עם גמר טיח עמיד ובחומרים קשיחים בתאום עם מהנדס העיר. בבניינים רבי קומות, כולל נסיגות בחזיתותיהם יותר שילוב מזערי של חומרים נוספים בנוסף לאבן הטבעית בתאום עם מהנדס העיר.

בכל בנייני הציבור, החינוך והמגורים בשכונה לא יותר גימור חזיתות שלמות מזכוכית או זכוכית רפלקטיבית.

גגות

שטחי הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמשו כמרפסות פתוחות. גגות כני"ל ירצפו ויגוננו.

בגגות שטוחים שאינם משמשים מרפסת, יבוצע כיסוי הגג באבן או באריחים או בשכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות. לא יותר שימוש בהלבנת /צביעה.

גגות הבניינים מטיפוסים בהם מחויבת קומת עליית גג יותר חיפוי ביריעות מתכת. החיפוי יקבל ביטוי בגגות קמורים או משופעים. לא יותר שילוב חומרים בגגות אלו. אפיון הגגות (חומר, גוון, שיפוע, קימור) יקבע לפי הבניין הראשון שיאושר ממתחם זה.

במגורים ב' (הפונים לשטחי פארק ושצ"פ) במגרשים 101-113, 141-143, 156-161- לא יותרו גגות רעפים. בשאר המתחמים יותרו גגות רעפים. יותרו קטעי גגות משופעים או מקומרים בכיסוי מתכת.

6.1.5 קולטי שמש ודודי שמש

קולטי שמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים על ידי מסתור בגובה מקסימלי של 1.7 מ' שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין. במגורים די' ימוקמו הדוודים בתחום יח"ד.

6.1.6

בניה במדרון

בבניה במדרון, כאשר הכניסה הקובעת היא מכביש עליון, תותר העברת שטחים עיקריים ונלווים 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.

6.1.7

סטייה ניכרת

שינויים במספר יחיד בקווי בניין קידמיים באזור המגורים יהוו סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו, כמשמעותה עפ"י סעיף 19(2) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב-2007.

6.1.8

קווי בניין

א. לאורך כבישים מאספים וכבישים בין שכונתיים
לפחות 70% מחזית הבניין שלאורך הכביש תהיה בנויה על קו בניין אחיד לרחוב כולו, על פי המפורט בנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית זו.

ב. קווי הבניין בצמתים
לאור שיפועי הכבישים ייקבעו בהתאם למשולשי הראייה הבטיחותיים, כמסומן בתוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500

6.1.9

צנרת פרטית לבתים

כל צנרת בבניין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרת על גבי קירות חיצוניים.

6.1.10

חניה

א. תקן החניה בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת מד/2020 כפי שתהייה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.

ב. החניות יתוכננו בתוך המגרש.

ג. קווי הבניין לחניה יהיה קו 0.

ד. תותר כניסה משותפת לחניות לשניים או יותר מגרשים שתחולק שווה בשווה בין המגרשים הצמודים או תהיה מתוך מגרש אחד ותשרת קבוצת מגרשים, הכל ע"פ הפירוט בתוכנית הבינוי והפיתוח.

6.1.11

חיבור קוי הביוב

הביוב של האתר יתחבר לקו המאסף הראשי לאורך כביש מסי 200 כמתואר בנספח הביוב ויזורם למט"ש איילון או לכל מט"ש אחר באישור משרד הבריאות, בהתאם לתכנית האב של הביוב לעיר מודיעין.

תנאים להוצאת היתרי בניה

6.2

6.2.1

א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשכונה הינו אישור תוכנית תיאום תשתיות ע"י מחלקת התשתיות בעירייה.

ב. תנאי לקבלת היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם לפי נספח מס' 1,

המבוססת על תכנית מדידה מצבית של מודד מוסמך, בקני"מ 1: 500.

ג. תכנית הבינוי והפיתוח למתחם שלם, תכלול: נספח שיוך חניה, העמדת בנינים, צורתם וגובהם

וחומרי הגמר שלהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן,

מתקני תברואה ותשתית, בניי טרנספורמציה, חלוקה לגינות פרטיות, תכנית גינון ופיתוח

לשטח המשותף בהתאם להוראות התכנית, וכדומה. התכנית תלווה בפרטי פיתוח- הכול לפי

הוראות התכנית ודרישות הועדה המקומית.

ד. תכנית הבינוי והפיתוח למתחם שלם כפופה לאישור הועדה המקומית.

