

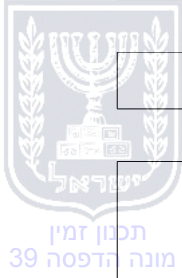
הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0977363

מד/מק/1/27 - כרמים מזרח

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	מודיעין-מכבים-רעות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית כלול בתכנית מד/במ/1 משנת 1997 והוא כלל חמישה מגרשי מגורים (מגרשים מס' מ-134 - מ-137 ו-149) וכן מגרש המיועד למבני ציבור (צ-516).
בתכנית מד/1/2 הוחרגו המגרשים האמורים עקב קרבתם למחלף שילת המתוכנן.
עם התקדמות תכנון המחלף (לפי תכנית מס' 420-0744417) נדרש לתכנן מחדש את מגרשי המגורים והמגרש הציבורי לפי זכויות הבניה המאושרות שנקבעו בתכנית מד/במ/1, ובהתאם לשינויים המוצעים בתכנית זו, שאלו הם עיקרם:
א. חלוקת 5 מגרשי המגורים ל-14 מגרשים.
ב. שינוי חלוקת שטחי בניה בין המגרשים.
ג. תוספת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.
ד. קביעת קווי בניין.
ה. קביעת תכנית.
ו. קביעת הוראות בינוי.
ז. תוספת שימושים ושטחי שירות במגרש הציבורי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מד/מק/1/27 - כרמים מזרח

מספר התכנית	420-0977363
-------------	-------------

שטח התכנית	30.961 דונם
------------	-------------

1.2	
-----	--

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (7), א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (1) (6)
---------------	---

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

201438 קואורדינאטה X

646836 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שטח תכנית בין הרחובות ניסן במזרח ואדר במערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כרמים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5735	מוסדר	חלק		36
5736	מוסדר	חלק	46-47	45

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מד/ במ/ 1	149,137 - 134

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מד/ במ/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ במ/ 1 ממשיכות לחול.	4511	2960		17/04/1997
מד/ 2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות מד/2020 תחולנה על תכנית זו	4747	3024		05/05/1999
420-0480269	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הוראות תכנית מס' 420-0480269.	7901	10413		05/08/2018
תמא/ 2 /4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 2 /4. הוראות תכנית תמא/ 2 /4 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	13: 09 21/12/2022	יואב דוד השמשוני	21/12/2022			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	13: 55 19/12/2022	יואב דוד השמשוני	12/12/2022	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	15: 01 28/04/2022	ברנרד גטניו	28/04/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה מנחה	13: 16 21/12/2022	אייל קראוס	15/12/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח מנחה	13: 14 21/12/2022	מיכאל בן ציון שדמי	14/12/2022	1	1: 1250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	חוברת סקר עצים	18: 52 29/08/2022	עמרם שילינג	29/08/2022	24		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	16: 00 22/12/2022	עמרם שילינג	23/08/2022	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז וניהול נגר	18: 17 22/12/2022	שאול גבירצמן	28/11/2022	20		מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח ניקוז וניהול נגר	18: 18 22/12/2022	שאול גבירצמן	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	פרשה טכנית מים וביוב	18: 19 22/12/2022	שאול גבירצמן	28/11/2022	8		מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח ביוב	18: 19 22/12/2022	שאול גבירצמן	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תכנית נספח מים	18: 20 22/12/2022	שאול גבירצמן	22/12/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	מסמך סביבתי	13: 36 21/12/2022	נועה תמרי	01/12/2022	26		מנחה	איכות הסביבה
לא	דו"ח אקוסטי	07: 26 13/12/2022	אסנת ארנון	09/08/2022	17		מנחה	אקוסטיקה
לא	חוות דעת איכות אוויר	15: 57 22/12/2022	יוסף באזיס	01/12/2022	76		מנחה	איכות הסביבה
לא	סקר אלמ"ג - אומדן צפיפות שטף השדה המגנטי	14: 13 25/12/2022	לירן שמואל	08/12/2022	29		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל, מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632123	03-7632279	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים -אדריכלים ותכנון בע"מ	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds- arch.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin- eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	מיכאל בן ציון שדמי	107531	מקום אדריכלות נוף ותכנון עירוני בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	114	03-5003950	03-5003959	benny@ma- com.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	קראוס חן	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5011733	02-5710373	kcroads@kcr oads.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ אקוסטי	אסנת ארנון		תו"פ סביבה ואקוסטיקה) (1994 בע"מ	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gmail.com
מתכנתת ערים ואזורים	יועץ סביבתי	נועה תמרי		אורבניקס	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	03-6102839	03-7526183	noa@urbanics.co.il
	יועץ סביבתי	יוסף באזיס		אאא ייעוץ סביבתי	רמת גן	ז'בוטינסקי	1	050-7991664		bazesje@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עמרם שילינג	15720	ע.שילינג תכנון ויזום בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	5	03-6135585		office@shilling.biz
מודד	מודד	ברנרד גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	
מהנדס	יועץ	לירן שמואל		רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	לוד	(1)		03-6022210		info@razore.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1028, קריית שדה התעופה לוד, 7019801.



