



תכמ 2017-616

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0514364

תכנית מתאר כוללנית למודיעין-מכבים-רעות מד/2040



מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: מודיעין-מכבים-רעות

סוג תכנית: תכנית כוללנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--



--	--



דברי הסבר לתכנית

א. נקודות ציון משמעותיות בתכנון העיר מודיעין

- 1985 - החלטה 1196 של ממשלת ישראל על הקמת העיר מודיעין ;
- 1990 - שינוי תכנית המתאר המחוזית (תממ/3) המאפשר את הקמת העיר בקיבולת 120,000 נפש.
- 1990 - כינון המועצה המקומית מכבים-רעות ;
- 1993 - הנחת אבן הפינה לעיר ;
- 1994 - כינון מועצה מקומית נבדלת למודיעין ;
- 1995 - אישור שינוי תממ/2/3 ג' לתכנית המתאר המחוזית ;
- 1996 - הקמת שכונות הנחלים, הפרחים, משואה ;
- 1998 - הקמת שכונות הנביאים, המגינים ;
- 2001 - הקמת שכונת הכרמים ;
- 2002 - הקמת שכונות השבטים, מוריה ;
- 2003 - הענקת מעמד עיר ואיחוד המועצות המקומיות מודיעין ומכבים-רעות ; הקמת שכונת אבני חן ;
- 2014 - חתימת הסכם גג בין העירייה למשרדי האוצר, משבה"ש ורמ"י בהיקף של כ-12,000 יח"ד.
- 2013 - הקמת שכונת הציפורים ;
- 2015 - הקמת שכונת נופים והמע"ר ;
- 2017 - הקמת שכונת מורשת.

ב. נתוני רקע

- שטח השיפוט של העיר הוא כ-50 אלף דונם והיא מונה, כ-20 שנה לאחר הקמתה, כ-89 אלף תושבים בכ-23,000 יח"ד. העיר נהנית מיתרונות רבים :
- מיקומה הגיאוגרפי, בין מטרופולין ת"א למטרופולין י-ם, אחת מערי "ציר הגבעות" בין השפלה ליישובי ההר ;
- סביבתה הנופית, העוטפת את העיר ברצף שטחים פתוחים בעלי חשיבות לאומית הנכנסים ללב העיר באמצעות העמקים, ממשקיה הישירים ליערות ושמורות טבע וטופוגרפיה המאפשרת תצפיות נוף ומערכים נופיים ואקולוגיים מגוונים.
- נגישותה התחבורתית, קרבתה לצירי תנועה ארציים ו-2 תחנות רכבת, מתוכן אחת במרכז העיר.
- דירוגה במדד החברתי-כלכלי (אשכול 8 מ-10).
- לצד אלה מתמודד התכנון העירוני עם האתגרים הבאים :
- שכונות הומוגניות, ללא ייחוד או הגדרת תפקיד עירוני, המתפקדות כ-neighborhood units ויוצרות בעיות התמצאות וחוסר יעילות של מערכת התחבורה הציבורית ;
- היעדר חיים עירוניים ומערך רחובות עירוניים תוסס ומגוון בלתי-מספק של שירותים ומוסדות ;
- אי מימוש פוטנציאל כוח הקניה של התושבים בשל יוממות גבוהה (כ-75%), היעדר עירוב שימושים, התבססות על רכב פרטי, שימוש מועט בתחבורה בלתי ממונעת והיעדר ספי כניסה ;
- פריסה בלתי-מאוזנת של שטחים המיועדים למוסדות ציבור לצד עודף שצ"פים, המעמיסים הוצאות משמעותיות על קופת העירייה וקושי בתחזוקה שוטפת ;
- אי מימוש הפוטנציאל התעסוקתי הנובע ממיקומה של העיר, מעתודות הקרקע ומאיכות כוח האדם בה, בין היתר בשל מגבלות סביבתיות, תנאים טופוגרפיים ועוד.

ג. עקרונות התכנית

1. **ייחוד מקומי** - טבע, אקולוגיה, ארכיאולוגיה ומורשת: העיר ממוקמת בלב שטחים טבעיים בעלי חשיבות לאומית ובלב הרצף האקולוגי הארצי. התכנית מכוונת למיצוב העיר כמרכיב משמעותי ברצף האקולוגי ושימור הניצפות מגבעות העיר, תוך שמירה על המופע הנופי של חבלי הארץ הסובבים אותה.
 2. **עיר בת קיימא**: התכנית מבוססת על גישות תכנוניות עדכניות המצביעות על הקשר שבין תכנון עירוני לאורח חיים פעיל ובריא, מרחבים ציבוריים אטרקטיביים ותועלות חברתיות, כלכליות וסביבתיות לעיר ותושביה: עירוב שימושי קרקע, שבילי הליכה ואופניים, מערך תחבורה ציבורית יעיל וזמין, פיתוח מרחבי פנאי ומתקני ספורט (שצ"פים, פארקים, שמורות טבע, טיילות וכו').
 3. **טיפוח הקהילה** - המערך הפיסי הקיים כיום בעיר מקשה על טיפוח הקהילה: העיר מבותרת למתחמים ע"י כבישים ראשיים וואדיות, ללא קישוריות ישירה בין השכונות השונות. היעדר רצף בנוי וצפיפות נמוכה פוגמים ביכולת לספק שירותי ציבור במרחק הליכה ומצריכים ברוב המקרים נסיעה לטובת כל שירות או מפגש קהילתי וחברתי. התכנית מכוונת ליצירת לכידות קהילתית, בין השאר באמצעות חיזוק מקומות המפגש והמרחבים הציבוריים, מיקום מכלולי שירותי ציבור אסטרטגי, תוך שילוב שירותים בסף כניסה גבוה ליצירת הזדמנויות לתושבי העיר לצרוך, לבלות ולעבוד בתחומה.
 4. **המרקם הבנוי** - העיר מאופיינת בבינוי באיכות גבוהה ובמרקם מגורים מגוון וייחודי. התכנית מציעה לשמר את תדמית המצוינות באיכות הבניה, תוך קידום מרקם בנוי מודיעיני ייחודי, מותאם למקום, עדכני ותומך בחיים עירוניים.
 5. **תעסוקה ומסחר** - התכנית מציעה לחזק את העירוניות בעיר באמצעות יצירת מסחר עירוני פעיל ברחובות מסחריים ופיתוח אזורים מעורבי-שימושים ואינטנסיביים שיהוו כוח משיכה למועסקים מן העיר ומסביבתה. שיפור הנגישות לאזורי התעסוקה, בדרש על תחבורה ציבורית, תתרום לתחרותיות של אזורי התעסוקה במרחב. שילוב התעסוקה בעירוב שימושים עם המגורים ייצור ספי כניסה שיאפשרו שילוב עוגנים משמעותיים ומערכת מסחרית תוססת.
- לאור עקרונות אלה שמה התכנית דגש על קישוריות בין חלקי העיר ושדרוג מערך התח"צ בעיר, לרבות סלילת מערכת משמעותית של שבילי אופניים בין אזורי המגורים, העבודה, הלימודים, הפנאי, מוקדי התחבורה והשבילים הקיימים ביערות הסובבים. כמו כן מתווה התכנית דרכים וטיילות שינגישו את מוקדי הפנאי והפעילות שימוקמו לאורך קו המגע בין השטחים הבנויים לשטחים הפתוחים.
- התכנית מתווה גריד עירוני בהיר וקובעת היררכיית דרכים המפשטת את ההתמצאות: הכבישים הראשיים יהוו חיבור בין חלקי העיר ולא רק צירי כניסה ויציאה מהעיר. שינויים אלו יאפשרו צמצום חתכי הרחובות בשכונות, מיתון תנועת הרכב הפרטי באזורי המגורים והגברת ההליכתיות.
- התכנית מציעה כי האזור הצפוני, שהוקדש בתכנית מד/2020 "לתכנון בעתיד", ייועד לשכונות מגורים חדשות שיקרבו את אזורי המגורים לאזור התעסוקה הצפוני הקיים. זה יתוכנן מחדש באופן שיכלול מרכז עירוני ראשי שיכלול מוסדות-עוגן מטרופוליניים כגון מוסד רפואי אזורי, מוסד להשכלה גבוהה ושירותים ממלכתיים נבחרים, ויאפשר לעיר להפוך לגורם עסקי איזורי משמעותי בזכות כוח הקנייה של האוכלוסיה המקומית והיקף המועסקים.

ד. מבנה התכנית, חלקיה העיקריים והדרך המומלצת לקריאתה

תכנית מתאר זו הוכנה בהתאם להגדרות של תכנית מתאר כוללנית כהגדרתה בסעיף 62א(ג) לחוק. לשם כך קובעת התכנית הוראות שינחו הכנת תכניות מפורטות הנגזרות מתכנית זו, ויוצרת מרחב גמישות בתוך מערכת כללים תכנוניים ברורה, המגדירים את מרחב שיקול הדעת של הועדה המקומית בהתאם לחוק.