ה. תוכנית הפיתוח תכלול חתך רחוב מחייב, לאישור הועדה המקומית.

ו. תוכנית הפיתוח תכלול חלוקה לתת מגרשים וקביעת זכויות בניה לכל תת מגרש.

6.2.2

תנאי לאישור לתכנית פיתוח תשתיות ציבוריות לכל האתר, היא הכללת עבודות עפר וקירות תמך (ככל

שיידרשו) של מגרשי מוס"צ במכלול עבודות עפר של תשתיות ציבוריות על פי תכנית פיתוח בקני"מ

1: 500 עד מפלס 0.00 ומפלס הכביש המשרת את המגרש. תנאי למתן היתר בניה למגרשי מגורים תחילת

בצוע של עבודות עפר במגרשים למוס"צ". עבודות העפר יבוצעו במלואם ע"י הגורם המפתח את האתר.

6.2.3

א. תנאי למתן היתרי בניה- תחילת סלילת כביש 180 וחיבורו ימינה-ימינה לכביש 431.

ב. תנאי להיתר בניה מעל 500 יח"ד יהיה ביצוע חיבור בפועל של כביש 180 לכביש 431.

ניתן יהיה לעדכן את שלבי הביצוע התחבורתיים לאחר הכנת בה"ת עדכני ובאישור משרד התחבורה.

6.2.4

א. תנאי למתן היתר בניה מעבר ל-600 יח"ד מצטבר הינו תחילת ביצוע גן ילדים ובי"ס יסודי.

ב. תנאי למתן היתרי בניה מעל ל-1200 יח"ד הראשונות יהיה תחילת ביצוע בי"ס על יסודי.

ג. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות קצב היתרי בניה למגורים בתחום התוכנית בהקמת מבני

מוסדות ציבור ופיתוח שטחים פתוחים שידרשו על פי הצרכים שיהיו בפועל מעת לעת.

יש להשלים את התנאים הבאים להיתר בניה, בהתאם לשלבי הפיתוח:

א. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתכלול את מיקום שטחי התארגנות ומחנות הקבלן, שטחים לעירום חומרים ושיקום נופי, דרכי גישה, גידור, אחסון תומרי בניה, אחסון כלים, תאורה, טיפול בעודפי בטון, טיפול בפסולת בניין, טיפול בפסולת מוצקה, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי למגרשים גובלים, מניעת זיהום קרקע ומי תהום, מניעת רעש, מניעת זיהום אוויר, מניעת מטרדים ויזואליים, ניקוז תשטיפים, ודרכי התנועה של כלי רכב כבדים.

ב. הגשת ואישור תכנית לעירום זמני של עפר. תכניות הפיתוח ועירום העפר יאושרו ע"י היחידה הסביבתית העירונית ובהתאם לנספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בנין.

התכנית תתייחס, בין השאר, לחישוב כמויות העפר / פסולת בניין לעירום זמני, מיקום ושטח האתרים הזמניים, גובה העירום, אמצעי בטיחות, השבת שטח האתרים לקדמותו ושיקום נופי/חקלאי של אתרים אלו.

ג. טיפול בנושאי פסולת בניה ועודפי עפר יעשה ע"פי נהלי הטיפול בפסולת בנין ע"פ תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות-טיפול בפסולת בנין) התשס"ה-2005 ובהתאם לנספח לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניה.

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה לתנאי נוהל הטיפול וההטמנה של עודפי עפר ופסולת בניין בתאום עם מהנדס העיר

2. כל פסולת הבניין שתוצר תטופל ותאסף, תמנע כל השלכה פראית של פסולת בשטחים ציבוריים.

3. פסולת שניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התוכנית, תטופל ותועבר ליעדים המתאימים.

4. פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאחר הטמנה לפסולת יבשה מוסדר ומאושר.

6.2.6 תנאי להוצאת היתר בניה למגרש מהמגרשים הגובלים בנחל ענבה יהיה פיתוח גדרות התמך לכיוון הנחל שבתחום המגרש בשלמותן.

6.2.7 א. תנאי למתן היתר בניה – ביצוע סקר והעתקת גאופיטים וצמחים נדירים בכפוף להנחיות רטי"ג בליווי אגרונום.

ב. תנאי למתן היתר בניה – ביצוע סקר ואיתור והצלה של מיני בעלי חיים קרקעים, בתאום עם רטי"ג.