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 39



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 מחדש של מגרשי המגורים: מ 134 - מ 137 ו- מ 149 והמגרש הציבורי צ-516 בהתאם לתכנית מד/במ/1 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת 14 מגרשים ביעוד מגורים (תאי שטח 101-103, 105-115) במקום 5 מגרשים ביעוד מגורים (תאי שטח 134-137 ו-149 - לפי תכנית מד/במ/1) ללא שינוי סך שטח המגרשים למגורים, לפי סעיף 62א(א)(7) לחוק.
- ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית, מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק.
- ג. תוספת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת למגרשי המגורים לפי סעיף 62א(א)(1)(4) לחוק.
- ד. תוספת שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת למגרשי המגורים לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק.
- ה. קביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
- ו. קביעת תכסית בכל מגרש לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ז. שינוי בהוראות בינוי מתכנית מד/במ/1 לנושא עיצוב אדריכלי, הוראות פיתוח, מרתפים, מחסנים, מרפסות וגינות, קירויים, חומרי גמר וחניה, לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק.
- ח. תוספת שימושים לצרכי ציבור ושטחי שירות במגרש המיועד לצרכי ציבור (תא שטח 301), לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק.
- ט. תוספת שטחי שירות למגרש הציבורי מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62א(א)(1)(6) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101 - 103, 105 - 115
מבנים ומוסדות ציבור	301
שביל	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	101 - 103, 105, 106, 109, 110, 113, 115
הנחיות מיוחדות	מגורים ג'	105 - 108
קו בנין עילי	מגורים ג'	103, 105, 106, 108, 110, 111
קו בנין עילי	שביל	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג מיוחד	29,925.56	96.68
מעבר ציבורי להולכי רגל	458.95	1.48
שטח לבניני ציבור	567.75	1.83
סה"כ	30,952.26	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	567.75	1.83
מגורים ג'	29,928.69	96.68
שביל	458.96	1.48
סה"כ	30,955.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושטחי שרות הנלווים הנדרשים.</p> <p>2. חניה תת קרקעית</p> <p>3. מתקנים טכניים והנדסיים, לרבות חדרי השנאה.</p> <p>4. שטחים לרווחת הדיירים, כגון מועדון דיירים, בריכת שחיה וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. הבינוי והפיתוח יתוכננו בהתאם לעקרונות נספח הבינוי המנחה.</p> <p>2. נספח בינוי הינו נספח מנחה, אך מחייב לעניין קווי הבינוי בלבד.</p> <p>3. תמהיל יח"ד :</p> <p>10% מיח"ד יהיו בשטח של עד 65 מ"ר עיקרי.</p> <p>30% מיח"ד יהיו בשטח של עד 75 מ"ר עיקרי</p> <p>30% מיח"ד יהיו בשטח של עד 85 מ"ר עיקרי</p> <p>30% מיח"ד יהיו בשטח של מעל 85 מ"ר עיקרי.</p> <p>בנוסף, יותרו שטחי מרפסות מקורות וכן שטחי שירות עבוד ממ"דים, חדרי מדרגות, חדרים טכניים, מעברים וכיוצ"ב.</p> <p>באישור הוועדה, ניתן לאפשר שינוי בתמהיל, במסגרת שטחי הבינוי שקובעת תכנית זו.</p> <p>4. לכל יח"ד יתוכנן ויוצמד בתשריט הבית המשותף מחסן שגודלו עד כ- 6 מ"ר. המחסן יוקם כחלק בלתי נפרד מהבינוי. המחסנים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או במרתפים.</p> <p>5. שטחי חצרות במרווחים הקדמיים ובחזיתות לרחוב הגובל לא יוצמדו ליח"ד והשטחים המשותפים יפותחו ויגוננו לרווחת הדיירים.</p> <p>6. כל מבני המגורים בתחום התכנית יתוכננו בבניה מרקמית בהתאם לנספח הבינוי המנחה. לפחות 60% מפני החזית תוצב לאורך קו הבינוי הקידמי.</p> <p>7. רוחב מינימלי של מרפסת הנוצרת מדירוג (נסיגה מקו בניין) יהיה 3 מטרים.</p> <p>8. הקומה העליונה (קומה מגורים חלקית) תיבנה בנסיגה של 3 מטר לפחות מהקומה שמתחתיה, בחזית הפונה אל הרחוב.</p> <p>9. מפלס הכניסה הקובעת של כל המבנה יהיה המשכי למפלס הרחוב בצמוד לכניסה למבנה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>1. גגות :</p> <p>א. תותר בניית גגות שטוחים ו/או גגות משופעים /שילוב ביניהם.</p> <p>ב. לא יותרו גגות רעפים מכל סוג.</p> <p>2. גגות שטוחים, אשר אינם משמשים כמרפסת, יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>3. שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבינויים ירוצפו כמרפסות פתוחות.</p> <p>4. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה.</p> <p>5. קולטי שמש ודוודים :</p> <p>א. במבנים בעלי גג שטוח תותר הצבת דוודים בעלי צללית נמוכה/בשכיבה, באופן שיהיו מוסווים ולא יבלטו מעל גובה מעקה הגג ההיקפי.</p> <p>ב. ביח"ד בקומת הקרקע, תחויב בניית / התקנת מצללה/קירוי ביציאה הראשית מחדר המגורים</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>אל החצר .</p> <p>ב.קולטי שמש יהיו מוסווים משלשה צדדים ע"י מסתור בנוי.</p> <p>ג.גג משופע יהיו הקולטנים צמודים למישור הגג .</p> <p>6.מסתורי כביסה :</p> <p>א.מסתורי כביסה ימוקמו בנסיגה מקונטור המבנה וישולבו כחלק אינטגרלי של המבנה.</p> <p>ב.המסתור יכלול מקום ליח' מיזוג אוויר ופתרונות אוורור נדרשים.</p> <p>ג.תכנון וחומרי גמר למסתור הכביסה יאושרו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח למגרשים.</p> <p>7.מצללה/קירוי :</p> <p>א.בכל יח"ד בה קיימת מרפסת לא מקורה, תחול חובת בניית מצללה/קירוי שיוצג במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ב.מידות המצללה/קירוי וחומרים יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח, בהתאמה להנחיות הועדה המקומית לנושא מצללות וקירוים.</p> <p>ג.ביח"ד בקומת הקרקע, תחויב בניית / התקנת מצללה/קירוי ביציאה הראשית מחדר המגורים אל החצר .</p> <p>8.עיצוב החזיתות וחומרי הגמר יוצגו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח בתיאום עם אדר' העיר.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם כמופיעים בתשריט</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות 1 מטר מעבר לקו בניין קידמי ואחורי.</p> <p>3. קווי בניין תת קרקעים הינם 0 לכל הכיוונים למעט קו בניין קדמי שיהיה 2 מ', ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי השטח המסומנים בהוראות מיוחדות, לא יוצא היתר בניה ולא יעשה שימוש בקרקע למגורים, עד לקבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה, כי קו המתח העליון טופל בהטמנה/העתקה/שיכול פאזות או אמצעי אחר להפחתת השפעת הקרינה לרמות הקרינה המותרות למגורים עפ"י חוק.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	<p>1. מבני ציבור לסוגיהם : מוסדות קהילה, רווחה, חינוך, תרבות, ספורט, פנאי ודת וכל צורך ציבורי אחר .</p> <p>2. חדרי השנאה, תשתיות , מתקנים הנדסיים, מתקני שעשועים ומתקני מחזור.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.היתר הבניה יכלול פתרונות אקוסטיים לצמצום מטרדי רעש בהתאם לתקן.</p>