ייעודי הקרקע (פרק 3)

ייעודי קרקע בתכנית הם יעודים מוכללים, שבכל אחד מהם מוגדרים מגוון שימושים. מיקום ותמהיל מדויק לשימושים אלו יקבעו בתכנית מפורטת. למשל, תכנית מפורטת באזור מגורים, יכולה לקבוע מגרשים בייעוד מגורים, מוסדות ציבור, דרכים וכד', או לקבוע כי במגרשים למגורים יותרו גם שימושים נוספים המותרים בייעוד מגורים בתכנית זו - כולם או חלקם. סל השימושים לכל יעוד בתכנית זו מתווה את מרחב שיקול הדעת של מוסד התכנון המאשר את התכנית המפורטת. המוסד רשאי לאשר את כולם או את חלקם בהתאם לשיקולים ולנסיבות הספציפיות של התכנית הנדונה.

הוראות לתכניות מפורטות והוראות למתחמי תכנון (פרק 4)

שטח התכנית כולו מחולק למתחמי תכנון, כאשר מתחם תכנון יכול לכלול יעוד אחד או מספר ייעודי קרקע. ראשיתו של פרק זה מכילה הוראות כלליות להכנת תכניות מפורטות המתייחסות לכלל מתחמי התכנון המפורטים בהמשכו.

בחלקו השני של הפרק מפרטת התכנית הוראות עבור כל מתחם ומתחם בהתאם למטרתו ומאפייניו הייחודיים: כאן מפורטים תמהיל השימושים המתאפשר בתחומו, הנגזר מתוך ייעודי הקרקע אותם כולל המתחם, הנחיות להכנת תכניות מפורטות, להקצאות לצרכי ציבור וכן כללים נוספים הנוגעים לעיצוב העירוני בתחומו, לנושאי תחבורה, סביבה, שימור ועוד, ככל שהם שונים מההוראות הכלליות לתכניות מפורטות.

הוראות נוספות (פרק 5)

בפרק זה מפורטות הוראות כלליות כגון: איכות הסביבה, תשתיות, סיכונים סיסמיים ועוד, המנחות הכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו.

יחס בין פרקי התכנית

כדי לאתר את ההוראות הרלוונטיות למתחם מסוים, יש לקרוא את ההוראות לכל אחד מייעודי הקרקע הכלולים בו (פרק 3), את ההוראות הכלליות הרלוונטיות (פרק 5), ואת ההוראות המפורטות לאותו מתחם יחד עם כלל ההנחיות לתכניות מפורטות (פרק 4). באופן כללי, ההוראות הספציפיות למתחמים גוברות על ההוראות הכלליות שבפרק 5 ועל ההוראות לייעודי הקרקע שבפרק 3. במקרה של סתירה בין הוראות היעוד (פרק 3) להוראות הכלליות, גוברות ההוראות המחמירות יותר.

ה. נתונים סטטיסטיים עיקריים בתכנית

שימוש	סה"כ שטח יעוד מוכלל בתשריט (דונם)	תוספת שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	סה"כ שטחי בניה בתכנית (עיקרי+שרות) מ"ר/יח"ד	הערות
מגורים	כ-13,915 דונם	כ-6,051,000 מ"ר	כ-10,138,000 מ"ר	כל סוגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעונות סטודנטים וכיו"ב וייעודים מעורבים המשלבים מגורים.
		כ-42,700 יח"ד	כ-78,000 יח"ד	
תעסוקה ומסחר	כ-3,527 דונם	כ-1,608,000 מ"ר	כ-4,140,000 מ"ר	לרבות משרדים, תעשייה, מלאכה וכיו"ב וייעודים מעורבים המשלבים תעסוקה או תעשיה כשימוש עיקרי.
תיירות ומלונאות			כ-21,500 מ"ר	כל סוגי האכסון התיירותי, לרבות מלונות, מלונות, אכסניות וכיו"ב. במתחמים 8 ו-10 נכללות זכויות אלו כחלק מן הזכויות לתעסוקה ומסחר.
מבנים ומוסדות ציבור	כ-2,220 דונם	כ-2,792,000 מ"ר	כ-3,710,000 מ"ר	שטח כל הייעודים המוכללים הכוללים מבנים ומוסדות ציבור כשימוש עיקרי או מעורב.
<p>1. שטחי הקרקע בדונם מפורטים בהתאם לסימון היעוד המוכלל בתשריט. לא נכללים בהם שטחים נוספים שניתן או נדרש להקצות במסגרת תכניות מפורטות בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>2. שטחי הבניה במ"ר כוללים את סך כל שטחי הבניה לאותו שימוש, גם אם אינו מסומן כיעוד בפני עצמו אלא כשימוש מותר, עיקרי או משני, ביעוד אחר כלשהו.</p> <p>3. נתוני טבלה זו מבוססים על הערכה מקורבת לצורך שימוש סטטיסטי, ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתכנית זו.</p>				

דפי ההסבר מהווים רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג תכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תכנית מתאר כוללנית למודיעין-מכבים-רעות מד/2040		
מספר התכנית		1.2
420-0514364		
שלב	שטח התכנית	1.3
48,556.214 דונם		
תאריך עדכון המהדורה	מהדורות	1.4
05 מאי 2019		
סוג התכנית	סיווג התכנית	1.5
תכנית כוללנית		
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית		
תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרים		

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
מודיעין-מכבים-רעות, נפת רמלה		
קואורדינטה X		
199171		
קואורדינטה Y		
644925		
שם הרשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.2
מודיעין-מכבים-רעות		
התייחסות לתחום הרשות/מרחב התכנון	תחום מוניציפלי	1.5.3
כל תחום הרשות		
	שכונה/אזור בתחום הישוב	1.5.4
	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	1.5.5

גזר, גלילי מחוז המרכז, חבל מודיעין, יהודה ושומרון





1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס
תמ"א 3 על שינוייה	כפיפות	
תמ"א 2 / 4	כפיפות	
תמ"א 8	כפיפות	
תמ"א 18	כפיפות	
תמ"א 19	כפיפות	
תמ"א 22	כפיפות	
תמ"א 23 על שינוייה	כפיפות	
תמ"א 34 / ב / 3	כפיפות	
תמ"א 34 / ב / 4	כפיפות	
תמ"א 34 / ב / 5	כפיפות	
תמ"א 1 / 35	כפיפות	
תמ"מ 3 / 2 / ג	כפיפות	
תמ"מ 3 / 21	כפיפות	
מד / 2020	החלפה	

1.6.1. תכנית זו אינה משנה או מבטלת תכניות מפורטות מאושרות בתחום העיר. תכניות שתאושרנה לאחר מועד אישור תכנית זו יהיו כפופות להוראותיה.

1.6.2. בתכנית מפורטת שתאושר מכוחה של תכנית זו (להלן: "התכנית המפורטת"), ניתן לקבוע כי כל תכנית תקפה, כמשמעה בתכנית זו, החלה על שטח התכנית המפורטת, למעט תכנית זו - בטלה.

1.6.3. תכנית מקומית שהופקדה או שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאיות הועדה המחוזית או הוועדה המקומית, לפי העניין, לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שנימקו את החלטתן.





1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מס' עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		נעמה מליס	05/05/2019		97		מחייב	הוראות התכנית
		נעמה מליס	05/05/2018	1		1: 12,500	מחייב	תשריט מצב מוצע
		נעמה מליס	17/03/2019	1		1: 12,500	מנחה	נספח עיצוב, פיתוח ובינוי עירוני
		נעמה מליס	02/05/2019		21		מנחה	נספח עיצוב, פיתוח ובינוי עירוני (טקסטואלי)
		נעמה מליס	22/01/2018	1		1: 12,500	מסמך רקע	נספח מצב מאושר
		נעמה מליס	28/11/2018	1		1: 12,500	מחייב	תמ"א 22 ותמ"מ 2/3 : ג : שטחי יער, שמורות טבע ונוף
		נעמה מליס	16/04/2019	1		1: 12,500	מחייב	נספח מתחמי תכנון
		צבי יירס	28/04/2019	3		1: 10,000	מנחה	נספח תנועה
		צבי יירס	15/11/2017		16		מנחה	נספח תנועה (טקסטואלי)
		רחל וינר	19/08/2018	1		1: 12,500	מחייב חלקית ^(א)	נספח נוף-סביבתי
		רחל וינר	25/03/2018		70		מנחה	נספח נופי-סביבתי (טקסטואלי)
		רון לשם	28/04/2019	1		1: 12,500	מנחה	נספח מגבלות תשתית וסביבה
		רון לשם	8/11/2017		22		מנחה	נספח מגבלות תשתית וסביבה (טקסטואלי)
		אורן גבעון	05/05/2019	1		1: 10,000	מנחה	נספח מים
		אורן גבעון	30/04/2019		15			נספח מים (טקסטואלי)
		אורן גבעון	05/05/2019	1		1: 10,000	מנחה	נספח ביוב



		אורן גבעון	30/04/2019		11			נספח ביוב (טקסטואלי)
		אורן גבעון	05/05/2019	1		1: 10,000	מנחה	נספח ניקוז וניהול נגר עילי
		אורן גבעון	22/11/2018		14			נספח ניקוז וניהול נגר עילי (טקסטואלי)
		ג'וס הלרמן	08/05/2018		48		מנחה	נספח פרוגרמה לשטחי ציבור
		אורי דור	26/04/2018		18		מנחה	סקר סייסמי

^(א) נספח הנוף מחייב לעניין חלוקת סיווג השטח במתחם תכנון 13 : שטחי ליבה אקולוגית, שטחי חיץ, ערוצי נחלים ושטחי טבע עירוני.