- 6.2.8 תנאי להיתר הבניה של כבישים 180 ו-200 יהיה תאום עם נציגי המשרד להגנת הסביבה והרטי"ג לגבי הנושאים הבאים :
- א. שני הגשרים על נחל ענבה ונחל ענבה הדרומי יתוכננו כך שיובטח שאורכו וגובהו של כל גשר יאפשרו את תיפקודו מבחינת מעבר אקולוגי.
- ב. חתך רוחב של כביש 180 המתוכנן על גבי השלוחה שממערב לנחל ענבה הדרומי, יאפשר את השתלבות הכביש בטופוגרפיה קיימת כדי שתתאפשר חציית בעלי חיים.
- ג. בכביש 180 העובר על השלוחה שממערב לנחל ענבה הדרומי, תוצב תאורה מתאימה במטרה לצמצם את ההשלכות של "זיהום האור". בקטע מהכביש, בהתאם לבחינת רמת הבטיחות, תיבחן אפשרות להימנע מהצבת תאורה על מנת לשלב את הכביש במערך אקולוגי באופן מיטבי. תכנון התאורה ייעשה באישור של רטי"ג.
- ד. עקרונות שיקום וצמחיה לכל אורך הכבישים.
- ה. פתרונות למזעור הפרעות כביש 200 לרבות תאורה מתחת לגשר 431 הקיים, כולל בחינת הקמת מכלול האמצעים דוגמת קיר אקוסטי ו/או נטיעה במטרה לצמצם פגיעה במסדרון אקולוגי בקטע זה.
- ו. ניקוז מדרום לכביש 431: תובטח הטיה של מי ניקוז המגיעים לאפיק נחל ענבה הדרומי בקטע הנחל שמתחת לגשר 431, אל מצפון לכביש 431.
- ח. בקווי המגע בין הכבישים לבין השטח הפתוח, יוצגו פתרונות למזעור השפעה של "זיהום אור", באישור רטי"ג.
- ט. כבישים 200+180 יסללו באספלט שקט לצימצום פגיעה בערכי טבע.

6.3 תנאים לאיכלוס

- 6.3.1 טרם הוצאת טופסי אכלוס לכל מתחם הבניה יש להשלים פיתוח התשתיות.
- 6.3.2 תדרש התאמה לתקינה וקבלת אישור מעבדה לעמידות חומרי גמר (חזיתות, גגות, מעקות, סבכות, וכו"ב).
- 6.3.3 אישור מהנדס העיר שהבניה בוצעה בהתאם להנחיות האקוסטיות בסעיף 6.7 להלן.

6.4 הפקעות

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.

איכות הסביבה ואקולוגיה**6.5.1 מניעת מטרדי רעש בעת הבניה:**

- בעת בנייה בסמיכות לאזורים מאוכלסים, יתחייבו מבקשי היתר הבניה לעמוד בתקנות למניעת מפגעים בעת הבניה כדלהלן:
- כלי העבודה שיופעלו בשטח התכנית יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה), התשלי"ט - 1979. בשלב ביצוע עבודות ההקמה יעביר הקבלן אישור ליחידה הסביבתית בעירייה, המעיד כי הכלים שיעבדו באתר עומדים בדרישות התקנות.
 - שעות העבודה יהיו בהתאם לסעיף 5 בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג-1992.
 - מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יעמדו בתקנות הרעש מכלי עבודה, יש להציב בתחומי כל תא שטח במקום שיאושר ע"י היחידה הסביבתית, כך שלא יהווה מטרד רעש לסביבתו.

6.5.2 מניעת מטרדי רעש בשכונה

הגבלות לשימושי מסחר, משרדים ותעסוקה

- היתר הבניה ילווה במסמך אקוסטי לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכאניות והתחבורתיות על פי דרישת היחידה הסביבתית העירונית.
- בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים כי מפלסי הרעש הצפויים מהמבנה, נשוא היתר, עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990. במידת הצורך יכלול המסמך תוכנית להפחתת הרעש לצורך עמידה בקריטריון.
- מבנה הדיור המוגן בשכונה יכלול אמצעים של מיגון דירתי - בנייה הכוללת חלונות ודלתות בעלי אינדקס בידוד אקוסטי גבוה, וכן מערכות למיזוג אוויר. אופי המיגון יוגש לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית מודיעין, בו יפורטו האמצעים להפחתת הרעש (פרטי החלונות והדלתות הפונים כלפי חוץ).