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
<p>2. יותרו גגות שטוחים/משופעים וכן השילוב ביניהם.</p> <p>3. גגות שטוחים, אשר אינם משמשים כמרפסת, יטופלו כחזית חמישית.</p> <p>4. יש להציג במסגרת הבקשה להיתר הבניה מיקום למערכות הטכניות, דרכי גישה לתחזוקה ואלמנטים להסתרה</p>	
שביל	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. גינון, מעבר, שהייה ופעילות להולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אופניים, מתקני שעשועים, שטחים להשהיית מי נגר, מתקני תשתית תת קרקע, תאורה ומתקני מיחזור.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. המעברים הציבוריים השכונתיים יודגשו בעצים גבוהים וירוצפו באבן טבעית מרובעת או באבנים משתלבות. בנוסף, יחולו עליהם הוראות הפיתוח בסעיף 6.2 לתכנית זו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											שרות						עיקרי
264	4	3	(1)	(1)	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1884	101		מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1933	102		מגורים ג'	
384	4	3	3.5	2.5	1	4	32	50	5808	1600	1328	2880	2776	103		מגורים ג'	
360	4	3	2.5	3	1	4	30	50	5455	1500	1245	2700	2580	105		מגורים ג'	
216	4	3	3	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1963	106		מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	2166	107		מגורים ג'	
360	4	3	3.5	3.5	1	4	30	50	5454	1500	1254	2700	3027	108		מגורים ג'	
408	(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	34	55	6183	1700	1423	3060	3266	109		מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1774	110		מגורים ג'	
216	4	3	3.5	3.5	1	4	18	45	3267	900	747	1620	1815	111		מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3	1	4	22	57	3993	1100	913	1980	1615	112		מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	57	3993	1100	913	1980	1652	113		מגורים ג'	
264	4	3	3.5	3.5	1	4	22	55	3993	1100	913	1980	1706	114		מגורים ג'	
264	4	3	3	3.5	1	4	22	50	3993	1100	913	1980	1777	115		מגורים ג'	
3960							330		59916	16500	13716	29700			<סך הכל>	מגורים ג'	
	4	3	3	3	2	2		50	1675	1000	225	450	568	301		מבנים ומוסדות ציבור שביל	
													459	201			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. השטחים מיועדים למרפסות הינם למרפסות בלבד ואינם ניתנים לניוד.