1.7.1 כל מסמכי התכנית 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.

1.7.2 מסמכי התכנית המנחים מטרתם להנחות את התכניות המפורטות ולשמש כלי עזר לקבלת החלטות. סטייה מהם תחייב החלטה מנומקת של מוסד התכנון.



1.8 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
אתר מורשת	אתר הכולל מבנה או מכלול מבנים, מרכיבי צמחיה או מכלולים נופיים, שיש בהם עדות למורשת היסטורית של המקום, למאורעות היסטוריים, לפולקלור המקומי ו/או לסגנונות אדריכליים ייחודיים וטכנולוגיות בנייה.
אתר טבע עירוני	שטח פתוח בעל ערכי טבע ומורשת, חיי בר, תופעות טבע ייחודיות או אתר מעשה ידי אדם, נגיש לציבור.
בנייה צמודת קרקע	בינוי בגובה שאינו עולה על 4 קומות ובצפיפות של 5 יח"ד לדונם נטו, או פחות.
בנייה רוויה	בינוי בגובה העולה על 4 קומות ובצפיפות של יותר מ-5 יח"ד לדונם נטו.
זכויות בניה	סך כל שטחי הבניה (כהגדרתם בתכנית זו) המותרים במגרש, מבוטאים באחוזים ביחס לשטח המגרש.
חזית פעילה	חזית בניין המפנה לרחוב שימושים ציבוריים (כגון מסחר, תעסוקה, חללים משותפים לדיירי הבניים, מבואות וכיו"ב), כוללת כניסות למבנה ומאפשרת ניראות גבוהה לפניים המבנה באמצעות שימוש בחומרים שקופים.
חניון ציבורי	חניון פתוח לציבור הרחב, בתשלום או שלא בתשלום, ואשר מקומות החניה בו אינם מוצמדים למשתמשים מסוימים.
חניון לילה	שטח הכולל מתקנים לשהייה, כגון ספסלים ושולחנות, מתקני משחק, ברזיות, חניה והצללה, לרבות לצורך לינה, ללא בינוי.
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור שגודלן אינו עולה על הקבוע בהנחיות משרד האוצר, על עדכוניהן כהגדרתן בחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
יעוד קרקע	בתכנית זו: יעוד מוכלל, הכולל מגוון שימושים, ששמו מתייחס לשימוש העיקרי המאפיין את הייעוד. מיקומם המדויק של השימושים בתחום הייעוד המוכלל ואפיונם יקבעו בתכנית מפורטת.
מסדרון אקולוגי	רצף שטחים פתוחים בעל ייחוד ותכונות אופייניות, המחבר בין שמורות טבע, בתי גידול טבעיים ושטחים בעלי חשיבות אקולוגית ומאפשר מעבר של מיני חיי וצומח ביניהם.
מוסד תכנון	מוסד התכנון אשר מוסמך להפקיד את התכנית.
מיתון תנועה	תכנון תנועתית המכוון להאטת וצמצום תנועת מכוניות במטרה לשפר את בטיחות הולכי רגל ורוכבי אופניים, באמצעות אמצעי ריסון, מעברי חציה מוגבהים, נתיבי תנועה צרים או מעוקלים וכיו"ב.
מעבר אקולוגי	מעבר מלאכותי, כחלק מהמסדרון האקולוגי, המחבר בתי גידול טבעיים ומאפשר לבעלי חיים לחצות מעל או מתחת למכשולים מעשה אדם כגון כבישים, מסילות רכבת, קווי תשתית וכיו"ב.
מתחם תכנון	יחידת שטח כמסומן בנספח המתחמים, המסומנת במספר ואשר בנוגע אליה נקבעו הוראות ספציפיות בפרק 5.2 להוראות תכנית זו.



מונח	הגדרת מונח
מתע"ן	מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, כהגדרתה בחוק התכנון והבניה ותקנותיו.
מתקן פוטו-וולטאי	מתקן כחלק ממערכת לייצור חשמל ההופכת אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית באמצעות פאנלים סולאריים.
ערוצי נחלים	גיא, ערוץ או אפיק, שזורמים בו מים משך כל השנה או בחלקה, כולל תחום פשט הצפה של 1:100 שנה וכן ערוצי משנה הנקווים אליו. בנחלים הנכללים בתמ"א 34/ב/3 - הערוץ המסומן ותחום ברוחב של 50 מ' משני צידיו.
ציר ראשי לתחבורה ציבורית	ציר שלאורכו יש לשמור על העדפה לתחבורה ציבורית באמצעות מרכיבים תנועתיים כגון נתיבי תחבורה ציבורית, העדפה לתחבורה ציבורית בצמתים, קווי רכבת קלה וכיו"ב.
רשות סביבתית מוסמכת	המשרד להגנת הסביבה, מחלקת איכות ותכנון סביבה בעירייה, או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי.
שטחי בניה	סך כל שטחי הבניה המותרים מעל פני הקרקע למטרות עיקריות ולמטרות שירות.
שימוש משני	שימוש נוסף לשימוש העיקרי, המותר בהיקף קטן ביחס לשימוש העיקרי ומאפשר מגוון שימושים בהתאם להוראות המתחמים, זאת בלא שישתנה אופי האזור, הנקבע על ידי השימוש העיקרי.
שימוש נלווה	שימוש אינהרנטי לשימושי היעוד העיקרי, או הנדרשים לתפקודו, בין היתר כמפורט בריישא של פרק 4.
שימוש עיקרי	השימוש המרכזי המותר בתחום יעוד קרקע ומכתיב את אופי התחום המסומן בו.
תכנית שלד	תכנית המתווה קונספט תכנוני, עקרונות תכנון עיקריים ופרוגרמה, וכוללת תכנון עקרוני של מערכות התשתית (תנועה, כבישים, ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת וכיו"ב) ושל הפיתוח המוצע, לרבות, בין היתר, חברתי-כלכלי, סביבתי-אקולוגי, אקלימי, נופי, גיאולוגי, הידרולוגי וכיו"ב, כבסיס לקידום תכניות מפורטות במתחם, כפי שיוגדר ע"י מהנדס העיר ובאישור הוועדה המקומית.
תכנית תקפה	תכנית שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו.

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





2. מטרת התכנית

- א. מתן מענה תכנוני כולל להמשך פיתוחה של מודיעין-מכבים-רעות כעיר מובילה במרחב הסובב אותה;
- ב. חיזוק העירוניות ויצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי היישוב, בדגש על רציפות בין השכונות ובין חלקי היישוב השונים;
- ג. יצירת מערכת דרכים עירונית נגישה ומקושרת באמצעות הגדרת צירים ושדרות עירוניים, ביטול דרכים מאושרות והתוויית דרכים חדשות, תוספת אמצעי הסעת המונים ושבילי הליכה ואופניים;
- ד. הגדרת מעטפת העיר כרצף שטחים פתוחים, קביעת הנחיות סביבתיות, אקולוגיות ונופיות לשמירה על המסדרון האקולוגי הארצי הכלול בהם ושיפור הנגישות אליהם באמצעות טיילת נופית היקפית;
- ה. פיתוח מערך מגוון של שטחים ציבוריים המשולב בשלד העירוני, תוך איגום משאבים, שילוב שימושים ושיפור איכות המרחב הציבורי כמנוף לחיזוק הקשר בין הקהילה לסביבתה וכגורם מרכזי לשיפור איכות החיים;
- ו. עידוד דפוסי התנהגות בריאים בסביבה העירונית: הליכה ברגל, רכיבה על אופניים ופעילות באוויר הפתוח והקטנת התלות ברכב הפרטי;
- ז. יצירת איכות יוצאת דופן של הבינוי ומרקם המגורים, תוך גיוון והרחבת תמהיל גודל, אופי וייחודיות יחידות הדיור בעיר.
- ח. קביעת הוראות להקמת מוסדות-עוגן מטרופוליניים כגון מרכז רפואי אזורי ומרכז להשכלה גבוהה;
- ט. פיתוח המסחר והתעסוקה לתמיכה בכלכלת העיר.