6.5.3 שמירת ערכי הטבע של פארק ואדי ענבה

- צמחיה.** כל עקירה או העתקת עצים תעשה בהתאם לקבוע בהוראות תיקון 89 לחוק התכנון והבניה. בשטחים הציבוריים הפתוחים תתאפשר שתילה ונטיעה רק של מינים מקומיים. לא יעשה שימוש במיני צומח המוגדרים כפולשים.
- בעלי חיים.** סקר לאיתור פרטים והצלה של מינים קרקעיים יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
- פיתוח.** בכל שלבי הביצוע ינקטו הפעולות הדרושות למניעת גרימת נזק לשטחי הבתה והגדה של נחל ענבה.
- יצירת חיץ.** יש לשתול צמחיה מקומית בלבד בחלקו הדרומי של הפארק הגובל בשטחי הבינוי של השכונה ברוחב של כחמישה מטרים על מנת ליצור חיץ ברור ומוגדר בין אזור הבינוי לאזור הפארק.
- תאורה.** אין לפתח תאורה מכל סוג שהיא בשטח הפארק. כל תאורה הגובלת בשטח הפארק תתוכנן כך שלא תיצור זיהום תאורה בפארק כולל התאורה על גשר נחל ענבה (כביש 180) ולאורך כביש 200 הנושק לפארק.
- נגר.** זרימת עודפי נגר יתאפשר רק במוצאים מתוכננים בלבד הפונים לכיוון השטח הפתוח בתאום עם היועץ הידרולוגי. סביב מוצאים אלו תבנה מערכת השהייה המבוססת על צמחיה מקומית. כל המרזבים של הבניינים המתוכננים להיבנות על גבול הפארק ינותבו למערכת איסוף מים ולא יוזרמו לאזור הפארק.
- פחי אשפה.** לא ימוקמו פחי אשפה או/ו מתקני איסוף פסולת מכל סוג שהיא באזור הפארק או באזור החיץ. כל פחי האשפה אשר יעשה בהם שימוש ברחבי השכונה יהיו סגורים בצורה הרמטית.
- גידור.** אין לאפשר כל גידור שהוא מסביב לשטחי הפרק הנושקים לגדה הדרומית של הערוץ.
- עבודות פיתוח.** אין לפגוע בכל דרך שהיא בשרידי הבתה הגדלים על הגדה הדרומית של נחל ענבה.
- דרכי גישה.** הגישה לאתר תהיה על גבי דרכים מאושרות בלבד ובשום צורה שהיא לא מכיוון נחל ענבה או דרך הגדה הדרומית של הנחל. לא תותר הכשרת דרכים ונסיעת כלי רכב וכלים הנדסיים בשטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח ולבינוי.
- עודפי עפר.** אסורה שפיכת עודפי עפר וסלעים בפארק או בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח.
- ארכיאולוגיה.** חפירות בדיקה והצלה בהתאם להוראות רשות העתיקות.
- ניטור.** יש לנטר את אזור החיץ פעם בשנה (לאורך 10 שנים) ולטפל במינים פולשים.

הנחיות לנגר וניקוז

6.6

- 6.6.1 ניקוז השכונה ישלב בין ניקוז הכבישים וזרימת מים חופשית על פניהם על ידי הפרדת מערכות הזרימה ופיזורן לתוך השצ"פים בשילוב מתקני השקטה או סכרוני השהייה מאבן שפוכה. בשטחים הציבוריים, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.
- 6.6.2 עבודות בשצ"פים לאורך כביש 431 יבוצעו כך שתישמר תעלת הכביש הצפונית בכדי לאפשר המשך ניקוז תקין.
- 6.6.3 בעת תכנון מפורט, יתוכננו הכבישים בהתאם למוצאי הניקוז בשצ"פים.
- 6.6.4 קוטר מינימאלי של צינורות התיעול יהיה 40 ס"מ. החומר ממנו יהיו עשוים הצינורות יהיה בטון אטום (דרג הצינור יקבע לפי תנאי ההעמסה עליו).
- 6.6.5 במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה.
- 6.6.6 יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.
- 6.6.7 מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1:25 לפחות לרבות מתקן לשיכוד אנרגיה במורד הערוץ.
- 6.6.8 בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-0.1 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.
- 6.6.9 במקומות בהם שיפוע השצ"פ גדול מ-2%, וגודל שטח השצ"פ והפונקציות שהוא ממלא יאפשרו זאת, יבוצעו סכרונים. הסכרונים הנ"ל יאפשרו את הקטנת שיפוע הקרקע. השיפוע המומלץ במקרים אלו ינוע סביב ה-2%. בנוסף, אזור זה יכוסה בצמחיה שתתאים לתנאים הגאולוגיים והאקלימיים של המקום בתאום עם אדריכל הנוף ואגרונום.
- 6.6.10 מתקנים הנדסיים המצויים ושיימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.
- 6.6.11 בעת סופות גשם נדירות, במקומות בהם יצטברו מים בכבישים נדרש לנקז את המים מהכביש ישירות אל השצ"פ באמצעות מתקנים מיוחדים כגון מתקן לניקוז מדרכה (ראה פרט 2.4 בחוברת נספח הניקוז) או פתיחת אבן השפה וחיזוק מדרון הכביש לזרימת המים בדומה למגלש.
- 6.6.12 בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.
- 6.6.13 ניקוז גגות ומרפסת יהיה בתחום שטח המרפסת/ החצר הפרטית. לא תותר שפיכה חופשית של מי נגר עילי לחצר המשותפת / לשטח פרטי/ משותף/ ציבורי גובל.