ב. ניתן להעביר שטחי שירות למטרת חניה והשימושים הנלווים לחניה ממעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחתיה ולהיפך, באישור הוועדה המקומית, כל עוד נשמרים קווי הבניין, התכנית, מספר הקומות והגובה שקובעת תכנית זו.

ג. מספר הקומות המצוין במגרשי המגורים 4 הוא למעשה 3 קומות מלאות ועוד קומה רביעית בנסיגה (ואינו כולל מערכות טכניות, כגון חדר יציאה לגג ומעלית)



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ד. גובה המבנים הכולל יהיה בכפוף להוראות תמא/4/2

ה. קווי בניין תת קרקעים הינם 0 לכל הכיוונים למעט קו בניין קדמי שיהיה 2 מ', ובכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.

ו. תותר הבלטות מרפסות 1 מטר מעבר לקו בניין קידמי ואחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשי המגורים, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לתכנית בינוי ופיתוח לכל תחום התכנית בקני"מ שלא יפחת מ 500:1.</p> <p>ניתן לחלק את התכנית למספר מתחמים.</p> <p>התכנית תכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. העמדת בניינים, מספר הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין הבניינים באותו תא שטח ותאי שטח גובלים, אופן החיבור בין הבניינים בעלי קירות משותפים, הנחיות מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים.</p> <p>ב. חזיתות וחתכים עקרוניים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה, צבעים וחומרי גמר, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות.</p> <p>לא תותרנה מרפסות מדלגות, נדרש לשמור על שפה אדריכלית נקייה גיאומטרית.</p> <p>ג. חיבור עם ממשק הרחוב: קביעת 0.00 ואופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב תוך התייחסות לרחובות פעילים ולשבילים המתוכננים.</p> <p>ד. פיתוח המגרשים: מיקום ואופי כניסת הולכי הרגל למגרשים, שטח משותף לפיתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל השטחים בהיקפו ומיקום הכניסות לחניונים של כלי רכב.</p> <p>ה. מיקום מתקני תשתית: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אויר, תאים פוטו וולטאים, מתקני אשפה, חדרי שנאים, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו'. המתקנים יוצמדו ככל הניתן לבינוי או לחילופין יקבלו פתרון אינטגרלי המשולב בפיתוח. כל המתקנים ההנדסיים יצופו בשלמותם באבן טבעית.</p> <p>ו. תכנית ביוב המתארת את מהלך המעברים במגרשים עד לחיבורם למערכת העירונית.</p> <p>ז. תכנית פיתוח תקבע הנחיות לאתרי התארגנות, פתרונות אמצעים למניעת מפגעים ובהתאם לתקנות.</p> <p>ח. אמצעים לטיפול בנגר עילי.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש מגורים, הינו אישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה לתכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250, אשר יכלול את הבאים:</p> <p>א. קביעת מפלסי כניסה ראשיים, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, מתקנים טכניים, נספח שיוך חניה, חומרי גמר וחומרי בנין, מרפסות, קירויים.</p> <p>ב. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה, מערכת השקיה, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.</p> <p>ג. פירוט שילוט למבנים.</p> <p>ד. אמצעים לטיפול בנגר עילי ובכלל זה לאגני ניקוז, בהתאם לעקרונות נספח הניקוז ולאחר חו"ד רשות הניקוז הרלוונטית.</p> <p>ה. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומיחזור.</p> <p>ו. תכנית תנועה ונוף בקני"מ 1:250.</p>
6.2	הוראות פיתוח
	<p>1. כללי:</p> <p>א. גבהי הכניסות בנספח הפיתוח מנחים בלבד, וגובה הכניסות יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח טרם הגשת היתרי בניה.</p> <p>ב. גדרות וקירות תומכים הפונים לכוון הרחוב ו/או מעבר ציבורי יחופו באבן טבעית מלבנית</p>