3. ייעודי קרקע ושימושים

א	ייעודי הקרקע בתכנית מוכללים ומוגדרים על פי היעוד הראשי שבהם.
ב	בכל יעוד, למעט בשטחים פתוחים לסוגיהם (כולל שצ"פים, פארק/גן ציבורי וייעודים משולבים הכוללים שטחים פתוחים), יותרו במסגרת תכנית מפורטת, אלא אם נקבע במפורש אחרת, השימושים הנלווים לשימושים העיקריים/או הנדרשים ישירות לתפקודו, ומתאימים לו בהיקפם ובאופיים, לרבות מבני ציבור, שטחי ציבור פתוחים, שטחים פתוחים פרטיים, חניה, דרכים, שבילי הליכה ואופניים, מרכזים שכונתיים למיון ואיסוף פסולת למיחזור, מבני עזר, מתקנים ומבנים לביטחון וחירום, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית. כל זאת בתנאי שלא ייפגע תפקודו של השימוש העיקרי.
ג	בכל יעוד קרקע ניתן להתיר במסגרת תכנית מפורטת את השימושים המותרים בייעוד "ציר מערכת הסעת המונים" לפי סעיף 3.20 להקמת ותפעול מתע"ן מעל או מתחת לפני הקרקע.
ד	השימושים המפורטים בכל יעוד, וההוראות הנלוות אליהם, יחולו גם על ייעודי קרקע אשר ייקבעו במסגרת תכנית מפורטת ואשר אינם מסומנים בתשריט תכנית זו.
ה	בייעודי קרקע הכוללים תעסוקה, יסווגו שימושי התעסוקה לפי המקבצים הבאים ולפי הוראות נספח איכות הסביבה לתכנית זו: 2. תעסוקה 1 - שימושי תעסוקה נקיים, ללא יצירת מזהמים ומטרדים, כגון משרדים, תעשייה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. 3. תעסוקה 2 - שימושי תעסוקה בעלי השפעות סביבתיות הניתנות למזעור באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, כגון תעשייה קלה, מלאכה, מוסכים, ייצור מזון ובתי קירור, מעבדות, אחסנת, מכירת והשכרת כלי רכב וציוד כבד, לוגיסטיקה ומחסנים גדולים וכיו"ב. 4. תעסוקה 3 - שימושי תעסוקה המהווים פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, כגון תעשייה כבדה, תעשייה כימית, ייצור או אחסון חומרים נפיצים, חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה, משחטות וכיו"ב. שימושים בסיווג תעסוקה 3 לא יותרו בתחום התכנית.

3.1	מגורים
3.1.1	שימושים
שימושים עיקריים	מגורים לסוגיהם, כולל דיור מוגן, בתי-אבות, מגורי אוכלוסיות מיוחדות ומעונות סטודנטים.
שימושים משניים	5. שטחים ציבוריים פתוחים. 6. מבנים ומוסדות ציבור. 7. מסחר שכונתי בהיקף מוגבל ועסקים קטנים. 8. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(ה).
3.2	שטחים ציבוריים פתוחים

<p>סעיף זה נועד להנחות תכניות מפורטות לגבי שימושים והוראות לייעוד שטחים ציבוריים פתוחים למיניהם; ייעוד זה אינו נכלל בתשריט התכנית.</p>	<p>כללי</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.2.1</p>
<p>שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים, נטיעות, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, טיילות, מצללות, שבילים ושבילי אופניים.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1. מתקני ושירותי ספורט, נופש ופנאי. 2. חניה, דרכים, שבילי הליכה ואופניים, מבני עזר, מתקני תברואה, שירותים ואחזקה. 3. הסעדה וקיוסקים לממכר מזון. 4. מתקני ומבני ביטחון וחירום. 5. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>הוראות</p>	<p>3.2.2</p>
<p>1. שימושים משניים כמפורט בסעיף 3.2.1 יותרו בהיקף ובאופי התואמים את השימוש העיקרי, בתנאי שהיקפם לא יפגע בתפקוד השצ"פ ובכפוף להוראות סעיפים 4.1.3(ד).. ..</p>	
<p>3.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>סעיף זה נועד להנחות תכניות מפורטות לגבי שימושים והוראות לייעודי מבנים ומוסדות ציבור למיניהם; ייעוד זה אינו נכלל בתשריט התכנית.</p>	<p>כללי</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.3.1</p>
<p>מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, דיור מוגן, בתי-אבות, מעונות סטודנטים, שירותי רווחה לרבות מעונות לסוגיהם, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותי חירום, לרבות תחנות משטרה ותחנות שירות לכיבוי אש.</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>1. שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ומתקני נופש וספורט. 2. מסחר קמעונאי ושימושים מותרים במקבץ תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(ה). 3. שוק עירוני - במתחם תכנון 8. 4. חניון רכב כבד - במתחמי תכנון 9 ו-10.</p>	<p>שימושים משניים</p>
<p>3.4 שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>הוואדיות הראשיים בין השכונות מהווים את השלד הראשי של המערכת הציבורית בעיר ובהם ממוקמים מוקדי-החיים העירוניים, הגנים ומבני הציבור הרובעיים ומוקדי המסחר - הכל בדגש על שירות וקישוריות רב-שכונתיים. השימושים המפורטים בסעיף זה יהיו משולבים וחופפים ויכללו שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>כללי</p>
<p>שימושים</p>	<p>3.4.1</p>
<p>1. כמפורט בסעיף 3.2.1 (שטחים ציבוריים פתוחים) ובסעיף 3.3.1 (מבנים ומוסדות ציבור).</p>	<p>שימושים עיקריים</p>
<p>2. כמפורט בסעיף 3.2.1 (שטחים ציבוריים פתוחים) ובסעיף 3.3.1 (מבנים ומוסדות ציבור).</p>	<p>שימושים משניים</p>

3. מסחר קמעוני, המתאים באופיו ובהיקפו לאזור, לרבות בתי אוכל, מועדוני ספורט וכיו"ב.	
4. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(ה).	
5. במתחם 2 - יער קהילתי.	
6. במתחם-משנה 5.6 - חקלאות, מתקני אנרגיה ומחזור פסולת בחווה אקולוגית לימודית, בהיקף ובאופי התואם את צרכי החווה והלימוד בלבד, מגורים זמניים לחניכים ולצוות.	

3.5 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
ייעוד זה מהווה חלק מהמרכז העירוני המוצע (מתחם תכנון 8) ומיועד למוסד אקדמי / אוניברסיטה ושימושים נלווים.	כללי
3.5.1 שימושים	
מוסדות חינוך והשכלה גבוהה ומכוני מחקר ופיתוח.	שימושים עיקריים
1. מבני תרבות, ספורט וקהילה, ספריות, מוזיאונים, אולמות, אודיטוריום וכיו"ב. 2. מסחר קמעונאי, לרבות בתי אוכל ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לשימוש העיקרי. 3. מעונות לתלמידי ואנשי סגל המוסד האקדמי ושירותים נלווים להם. 4. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(ה).	שימושים משניים

3.6 מבנים ומוסדות ציבור לבריאות	
ייעוד זה מהווה חלק מהמרכז העירוני המוצע (מתחם תכנון 8) ומיועד לבית-חולים / מוסד רפואי אזורי ושימושים נלווים.	כללי
3.6.1 שימושים	
בתי חולים, מרפאות, מעבדות, מרכזי בריאות ושירותים רפואיים, מוסדות אשפוז ו/או שיקום, מנחת מסוקים.	שימושים עיקריים
1. מסחר קמעונאי, לרבות בתי אוכל ועסקים המתאימים באופיים ובהיקפם לשימוש העיקרי. 2. אכסון מלונאי קצר-טווח עבור משתמשי המוסד. 3. מעונות עובדי המוסד הרפואי ושירותים נלווים להם. 4. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1, כמפורט בסעיף 3(ה).	שימושים משניים

3.7 תעסוקה	
ייעוד זה מהווה את מרבית אזור התעסוקה הצפוני של העיר. בחלקו המערבי ישמרו זכויות ואופי הבניה הקיימים, בעוד שבחלקו המרכזי והמזרחי תצופף הבניה, יוקטנו המגרשים, יתוספו רחובות מקומיים ויוגדלו היקפי הבינוי, ליצירת אזור תעסוקה אינטנסיבי בקנה-מידה עירוני.	כללי
3.7.1 שימושים	
השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 3(ה).	שימושים עיקריים



שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר סיטונאי וקמעונאי, בקומת הקרקע בלבד. 3. מבני ציבור, גני ואולמות אירועים, מופעים ובידור, מועדונים. 4. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים ושירותי חירום, מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למיחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל. 5. מסופי תחבורה ציבורית וחניונים, לרבות לרכב כבד. 6. תחנות דלק.
-----------------------	---



3.8	מסחר ותעסוקה
כללי	ייעוד זה מהווה מרכז משנה באזור התעסוקה הצפוני, המשלב מסחר ומוקדי בילוי ופנאי.
3.8.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1 כמפורט בסעיף 3(ה). 2. מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מבנים ומוסדות ציבור.



3.9	עירוני מעורב
כללי	שטח ייעוד זה כולל את שני המרכזים העירוניים הראשיים בעיר - הקיים (מתחם תכנון 7) והמוצע (מתחם תכנון 8), המיועדים לכלול עוגנים כלל-עירוניים ולהוות מתחם שוטטות אינטנסיבי להולכי רגל, בדגש על קישוריות בתחבורה ציבורית ובניה רציפה ותומכת רחוב.
3.9.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימושים המותרים במקבץ תעסוקה 1 כמפורט בסעיף 3(ה). 2. השימושים המותרים בייעוד "מגורים" לפי סעיף 3.1.1. 3. השימושים המותרים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לפי סעיף 3.3.1, בדגש על מוסדות ציבור וממשל כלל-עירוניים ועל-עירוניים. 4. מסחר קמעונאי וסיטונאי, כגון: שוק עירוני, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב. 5. מלונאות.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל, מבנים הנדסיים, דרכי גישה, קווי תשתית ושימושים נלווים נוספים לתפקודו. 2. שטחים ציבוריים פתוחים. 3. חניונים ציבוריים תת-קרקעיים.