6.7 מיגון אקוסטי

- 6.7.1** נדרש מיגון אקוסטי דירתי במבנים רגישים לרעש הפונים לכביש 431, כביש 200 וכביש 3, והרכבת.
סוג המיגון האקוסטי לכל מבנה תלוי במידת החריגה מקריטריון הרעש בכל קומה ובכל חזית.
להלן המגרשים בהם נדרש המיגון: 401, 212, 214, 216, 323, 327, 224-226, 329-331, 156-161, 145-154, 138-143, 136, 403.
- 6.7.2** קביעת רמת המיגון האקוסטי הדירתי הסופי בכל חזית ובכל קומה במבנה תעשה בשלב התכנון המפורט, כחלק מנספח אקוסטי מפורט שיוכן למתחם שיווק:
- 6.7.3** בשלב התכנון המפורט, יגיש יזם התכנית נספח אקוסטי מפורט, שיוכן על ידי יועץ אקוסטי מוכר.
הנספח יכלול תוכניות וחישובים להפחתת הרעש לעמידה בקריטריון באמצעות מיגון דירתי בכל קומות המבנה ובכל החזיתות וכן יוצגו בו פרטי חלונות ודלתות ופרטי התכנון לאיטומם.
- 6.7.4** בנספח האקוסטי יוצגו חישובים, המוכיחים, כי רעש מערכות המיזוג בבתיים בתכנית עומדים בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- 6.7.5** הנספח יועבר לבדיקה ואישור של המשרד להגנת הסביבה במחוז מרכז.
- 6.7.6** במסגרת תכנון להיתר בניה למגרש (שב"צ) 601 יתבצע תכנון מפורט בתאום ואישור המשרד להגנת הסביבה ורט"ג, ובהתאם לממצאי דוח אקוסטי מפורט שיערך למתחם זה.
- 6.7.7** במסגרת תכנון להיתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור יתבצע תכנון אקוסטי מפורט בתאום ובאישור היחידה הסביבתית העירונית ובהתאם לממצאי בדיקה אקוסטית שתוכן לצורך זה.

6.8 הטמנת וז' הלקים

אין להתיר הנחת צוברי גז ומיכלי דלק וסולר, בשטחים ציבוריים פתוחים, אלא בתחום שטח מגרשים לבינוי, ובכפוף להוראות הבטיחות.

6.9 מערכות חשמל ותחנות השנאה.

- א. מיקום תחנות השנאה ייקבע על פי תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש ותאושר על ידי חברת חשמל, הוועדה המקומית והיחידה הסביבתית העירונית.
- ב. על רשת חלוקת החשמל להיות תת קרקעית בלבד.
- ג. תחנות השנאה ימוקמו במרחק שהות קבוע שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצאות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה יש לבצע דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבניה.

6.10

הוראות פיתוח נוף**6.10.1 גדרות :**

- א. גדרות לכוון רחוב, מעבר ציבורי, דרך הולכי-רגל, שצ"פ או שפ"פ יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש מונחת בנדבכים אופקיים, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן. במידה והמעקה יהיה בנוי, יחופה אבן באופן דו פני. הכול באישור מהנדס הועדה.
- ב. קופינג הגדר יהיה מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.
- ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח הציבורי וכן לא יורשה שימוש בגדרות ממרישי עץ.
- ד. גובה הגדרות במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בבינוי והפיתוח.
- ה. פילרים לחשמל, תקשורת, מדי מים ומיכלי אשפה ישתלבו או יוסתרו בעיצוב הקירות. באמצעות שילובם כחלק מהקיר ושימוש באותם חומרי בניה.