6.2 הוראות פיתוח	6.2
<p>מסותתת, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.</p> <p>ג. גובה המרבי של כל טרסה או קיר תמך הפונים לרחוב או למעבר ציבורי לא יעלה על 1.2 מטר, ככל שיידרש, יותקן מעליו מעקה קל שאינו בנוי אבן בגובה התואם לתקן בטיחות. בשאר חזיתות המגרש שאינן פונות לרחוב ככל שהפרשי הגובה עולים על 4.0 מטר, יבנה קיר התמך בדרוגים מגוונים שלא יעלו על גובה 2.5 מ' לכל אחד, ובעומק גנני שלא יפחת מ 1 מטר.</p> <p>ד. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא בחזיתות הפונות לשטח ציבורי וכן לא יורשה שימוש בגדרות מרישי עץ.</p> <p>ה. ניקוז הקיר התומך יהיה נסתר.</p> <p>2. במגרשי המגורים:</p> <p>א. לכל יח"ד בתחום התכנית, אשר לה גינה צמודה יינטע לפחות עץ חצי בוגר (גודל 9) אשר יסומן בתכנית הבינוי והפיתוח ובבקשה למתן היתר בניה.</p> <p>ב. בכל חצר פרטית הבנויה ע"ג חניון תת קרקעי שעבודת הגינן בה מבוססות על מצע מנותק, יש להקצות מקום לנטיעות עצים בעומק של לפחות 80 ס"מ.</p>	
6.3 הוראות בינוי	6.3
<p>1. מרתפים ומחסנים: בקומת המרתף יתוכננו ויבוצעו פתרונות ניקוז ואורור מתאימים לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>2. עיצוב אדריכלי:</p> <p>א. מעטפת הבניינים תהיה באבן טבעית מרובעת ומעובדת. יותר שילוב של חיפויים קשיחים נוספים באישור אדריכלית העיר, ככל שהדבר בא להבטיח מצוינות ואיכות אדריכלית.</p> <p>ב. כל צנרת הבניין (מים, ביוב, גז, חשמל, תקשורת וכו') תהיה פנימית בלבד, תאסר התקנת צינורות חשופים על גבי הקירות החיצוניים.</p>	
6.4 איכות הסביבה	6.4
<p>1. פסולת</p> <p>א. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות מחלקת איכות הסביבה ואג"ף שפ"ע של עיריית מודיעין לתכנון חדרי ומיכלי אצירת פסולת על פי התקן העירוני.</p> <p>2.1 רעש בשלב הקבע:</p> <p>א. ליווי תכנית הבינוי והפיתוח טרם מתן היתר בניה ראשון בנספח אקוסטי לאישור הגורם הסביבתי המורשה.</p> <p>ב. התכנון יכלול בחינה מפורטת של השפעות הצומת/מחלף בהתאם לתכנון העדכני ובהתייחס לתכנון האקוסטי הנדרש בשלב התכנון המפורט עפ"י המתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים (לרבות בחינה של קיר אקוסטי למצב הקיים ככל שנדרש ובחינה מפורטת של כל בנייני המגורים ומבנה הציבור עפ"י תכנון מפורט עבור כל קומה והחזיתות השונות).</p> <p>ככל שתכנון המחלף יאושר, התכנון יתייחס לתכנון הסופי של הקיר האקוסטי לרבות הארכתו כמפורט בדו"ח האקוסטי ולהטמעת אמצעים נדרשים בבינוי.</p> <p>ג. הבידוד האקוסטי לא יפחת מהנדרש בתקנות תכנון ובניה (תכן הבניה) (אקוסטיקה), התש"ף - 2019.</p> <p>2.2 רעש בשלב ההקמה:</p> <p>א. יש להגיש נספח סביבתי לאישור המח' לאיכות הסביבה למניעת מטרדים סביבתיים בשלב ההקמה (רעש וזיהום אוויר), בדגש על מבני המגורים הצמודים בעורף השכונה ממערב.</p> <p>ב. הגבלות בהשעות העבודה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג 1992 ותיקון לתקנות אלו משנת 2011.</p>	