3.10	תעשייה ואחסנה
כללי	ייעוד זה מהווה את מרבית אזור המלאכה ("מרכז עינב"), ותכליתו לשמש לשימושים תעשייה, מלאכה, אחסון, לוגיסטיקה וכיו"ב.
3.10.1	שימושים
שימושים עיקריים	השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 3(ה).
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מבנים ומוסדות ציבור. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה. שירותים מוניציפליים כגון מחסנים, מרכזים לוגיסטיים ושירותי חירום. מסחר סיטונאי. מתקני תשתית עירוניים, מרכזי איסוף ומעבר פסולת למיחזור, מתקנים הנדסיים, תחנת משנה לחשמל (במבנה סגור), שטחים ומבנים לייצור אנרגיה מתחדשת. חניונים, לרבות לרכב כבד ולאוטובוסים. תחנות דלק.
3.10.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> שימושי משרדים, מכונים, מעבדות מחקר, מרפאות, שירותים עסקיים ופיננסיים יותרו בתנאי שהם נדרשים לשימוש התעשייתי העיקרי ו/או אם אושרו בתכנית תקפה. לא ניתן להתיר בתכנית מפורטת חדשה תוספת זכויות בניה למסחר על הזכויות המאושרות.



3.11	מסחר ותעשייה
כללי	ייעוד זה מצוי בחלקו הצפוני של אזור המלאכה ("מרכז עינב"), כולל את תחנת רכבת ישראל "פאתי מודיעין" ומיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל ומרחבים ציבוריים לאצטדיון העירוני הסמוך.
3.11.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 3(ה). מסחר קמעונאי וסיטונאי, מסעדות ובתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב - בקומת הקרקע בלבד.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> מרכז תחבורה משולב, מסילות ברזל ומבנים הנדסיים, דרכי גישה, הפרדות מפלסיות, קווי תשתית ושימושים נלווים ו/או נדרשים נוספים לתפקוד המסוף. שטחים ציבוריים פתוחים. מבנים ומוסדות ציבור. משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, מרפאות וכיו"ב. גני ואולמות אירועים, מועדונים, אולמות תצוגה. אחסון מלונאי מוטה-ספורט, בזיקה לאצטדיון העירוני הסמוך.





3.12	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
כללי	ייעוד זה סמוך לאזור המלאכה של העיר ("מרכז עינב") ולתחנת הרכבת "פאתי מודיעין" ומיועד לאצטדיון העירוני, תוך שמירה על רצף רחובות מסחריים וקישוריות הולכי רגל.
3.12.1	שימושים
שימושים עיקריים	מבנים ומוסדות ציבור לצרכי פנאי וספורט, ובכללם מרכז ספורט עירוני, אצטדיון, בריכות שחיה וכיו"ב.
שימושים משניים	1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר קמעונאי ושימושי מקבץ תעסוקה 1 התואם את השימוש העיקרי (מסעדות, בתי קפה, מוקדי בילוי ופנאי וכיו"ב), באופן אינטגרלי כחלק מבינוי מרכז הספורט ובאופן היוצר רחובות פעילים ואינטנסיביים סביבו.



3.13	פארק / גן ציבורי
3.13.1	שימושים
שימושים עיקריים	שטחים פתוחים מגוננים או טבעיים, גנים ונטיעות, מגרשים ומתקנים לספורט, פנאי ונופש, רחבות ובמות, פינות ישיבה, מצללות, טיילות, שבילי הליכה ואופניים.
שימושים משניים	מתקני שירות ואחזקה, מתקנים הנדסיים, שירותים ציבוריים, בתי קפה, קפיטריות ומזנונים בהיקף ובאופי התואם את השימוש העיקרי, ועד 0.5% משטח הייעוד.



3.14	ספורט ונופש
כללי	מתחם הספורט והנופש הינו מוקד הממוקם בצמוד למרכז העירוני המוצע (מתחם תכנון 8), ומיועד לצרכי פנאי, נופש, תרבות וספורט בפיתוח אינטנסיבי.
3.14.1	שימושים
שימושים עיקריים	1. מגרשי ומתקני ספורט, משחק, פנאי ונופש, בריכות שחיה ואולמות ספורט, אטרקציות ומתקני מים וכיו"ב. 2. גנים ציבוריים, רחבות, פינות ישיבה, מצללות, מתקני משחק, שבילי הליכה ואופניים.
שימושים משניים	1. מוסדות ציבור. 2. מבני עזר, מערכות תשתית ומתקנים הנדסיים בהיקף ובאופי הנדרשים לתפעול השימוש העיקרי. 3. מסחר בהיקף ובאופי התואמים את השימוש העיקרי, לרבות בתי קפה וקפיטריות.





3.15	תיירות
כללי	ייעוד זה ממוקם בצפון אזור התעסוקה הצפוני, בנקודת הממשק עם השטחים הפתוחים ובזיקה לנחל גימזו וער בן-שמך.
3.15.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. אכסון מלונאי לסוגיו, לרבות בתי-מלון, מלונות, אכסניות וכיו"ב. 2. אטרקציות תיירות ובילוי, שירותי פנאי ונופש, מרכזי התכנסות, מידע והדרכה, מוקדי חינוך ומתקנים הקשורים לסביבת ומורשת האזור. 3. כל השימושים המותרים בייעוד "שטחים פתוחים" לפי סעיף 3.16.1.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים ציבוריים פתוחים. 2. מסחר ושירותי תיירות בהיקף ובאופי התואמים את השימוש העיקרי, בקומות הקרקע בלבד. 3. מבנים ומוסדות ציבור בעלי זיקה לשטחים פתוחים, מסופי יציאה לטיולים ומתקני שירות למטיילים.



3.16	שטחים פתוחים
כללי	רצף השטחים הפתוחים הסובב את אזורי הפיתוח של העיר מיועד להישמר ברובו כשטח טבעי. תחום זה מחולק לתת-השימושים הבאים: ליבה אקולוגית, שטחי צוואר-בקבוק של הליבה האקולוגית, ערוצי נחלים, שטחי חיץ המחברים בינם לבין המתחמים לפיתוח ושטחי טבע עירוני - הכל בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית זאת.
3.16.1	שימושים
שימושים עיקריים	<ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים פתוחים טבעיים או מגוננים, נטיעות, חורשות או שטחי יער לפי תמ"א 22. 2. שמורת טבע, גן לאומי. 3. שבילי טיול, דרכי עפר וחניונים.
שימושים משניים	<ol style="list-style-type: none"> 1. מעברים אקולוגיים עיליים ותחתיים. 2. בשטחי החיץ המסומנים בנספח הנופי - טיילות, שבילים להליכה ולאופניים, מתקני הצללה ומשחק, מצפורים ופינות ישיבה, מבני שירותים ציבוריים ושירותי חניון, מרכזי מבקרים ושירות ואתרי מורשת. 3. חניוני לילה - רק במקומות המוגדרים בהוראות מתחם 13. 4. עיבוד חקלאי ומבנים חקלאיים - במיקומים בהם שימושים אלו מתקיימים כיום כדין. 5. תחנת איסוף גזם ופסולת חקלאית.





שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים		3.17
שימושים		3.17.1
כל השימושים המותרים ב"שטחים פתוחים" לפי סעיף 3.16.1 ובייעוד "מתקנים הנדסיים" לפי סעיף 3.18.1.		שימושים עיקריים
1. השימושים המותרים במקבצי תעסוקה 1 ותעסוקה 2, כמפורט בסעיף 3(ה). 2. מסחר, במוקד בודד ובקומת הקרקע בלבד. 3. תחנות דלק.		שימושים משניים



מתקנים הנדסיים		3.18
שימושים		3.18.1
מתקנים הנדסיים ותשתיות מים, השקיה וביוב לרבות מתקני טיפול, החדרה והשבה, תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש), מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת, אתרי איסוף, מיון, טיפול ושינוע פסולת.		שימושים עיקריים
כל שימוש נלווה הנדרש לתפקודה של התשתית בשימוש העיקרי.		שימושים משניים



דרך מאושרת / דרך מוצעת		3.19
שימושים		3.19.1
1. דרכים, מדרכות, שבילי הליכה ואופניים, חניות ציבוריות, ותחנות ומסופי תחבורה ציבורית. 2. תכליות נדרשות להקמת ותפעול נתיבי תחבורה ציבורית ו/או רכבת קלה בתחום הדרך, במפלס הקרקע, מעל מפלס הקרקע או בתת הקרקע - לרבות מסילה, קווי ומתקני חשמל, תקשורת, שליטה ובקרה, מנהרות וגשרים, תחנות העלאת והורדת נוסעים ואתרי התארגנות לביצוע עבודות הקמה.		שימושים עיקריים
1. מתקני דרך ומבני דרך כהגדרתם בחוק. 2. חנוניים תת קרקעיים. 3. מעברים אקולוגיים עיליים ותחתיים כחלק מהליבה האקולוגית. 4. נטיעות וטיפול נופי.		שימושים משניים