6.10.2 קירות תמך :

- א. קירות תמך אחוריים ייבנו מאבן מלבנית מסוטטת או אבן מחצבה לבניה פראית, הכול באישור מהנדס הועדה. קירות תמך הגובלים עם רחוב, מעבר ציבורי, שטח פרטי פתוח, חניות או שטח ציבורי פתוח יבנו מאבן מלבנית ומסותתת, תלטיש, מונחת בנדבכים אופקיים. חלק מכל תכנית פיתוח יהיה פרט החיבור בין קירות תמך מסוגים שונים.
- ב. 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'. במידה והפרשי הגובה עולים על 3.0 מ', יבנה קיר תמך נוסף בדרוגים מגוונים. המרווח בין שני קירות התמך לא יקטן מ-1 מ' נטו בין הקירות. הקיר הנמוך יהיה תמיד כלפי המגרש התחתון. בסמכות מהנדס הועדה להתיר סטייה ממידות אלו בהתאם לטופוגרפיה. גובה קירות תמך במגרשים פינתיים יקבע בהתאם לקוי שדה הראיה (משולשי הראיה הבטיחותיים) כמסומן בתכניות הבינוי והפיתוח.
- ג. קופינג קיר התמך יהיה מאבן מסותתת אשר מידותיהן לא תפחתנה מ- 8 ס"מ.
- ד. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.
- ה. על מבצע קירות תמך לדאוג לתיקון כל נזקי הנוף שיגרמו עם הקמת קיר התמך הנ"ל לשיעוע רצון מהנדס העיר.
- ו. קירות תמך כלפי מבני ציבור : ביצוע קירות תומכים כלפי מבנה ציבור יעשה בחיפוי אבן טבעית מרובעת מסותתת בהתייחס לגובה ה-0.00 של המוסד השוכן בצמידות ויקבע ע"י הוועדה המקומית (אלא אם כן סומן הגובה בתכנית הבינוי).
- ז. ככלל, יש להתאים את גובה קירות התמך למפלסי הבנייה ולקשור בניהם.
- ח. קירות תמך כלפי ואדי ענבה : לפני התחלת עבודות עפר במגרשים שלאורך ואדי ענבה יבוצע קיר תמך שגובהו לא יעלה על 1.2 מטר ממפלס הטיילת וחיפוי יבוצע באבן חאמי ובהתאם להנחיות מהנדס הרשות.
- ט. לא תותר התקנת צנרת חיצוני על קירות תמך.

6.10.3 עבודות 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 תהיה תנאי למתן היתר לביצוע עבודות עפר.
- ג. במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות מגרש, מקום שפיכת העפר יהא על-פי אישור מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.

6.10.4 עקירת עצים:

- א. אין לעקור עץ ללא אישור פקיד היערות.
- ב. עץ שיעקר לאחר קבלת רישיון יינטע מחדש בתחומי המגרש. במקרה והעץ אינו ניתן להעסקה, הוא יוחלף בעץ בוגר חדש.

6.10.5 מתקני אשפה:

- א. מתקני האשפה באזורי הבניה השונים ימוקמו בהתאם למצוין על גבי תכניות הבינוי והפיתוח.
- ב. בתכנון ובביצוע מערכות התשתית תובטח היתכנות בעתיד לביצוע מערכות ירוקות כגון פינוי פניאומאטי ומערכת מים כפולה.
- ג. מתקנים לאצירת אשפה – תוכניות למיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור תוגנה לאישור היחידה הסביבתית העירונית ו/ או מי מטעמו, והמלצותיהם יהוו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

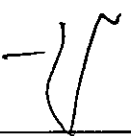

מספר שלב	תאור שלב	התניה

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 20 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התכנית
9.10.13		י"ד הבינוי והשיכון קרית הממשלה רח' מנחם בגין 125		משרד הבינוי והשיכון מחוז המרכז	מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
01.10.2013		7198	008466070	מ.אמרי- מ.מאיוס אדריכלים ומתכנני ערים	עורך התכנית

אמרי משה - מאיוס אלי
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' נחלת יצחק 8, תל-אביב
טל: 03-6054122 פקס: 03-6010685

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, ביחסי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הנוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.

עמדת מקרקעי ישראל
מרחם עסקי מרכז

תאריך: 13-10-2013

06/10/2013

עמוד 35 מתוך 38