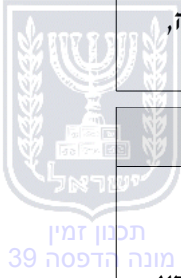


איכות הסביבה	6.4
<p>ג. מפלסי הרעש של ציוד הבניה יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגעים (רעש בלי סביר מצידוד בנייה) התשל"ט-1979. בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דו"ח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.</p> <p>ד. מפלסי הרעש באתרי הבניה בשעות היום יהיו בהתאם להמלצות המשרד להג"ס- על פי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990, בתוספת 20DBA מחוץ למבנה.</p> <p>3. טיפול בעודפי עפר :</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית , או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p> <p>ב. לא יתבצע עירום ו/או סילוק של עודפי עפר בתחום התכנית, אלא לצורך תכנון נוף לטובת השימוש בשטחים אלו כשטחים פתוחים.</p> <p>ג. עודפי עפר שלא ימצא להם שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.</p> <p>ד. תכנית הפיתוח של התכנית תכלול איתורים של אתרי אגירה זמניים של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.</p> <p>ה. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.</p> <p>ו. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.</p> <p>4. טיפול בפסולת בניין</p> <p>א. כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותיאסף.</p> <p>ב. הצורך בהצבת מגרסה לטיפול בפסולת בניין ומיקומה באתר הבנייה יישקל בתיאום עם מהנדס העיר ועם מחלקת איכות סביבה..</p> <p>ג. טיפול בפסולת יכלול מיון, גריסה ועירום זמני בתחום התכנית.</p> <p>ד. פסולת הניתנת למחזור או לשימוש חוזר תמוין בתחום התכנית, תטופל ותועבר ליעדים מתאימים.</p> <p>ה. פסולת שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.</p> <p>ו. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים :</p> <p>1. התחייבות לטיפול והטמנת כל עודפי הפסולת החזויים, שלא ימוחזרו בתחומי התכנית, באתרים מורשים ומאושרים.</p> <p>2. תחשבי כמויות הפסולת הצפויה להיווצר חתומות ע"י מהנדס/אדריכל מגיש התכנית (התחשיב ייערך עפ"י מפתח כמויות שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).</p> <p>3. הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.</p> <p>ז. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו נעשה הסכם פינוי.</p> <p>ח. מתן תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.</p> <p>ט. תנאי לאישור עליה על הקרקע יהיה הגשת תכנית התארגנות לאתר, אשר תכלול את מיקום שטחי ההתארגנות ומחנות הקבלן, גידור האתר, שטחים לעירום ושיקום נופי, דרכי גישה לאתר, הסדרי תנועה, אחסון של כלים וחומרי בניה, טיפול בעודפי בטון ופסולת בניין, מניעת גלישת חומרי חציבה ומילוי, מניעת זיהום קרקע, הפחתת מטרדי רעש בזמן הבניה, מניעת זיהום אוויר ומטרדים ויזואליים, אופן ניקוז האתר, אופן ניקוז תשטיפים וכו'.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>5. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בעת הבניה :</p> <p>א. יש להגיש נספח ביצוע לאישור מהנדס העיר והמחלקה לאיכות הסביבה. נספח הביצוע יציג את העבודות המתוכננות ומשכן, את אתרי ההתארגנות ודרכי הגישה, וכן את המפגעים הצפויים</p>	