ציר מערכת הסעת המונים (ישות קווית)		3.20
סימון זה כולל את קווי מסילות הרכבת הקיימות בתחום העיר וסביבתה וכן את ההארכה התת-קרקעית המוצעת מתחנת מודיעין מרכז לכיוון הפיתוח המוצע בצפון התכנית.		כללי
שימושים		3.20.1
1. מסילות ברזל, מבני מסילה ומתקנים המשמשים אותה או הקשורים אליה, המהווים חלק בלתי נפרד ממנה, כהגדרתם בחוק התכנון והבנייה ובתמ"א 23 על שינוייה. 2. תכליות נדרשות להארכת קו הרכבת הקיים ותפעולו - במפלס הקרקע, מעל מפלס		





הקרקע או בתת הקרקע - לרבות קווי תשתית ומתקני חשמל, תקשורת, שליטה ובקרה, מנהרות וגשרים, תחנות רכבת, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים או בטיחותיים, דרכי גישה לתחנות וחניה לשירות המשתמשים בהן, אתרי התארגנות לביצוע עבודות הקמה.	
הוראות	3.20.2
המיקום המוצע להארכת קו הרכבת הוא סימון עקרוני; יותר שינוי התוואי בתכנית מפורטת עד 300 מ' משני צידי הסימון בתכנית זו.	



טיילת (ישות קווית)	3.21
סימון זה כולל טיילת נופית היקפית שתהווה את הממשק בין שכונות המגורים ואזור התעסוקה לבין השטח הטבעי הפתוח הסובב אותם.	כללי
שימושים	3.21.1
כל השימושים העיקריים המותרים בייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים" לפי סעיף 3.2.	

בית קברות	3.22
שימושים	3.22.1
שימושים בהתאם להוראות תמ"א 19 על שינוייה ו/או תכנית תקפה החלה במקום.	



שטח לתכנון בעתיד	3.23
שימושים	3.23.1
שטח בייעוד זה מיועד בתכנית המתאר המחוזית 2/3 ג' לעתודה לתכנון עתידי. השטח אינו תואם את מגמות הפיתוח של תכנית זו ולא יפותח בתקופת תוקפה. שטח זה כפוף להוראות סעיף 3.16 (שטחים פתוחים) עד ואם אישור תכנית עתידית כאמור.	
הוראות	3.23.2
<ol style="list-style-type: none"> לא יותרו שימושים העלולים לסכל את ייעודם של מתחמים אלו בעתודה לתכנון בעתיד. לא יותרו שימושים חורגים או זמניים. לא יותר סילוק עודפי עפר לתחומי שטח זה. 	א





4. הוראות להכנת תכניות מפורטות

4.1 הוראות כלליות

4.1.1	כללי
א	<p>1. בכל מקרה של סתירה בין ההנחיות בפרק זה לשאר פרקי התכנית, יגברו הוראות פרק זה.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו. היתרי בניה יינתנו מכוח תכניות מפורטות תקפות קודמות בכפוף להוראות סעיף 1.6 או מכוח תכניות מפורטות שיוכנו ויאושרו מכוח תכנית זו.</p> <p>3. אישור תכנית נתון לשיקול דעתו של מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי שלא לאשר תכנית משיקולים תכנוניים, גם אם היא תואמת במלואה את הוראות תכנית זו, או שלא להיתר שימוש ו/או שימושים כלשהם, ובלבד שנימק את החלטתו.</p> <p>4. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית רק אם השתכנעה שהתכנית כוללת פתרונות נאותים לתנועה, חניה, נגישות למבנים, מערכות תשתית ושטחי ציבור הנדרשים לבניה המאושרת והמוצעת - הכל בהתאם להוראות תכנית זו.</p> <p>5. השטחים המפורטים בטבלאות הנתונים הכמותיים בכל אחד ממתחמי התכנון הנם שטחי בניה כוללים (ברוטו).</p>

4.1.2	הנחיות לתכניות מפורטות
א	<p>1. תכניות מפורטות ילוו את התכנון במסמך המסביר את התאמתן לעקרונות תכנית המתאר ולמטרותיה (כמפורט בפרק 2).</p> <p>2. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים ובדיקות שנערכו בהתייחס לנושאים הבאים, ותכלול הוראות ותנאים להיתרים בהתאם:</p> <p>2.1. השתלבות התכנון עם מתחמים גובלים, לרבות התייחסות לרקמה הבנויה הסובבת ושמירה על רצף דרכים ותשתיות;</p> <p>2.2. איכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית, תרומתם לסביבה ושילובם במערכת ציבורית המשכית ובמערך השטחים הפתוחים הסובבת את התכנית;</p> <p>2.3. איכות הרקמה העירונית, בדגש על רחובות משמעותיים ובעלי דופן פעילה, הכוללים מרחב הולכי-רגל איכותי, מיוער, ירוק ופעיל;</p> <p>2.4. ההשפעה ההדדית בין הבינוי המוצע לסביבתו מבחינת הצללה, משטר רוחות והיבטים סביבתיים ואקלימיים אחרים, ובדגש על איכות השטחים הציבוריים (רחובות, שצ"פים וכיו"ב);</p> <p>2.5. השפעת הבינוי המוצע על קו הרקיע העירוני ועל מופע העיר מהמרחב הסובב אותה.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הוראות ליצירת איכות גבוהה של שטחי המרחב הציבורי ועידוד ההליכתיות בתחומה:</p> <p>א. רציפות ונגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים;</p> <p>ב. עידוד השימוש בתחבורה ציבורית והנגישות אליה;</p> <p>ג. שיפועים מתונים ככל האפשר ברחובות הראשיים;</p>

4.1.2	הנחיות לתכניות מפורטות
	<p>ד. יצירת תנאים פיסיים ומיקרו-אקלימיים המעודדים תנועת ושהיית הולכי רגל ;</p> <p>ה. שילוב אמצעי הצללה רציפים, קירוי תוואי ההליכה ו/או נטיעה צפופה של עצים בעלי נוף רחב.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר תכסיות בינוי גבוהות לצורך ניצול יעיל של מרקמי המגורים והתעסוקה. ככלל ינועו תכסיות הבינוי בשכונות המגורים (מתחמים 1 - 6) בין 45% ל-55%, במע"רים (מתחמי תכנון 7 ו-8) בין 50% ל-60% ובאזורי התעסוקה והמלאכה (מתחמים 9 - 10) יהיו כ-60%.</p> <p>5. תכנית מפורטת תכלול, במידת האפשר ולפי העניין, הנחיות לניצול מיטבי של המרחב התת-קרקעי לשילוב שימושים כגון: מתקני תשתית, חניה, אחסון וכיו"ב, תוך הקפדה על יצירת תנאים סביבתיים נאותים ומניעת מפגעים לפעילויות סמוכות.</p> <p>6. תכנית מפורטת תכלול הנחיות ביחס לשימוש בשטחי הגג הנוצרים מדירוג הבניינים כמרפסות ועיצוב החזית החמישית, בדגש על שילוב גינות גג או חיפויים איכותיים על גגות ומרפסות. שילוב אלמנטים סולאריים לניצול אנרגיית השמש יעשה בשקלול מידת הניצפות של מרחבים אלו.</p> <p>7. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר שילוב נטיעות לאורך הרחובות, השבילים, במגרשים הפרטיים ובחניונים, בין השאר ביחס לנושאים הבאים:</p> <p>7.1. נטיעות חדשות יהיו ממגוון הצומח המקומי הקיים, ויעשירו את המערכת הקיימת של צומח וחי העוטפת את האתר. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים ורחבי צל ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו' ובהתאם לרשימה מומלצת המפורטת בסקר טבע עירוני ו/או סקרים אקולוגיים שנעשו באזור, לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>7.2. בתחום כל המגרשים תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.</p> <p>7.3. במגרשי חניה עיליים (פרטיים וציבוריים) יינטעו עצים רחבי צמרת, ביחס שלא יפחת מעץ אחד לכל 3 / 4 מקומות חניה ובמרחקים של 6-8 מ' ביניהם, בהתאם לסוג העץ: בין מקומות החניה, באיי התנועה ובגבולות המגרש, ובתיאום עם יועץ תנועה. במקרים חריגים ניתן לטעת עצים במרחקים גדולים מאלו, כל עוד נשמרת כמות הנטיעה לפי ס"ק 6.2.</p> <p>7.4. בתחומי הדרכים יינטעו לאורך מדרכות ואיי תנועה עצים בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי גזע במרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ.</p> <p>7.5. מרתפים שמעליהם אין בינוי על קרקעי יכללו מעליהם בית גידול אינטגרלי לשתילת צמחיה, שלא יפחת מ-5 מ"ק לעץ ובעומק שלא יפחת מ-1.2 מטרים. במקרים חריגים, בהם לא ניתן לשלב בית גידול כאמור בג המרתף, ניתן יהיה לבנות המרתפים כך שמישור גג המרתף העליון יהיה 80 ס"מ מתחת למפלס הקרקע לאחר הפיתוח. במקרה זה כל השטח שמעל המרתף, בעומק של 80 ס"מ, ישמש כבית גידול המשכי.</p> <p>8. הוועדה המקומית רשאית לדרוש כי תכנית מפורטת תכלול הוראות ומנגנון לתחזוקת</p>



4.1.2	הנחיות לתכניות מפורטות
	<p>שטחים משותפים למגורים, לרבות שפ"פ, אם תשוכנע שהנסיבות מצדיקות זאת.</p> <p>9. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום מים, ריחות, זיהום מים וקרקע, רוחות וכיו"ב, ע"י שימושים הגורמים לדעת הוועדה המקומית מטרד לאזורי המגורים הסמוכים, לפי העניין ותחום התכנית וסביבתה.</p> <p>10. הקמת תחנות תדלוק ו/או עמדות לשטיפת כלי רכב חדשות תותר במתחמי התכנון 9, 10 ו-11 בלבד, במגרשים שיוקצו לשימושים אלה בתכניות מפורטות ובהתאם להוראות תכנית האב העירונית לתחנות תדלוק, כפי שתעודכן מעת לעת.</p> <p>11. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את ביצועה בד בבד עם פיתוח ובניית התשתיות הציבוריות הנדרשות לפיתוח המוצע, כגון דרכים, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות, בהתאם להוראות תכנית זאת, לרבות התניות לאישור היתרי בניה.</p> <p>12. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר מימושה, ורשאית הוועדה המקומית לחייב גם הכללת הוראות המבטלות אותה, כולה או חלקה, ואת זכויות הבניה מכוחה, אם לא מומשה בתוך פרק הזמן שנקבע.</p> <p>13. תכנית מפורטת תכלול בהוראותיה תנאי-סף להגשת בקשה להיתר בניה מכוחה, שיכללו בין השאר את המפורט:</p> <p>13.1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה מכוח תכנית יהיה אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי לביצוע בקני"מ 500:1.</p> <p>13.2. הבקשה להיתר בניה תלווה בתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, שאושרה על ידי הוועדה המקומית, בקני"מ שלא יפחת מ-250:1, שתכלול פירוט התייחסות המבנים לסביבתם, העמדת ועיצוב המבנים, מפלסי הכניסה הראשיים, מימדים, עיצוב צורתם החיצונית (מעטפת, חומר וצבע), דירוג המבנים, יחס בין מבנים לבין סביבתם, טיפוסי הבניה, מתקני התשתית, עיצוב השטחים והחללים בין הבניינים, אופי ופרטי הפיתוח, מפלסי הפיתוח, חללי הרחובות, כיכרות וגנים, נטיעת ו/או שימור עצים, תנועה, חנייה ותשתיות - הכל בהתאם לעקרונות נספחי תכנית זו.</p> <p>13.3. הבקשה להיתר בניה תלווה במודל תלת-מימדי שישולב במודל כלל-עירוני, ו/או כל אמצעי תלת-מימדי אחר להמחשת הבינוי, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>14. בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מאחת או יותר מהוראות סעיף 4.1.2, במידה ואינן תואמות את מטרתה, מיקומה, היקפה וכיו"ב.</p>



4.1.3	תכולת תכנית מפורטות
א	<p>תכנית מפורטת תכלול, בין היתר ולפי העניין את המסמכים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוראות בדבר שטחי בניה, מספר יח"ד וצפיפותן, קווי בנין, מספר הקומות וגובה הבניה, בהתאם להוראות תכנית זו. 2. נספח בינוי ופיתוח : <ol style="list-style-type: none"> 2.1. הנספח יהיה תואם את עקרונות נספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני, יפורט בקנ"מ 1:1,250 ויכלול בדיקות טיפוסי בינוי בקנ"מ 1:500. מהנדס העיר רשאי להורות כי נספח הבינוי והפיתוח יפורט כולו בקנ"מ 1:500. 2.2. הנספח יכלול את המרכיבים הבאים : <p>תכניות מפלסים, חתכים וחזיתות, פירוט יחס המבנה לטופוגרפיה, העמדת המבנים, גבהי הבניה, עיצוב חזית חמישית (גגות ומרפסות), שלביות הבניה, מיצוי אופטימלי של זכויות הבניה, איכויות ארכיטקטוניות, מפלסי פיתוח ביחס למפלסי רחובות גובלים, השתלבות הבניה המוצעת במרקם סביבה, זיקה וחיבור לשכונות סמוכות, שימושים במבנים ואופן השילוב ביניהם, מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה וכן נושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י הוועדה המקומית.</p> 2.3. תכנית הכוללת ו/או גובלת בשטחי ציבור, שבילי הליכה ואופניים או טיילת היקפית, תדגים בנספח הבינוי והפיתוח את רציפות המרחב הציבורי עם השטחים הגובלים. 2.4. תכנית הכוללת תוספות בנייה לבניינים קיימים תציג בנספח הבינוי את השתלבות תוספת הבנייה במרקם העירוני, והוראות ביחס לנסיגת הבינוי מקו החזית בקומות המתווספות, לפיתוח מפלס הקרקע תוך צמצום תכסיות קשיחות, מיצוי זכויות הבניה, חיוב גינון ונטיעות במגרש, פתרונות למערכות ומתקני תשתית והוראות לשיפוץ וחיזוק בניינים קיימים במידת הצורך. 2.5. מודל תלת-מימדי שישולב במודל כלל-עירוני, ו/או כל אמצעי תלת-מימדי אחר להמחשת הבינוי, בהתאם להנחיות מהנדס העיר. 3. נספח נטיעות עצים, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2(א)(7). 4. תכנית הכוללת בינוי העולה על 15 קומות תכלול : <ol style="list-style-type: none"> 4.1. בחינה מיקרו-אקלימית של ההשפעות הסביבתיות לעניין רוח והצללה על בניינים סמוכים, הצעת פתרונות למזעור ההשפעות, הנחיות אקלימיות לעיצוב ותכנון המבנה, לרבות התייחסות לעיצוב הפתחים, הימנעות מסימטריות וניתוח מיקרו אקלים בקומת הקרקע סביב המבנה. 4.2. הדגמת הבינוי המוצע בהדמיות או במודל תלת מימדי על רקע יוזמות תכנוניות באזור הבדיקה, בדגש על בינוי גבוה. 5. נספח דרכים, תנועה וחניה : <ol style="list-style-type: none"> 5.1. הנספח יערך בהתאם לעקרונות נספח התנועה לתכנית זו והנחיות משרד התחבורה, ויתאר את מערכת הדרכים בתחום התכנית ובסביבתה, את נפחי התנועה החזויים, את הגישה למגרשים ופתרונות החניה, ואת הפתרונות המוצעים ביחס לתחבורה ציבורית ושבילי אופניים. 5.2. במבנים הכוללים חזיתות מסחריות יוצג אופן יישום איגום החניה עבור השימושים