איכות הסביבה	6.5
<p>מהיבט של רעש, רעידות, אבק, פסולת בנין ועודפי עפר, את הפתרונות הנדרשים וההנחיות לקבלן.</p> <p>ב. במידת הצורך יציג הנספח את תכנית ההריסה ואת הפעולות הנדרשות לניקוי ושטיפה.</p> <p>ג. הפעילות באתרי הבנייה תהיה בימי חול, בין השעות 7:00 עד 19:00 בלבד.</p> <p>ד. שטח העבודה יתוחם ויגודר לפי המצוין בתכנית ניהול האתר ובאופן שישאיר מעבר בטוח להולכי רגל על פי כל דין.</p> <p>ה. כל העבודות, לרבות אחסון ציוד, חומרים ופסולת יבוצעו אך ורק בתוך התחום שגודר. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת מיחזור, ולהעדיף שימוש חוזר בפסולת בניין. מונה הדפסה 39</p> <p>ו. מגיש ההיתר מחויב לנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות מניעת היקוות מים, שפכים והצטברות יתושים בשטח האתר לכל אורך שלב הבנייה. במקרה ונגרמו מפגעים חלה חובה על הקבלן לנקוט מיידית בכל האמצעים על מנת להסירם.</p> <p>ז. שמירה על עצים בוגרים (תיקון מס' 89) תשס"ט - 2008 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה 2015.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.6
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח לתכנון כלל תחום התכנית בקני"מ שלא יפחת מ- 1:500 הכולל את המפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש, למבנן הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 הכולל את המפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ג. תנאי להגשת היתר בניה ראשון במגרשי המגורים יהיה אישור תכנית תשתיות כוללת לביצוע לכל שטח התכנית לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למגרשים 105-108 יהיה העתקת קו המתח העליון, או הטמנתו או ביצוע של שיכול פאזות, או טיפול ע"י חברת החשמל בכל אמצעי אחר להפחתת הקרינה ואישור סקר קרינה למגרשים אלו ע"י המשרד להגנת הסביבה לעניין השפעת קווי המתח וההגבלות על המבנים המבוקשים, לאחר ביצוע אחת מהפעולות הנ"ל.</p> <p>ו. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי למיגון אקוסטי לאורך כביש 443 והן לפתרונות דירתיים, לאישור היחידה הסביבתית בהתייחס לסמיכות בתי מגורים לכביש 443 והטמעת מיגון אקוסטי בהיתר הבנייה בהתאם לדו"ח.</p> <p>ז. תנאי לקבלת היתר בניה (לא כולל היתר חפירה ודיפון), יהיה הגשת תצ"ר חלוקת מגרשים לוועדה המקומית.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
<p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, רעש ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. תחום התכנית ממוקם על טופוגרפיה חורגת להגבלות הבנייה המושתות ע"י המגנלי"ה ממסלול 30 בנתב"ג (כמפורט בנספח 3 לתמ"א) ועל-כן גובה הבינוי המפורט במסמך הוראות התכנית ובנספחיה לא יעלה על 15 מטר מעל פני הקרקע.</p>	

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>3. הגובה המירבי המותר למתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 310 + מטר מעל פני הים בזמן הבניה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 15 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>1. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה החל במגרש בעת הוצאת היתר.</p> <p>2. החניה למגורים תהיה תת קרקעית בתחומי המגרש.</p> <p>3. במסגרת אישור תכנית הבינוי, הוועדה המקומית רשאית לאשר חניה מבונה בקומת הקרקע בעורף המגרש, וזאת בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת במגרש.</p> <p>4. הצמדת מקומות חניה לדירות ורישום תשריט בית משותף יהיו כדלקמן:</p> <p>א. ליח"ד ששטחן הכולל הינו עד 75 מ"ר, יוצמד מקום חניה אחד.</p> <p>ב. ליח"ד ששטחן הכולל הינו מעל 75 מ"ר, יוצמדו שני מקומות חניה.</p> <p>5. חניות למבנה הציבור תהינה בתחומי המגרש, עיליות כחניית מטע או תת קרקעיות.</p> <p>6. היתר הבניה למבנה הציבור יכלול תכנון מקומות להורדה והעלאה בטוחה של נוסעים.</p>	
<p align="center">זיקת הנאה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>1. יותרו מעברים תת קרקעיים וזיקות הנאה בין חניוני המגורים בלבד, מיקום ותצורת זיקת ההנאה יקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>2. זיקת הנאה לרכב תרשום בספרי המקרקעין כתנאי לתעודת גמר.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. יזום התכנית יבצע על חשבונו, את כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות הנדרשות להקמת הבינוי המוצע בתכנית. לרבות קווי ותאי ביוב, קווי ניקוז, דרכים, מדרכות, נטיעות, שבילי אופניים, קווי ועמודי תאורה, סוללת/קיר מיגון אקוסטי כלפי כביש 443 בהתאם לנספח האקוסטי של תכנית זו וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל, לרבות הטיפול הנופי והשיקום הנופי עפ"י הנספח הנופי של תכנית זו. כל זאת בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה או מי מטעמו, לפני תחילת ביצוע העבודות.</p> <p>2. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווים ראשיים לחשמל, מים ביוב, טלפון וכו'. בכלל זה העתקת תשתיות בהתאם למסמך הסביבתי של תכנית זו, כתנאי לשיווק המגרשים.</p> <p>3. חדרי השנאים יהיו תת קרקעיים ותכנונם יהיה עפ"י עקרון הזהירות המונעת, כמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.</p> <p>4. התשתיות לרבות מים, טלפון, חשמל וכיו"ב יהיו תת קרקעיות בלבד וישולבו ויוסתרו בפיתוח או בגדר המגרש ולא יהיו גלויות לעין.</p> <p>5. אספקת גז: מערכת אספקת הגז למבנים בשטח התכנית תתוכנן כמערכת אספקה מרכזית ותת קרקעית.</p> <p>6. כל מתקני התשתיות לרבות גמל מים ופילרים יוסתרו מחזית הרחוב ויופנו לפנים המגרש.</p> <p>7. חזית הכניסה לביתן אשפה / חדר אשפה לא יפנה אל הרחוב וישולב באדריכלות הבניין.</p> <p>8. מיקום צובר הגז יצויין בתכנית הפיתוח ויגונן סביב.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>בכפוף להוראות תמ"א 1 לנושא חלחול וניהול מי נגר.</p>	



<p>עתיקות</p>	<p>6.12</p>
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 15297/0 "אבו פריג,ח' (צפון-מערב) י"פ: 4404 עמ' 3038 מיום: 01/05/1996 הינו /נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בקרה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.13</p>
<p>בהתאם לתקן 5281 בנייה בת קיימה.</p>	
<p>תנאים למתן תעודת גמר</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה כדלקמן:</p> <p>א. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום כחוק של התכנית לצרכי רישום למגרש בשטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום זיקות ההנאה בתחום התכנית בהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>ג. הקמה ופיתוח של הסוללה או הקיר האקוסטיים כלפי כביש 443 ופתרונות המיגון האקוסטי הדירתיים.</p> <p>ד. ביצוע כל עבודות התשתית והפיתוח הציבוריות הנדרשות להקמת ושימוש הבינוי המוצע בתכנית.</p> <p>ה. ביצוע העבודות השיקום הנופי הנדרשות כתוצאה מהעבודות, בהתאם לשטח המוגדר בנספח הנופי לתכנית זו, לרבות הסדרת השטח ופיזור אדמה מקומית, גינון ונטיעות, הכל בהתאם לתכנון שיוגש ויאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ו. הקמת קיר בטיחות שגובהו לא יפחת מ- 1.3 מ' מפני הקרקע במגרש 519 לפי תכנית מד/במ/1 והכל בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.15</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"י הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.16</p>
<p>בהתאם לתיקון מס' 89 תשס"ט - 2008 (תיקון מס' 103 הוראת שעה), תשע"ה 2015. כריתה של עצים בוגרים תהיה בכפוף לקבלת אישור פקיד היערות.</p>	



6.17	סטיה ניכרת
	תוספת קומות , תוספת גובה , תוספת שטחי בניה ושינוי בקוי בניין ביחס לנקבע בתכנית זו, יראו כסטייה ניכרת מתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	<p>1. שטחי הציבור הבנויים והפתוחים, יבוצעו בד בבד עם שטחי המגורים</p> <p>2. מועד משוער למימוש התכנית, תוך כ-10 שנים מיום תחילתה.</p>
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר עפ"י תכנית מד/במ/1

תכנית מס': 420-0977363

שם תכנית: מד/מק/27/1 - כרמים מזרח

עורך תכנית : אדר' יואב השמשוני

קווי בנין (מטר)			גודל מגרש מינמלי	תכנית מקסימלית %	חלקי שירות מותר לבניה (מ"ר)		שטח עיקרי מותר (מ"ר)		מס' יח"ד	שטח מתחם בדונם	מספר מתחם	יעוד
צידי	אחורי	קדמי			מתחת ל0.00	מעל ל 0.00	מתחת ל0.00	מעל ל 0.00				
0 או 3	5	כמסומן בתשריט	500	45%	2015	1085		5400	60	6.20	מ-134	מגורים ג' מיוחד
				55%	2128	647	2160	4320	72	5.55	מ-135	
				45%	2142	1153		5940	66	6.59	מ-136	
				45%	2600	1400		7020	78	8.00	מ-137	
				45%	1853	997		4860	54	5.70	מ-149	
					10738	5282	2160	27540	330	32.04	סה"כ	
0 או 4	0 או 6	כמסומן בתשריט		50%		225			0.57	516	מבני ציבור	