4.1.3	תכולת תכניות מפורטות
	<p>המסחריים כמפורט בסעיף 4.1.4(ז).</p> <p>6. תכנית מפורטת הכוללת מעל 200 יח"ד תכלול נספח אקלים ובניה ירוקה, כמפורט:</p> <p>6.1. הנספח יערך לפי המהדורה התקפה של ת"י 5281 על ידי מלווה בניה ירוקה, שהוכשר ע"י מכון התקנים או מי מטעמו ללוות פרויקט בניה ירוקה, ויכלול הנחיות להתאמת הבינוי המוצע לעקרונות הבניה הירוקה, לרבות צורת המבנים, העמדתם במגרש, כיוון וגודל הפתחים, הצללות, גובה מפלס הכניסה, נוחות אקלימית בשטחי החוץ וכיו"ב בהתייחס לתנאים האקלימיים, למשטר הרוחות ולכיווני קרינת השמש.</p> <p>6.2. תנאי לאישור התכנית יהיה אישור הנספח ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>7. נספח סביבתי:</p> <p>תכנית העומדת בהגדרות סעיף 5.3(א) (תכנית בעלת השפעה סביבתית) תידרש להגשת נספח סביבתי, שיערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ובהתאם להוראות פרק 5.</p> <p>8. תכנית מפורטת בתחום השטחים הפתוחים בעיר (מתחם תכנון 13) תכלול:</p> <p>8.1. נספח ניקוז;</p> <p>8.2. נספח נופי-סביבתי, בהתאם למפורט:</p> <p>א. תיאור תכונות הנוף הטבעי בתחום התכנית, תפוצת חברות הצומח והחי הטבעיים, כולל התמקדות במינים בסיכון או ראויים לשימור, מסדרונות אקולוגיים ומערכות אקולוגיות בתחום התכנית או בסביבתה, ודרכים לשימורם ולטיפוחם.</p> <p>ב. אם מצויים בתחום התכנית אתרי תרבות, עתיקות ו/או מורשת, יכלול הנספח הנופי-סביבתי אפיון הנוף מעשה ידי אדם, פירוט אתרי העתיקות, התרבות והמורשת ומיפוי מסלולי הטיול בתחום התכנית ובסביבתה, ופירוט אמצעים לשימורם ולטיפוחם.</p> <p>9. תכנית מפורטת המוסיפה מעל 200 יח"ד תכלול נספח תשתיות.</p> <p>10. תכנית מפורטת המוסיפה מעל 200 יח"ד תכלול נספח פרוגרמטי, ערוך בהתאם להוראות תכנית זו, לנספח הפרוגרמטי המצורף לה ולמדריך הארצי להקצאת קרקע לצרכי ציבור התקף לאותה עת. הנספח יכלול:</p> <p>10.1. הערכת מאפייני אוכלוסיית היעד של התכנית, כולל מספר הנפשות שיתווספו כתוצאה ממימושה, בהתבסס על מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית, והערכת גודל משק הבית הממוצע וגודל השנתונים בגילאי החינוך בטווח מימושה.</p> <p>10.2. בדיקה והמלצות ביחס לצורך בדיור בהישג יד ובהקצאת יח"ד קטנות, לרבות תמהיל יח"ד קיימות ומאושרות בתחום התכנית ובסביבתה מבחינת גודלן, צפיפותן, גובה הבניה, טיפוסי הבינוי, מלאי יח"ד בהישג-יד בהתאם להסדרים בדן וכל מאפיין רלוונטי אחר ליכולתן של אוכלוסיות מגוונות, לרבות קשישים, סטודנטים ואנשים בעלי מוגבלויות, להתגורר בתחומה ובסביבתה.</p> <p>10.3. פירוט לגבי היקף השטחים הציבוריים לנפש, המאושרים והמפותחים בתחום המתחם וסביבתו הקרובה, ואת האפשרות לספק בתחום התכנית או בסביבתה שטחי ציבור נוספים לאור צפיפויות הבניה, הקיימת והמוצעת.</p> <p>11. תכנית מפורטת תכלול טבלת בדיקה להתאמתה לתכנית המתאר (נספח לתכנית זו).</p> <p>12. מהנדס העיר רשאי:</p>

4.1.3	תכולת תכניות מפורטות
	<p>12.1. להורות כי על תכנית מפורטת לכלול מסמכים נוספים להבטחת איכותם האדריכלית וההנדסית של המבנים והתאמתם לסביבה ;</p> <p>12.2. לפטור תכנית מהגשת אחד או יותר מהמסמכים הנדרשים לפי סעיף 4.1.3(א), במידה ואינן תואמים את מטרתה, מיקומה, היקפה וכיו"ב.</p>
4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
א	<p>כללי</p> <p>1. סה"כ שטחי הבניה המפורטים בפרק זה מחושב בהתבסס על הערכת היקף המצב המאושר ערב אישור תכנית זו. ככל שיתברר ע"י מוסד התכנון כי הזכויות התקפות ערב תכנית זו שונה מהמפורט בטבלת הנתונים עבור כל מתחם תכנון בפרק 4.2, תשתנה התוספת בהתאמה, כך שישמר סה"כ היקף הזכויות המוצע בתכנית זו.</p> <p>2. היקף שטחי הבניה הקבוע עבור כל מתחם כולל את כלל שטחי הבניה המותרים בו (עיקרי ושירות), לרבות זכויות על פי תכניות קודמות, ולא כולל שטחי בניה בתת הקרקע, הניתנים להוספה בהתאם לס"ק 3 להלן.</p> <p>3. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה בתת-הקרקע, בכפוף לעמידתה בשאר הוראות תכנית זו. תוספת כאמור לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>4. בסמכות הוועדה המקומית לאשר שינוי ייעוד לקרקע המיועדת לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, משרדים או מרפאות לשימוש תעסוקה אחר או למלונאות, בכפוף להגשת נספח סביבתי שיאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת לפי הוראות סעיף 5.3.</p> <p>5. כללה התכנית שטחים עבור אכסון מלונאי, יהיו שטחי הבניה עבורן בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות וכחלק משטחי הבניה המותרים למגורים במתחם, אלא אם פורטו שטחים אלו בנפרד.</p> <p>6. לצורך מתן גמישות תכנונית לוועדה המקומית, במקרים חריגים בהם נדרש הדבר, לא תחשב תוספת של עד 10% מזכויות הבניה המתחמיות, הקבועות בכל אחד ממתחמי תכנית זו במצטבר, כחריגה מהוראותיה.</p> <p>7. בסמכות הוועדה המקומית להוסיף לשטחי הבניה המאושרים בתכנית תקפה שטחי שירות, בהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש לפי תכנית תקפה, ובלבד ששטחי השירות כאמור נועדו לשרת את השטחים למטרות עיקריות לפי התכנית.</p>
ב	<p>הקצאת שטחי ציבור</p> <p>1. בתשריט התכנית מסומנים שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבנים ומוסדות ציבור ברמה הרובעית והעירונית בלבד. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו, בהתאם להוראותיה, לעקרונות נספחי הנוף, העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני, והנספח הפרוגרמטי לתכנית זו ולמדריך הארצי להקצאת שטחי ציבור התקף לעת אישור התכנית.</p> <p>2. פריסת שטחי הציבור בעיר תהיה בהתאם למפורט להלן:</p> <p>2.1. שירותי הציבור העל-עירוניים והכלל-עירוניים ימוקמו, ככל האפשר, במע"רים (מתחמי תכנון 7 ו-8).</p> <p>2.2. יתרת שטחי הציבור הכלל-עירוניים ושטחי הציבור הרובעיים ימוקמו, ככל הניתן, בוואדיות בין-שכונתיים (בתאי השטח בייעוד משולב לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
	<p>ציבור), בנקודות המפגש בין הוואדי לרחובות השכונתיים הראשיים.</p> <p>2.3. שטחי הציבור השכונתיים בשכונות המגורים ימוקמו באופן המשכי ורצוף לוואדיות הבין-שכונתיים, באופן היוצר רצף שטחים ציבוריים בין מרכזי השכונות ועד השטחים הפתוחים המקיפים את העיר, בהתאם להוראות סעיף 4.2.4(ג).</p> <p>3. מוסדות ושטחי ציבור יתוכננו באופן המאפשר ומקדם עירוב שימושים, איגום משאבים וגיבוש קהילתי, בכל הרמות.</p> <p>4. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת הקובעת שטחי בניה לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור, מעבר לקבוע בתכנית זו. תכנית הקובעת ו/או מוסיפה שטחי בנייה ו/או שימושים לצרכי ציבור כאמור, לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת הקובעת הקצאת קרקע לצרכי ציבור ו/או תוספת שימושים לצרכי ציבור בהיקפים מופחתים מן הקבוע בתכנית זו, כנגד הקצאת שטחים בנויים הולמים חלופיים בכפוף לנורמות המוגדרות במדריך להקצאת שטחי ציבור שבתוקף ולאחר בחינת התאמת השטחים הבנויים המוצעים לצרכים הציבוריים.</p> <p>6. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית מפורטת המסבה קרקע לצרכי ציבור לשימוש שאינו לצרכי ציבור, ובלבד שהשתכנעה כי היקף השטחים הציבוריים, בתחום התכנית ובסביבתה, עונה על ההקצאה ההנדרשת עבור יחידות הדיור המאושרות והמוצעות בתחום התכנית ובסביבתה.</p> <p>7. תכנית מפורטת לשכונות מגורים חדשות הכוללת 1,000 יח"ד ומעלה תכלול הקצאת קרקע למוסדות רווחה ולאוכלוסיות מיוחדות, כולל למגורים, שלא תפחת מ- 0.175 מ"ר ליח"ד, במיקום שיתואם עם היחידה לשירותים חברתיים בעירייה.</p> <p>הוועדה המקומית רשאית לאשר, לפי המלצת היחידה לשירותים חברתיים בעירייה, הקצאת שטח בנוי, במקום הקצאת קרקע, בהיקף שלא יפחת מ- 0.175 מ"ר בנוי ליח"ד. מיקום ומפרט השטח הבנוי כאמור יתואמו עם היחידה לשירותים חברתיים בעירייה.</p> <p>8. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית הכוללת מגרשים/ים בייעוד למבני ציבור רק לאחר שיוצגו בפניה נתונים לפיהם מגרשים שהוקצו למבני ציבור הם באיכויות המתאימות כדי למלא את ייעודם. הנתונים שיוצגו יתייחסו, בין היתר, למימדי המגרש, למאפייניו הטופוגרפיים, לאפשרויות פיתוחו הפונקציונאלי, לפרוגרמה הצפויה, לעלויות פיתוחו ביחס למגרשים אחרים בתכנית, לנגישותו לאוכלוסייה הצפויה בסביבתו ולהתאמת השימוש הציבורי המוצע בו לשימושים גובלים.</p>
ג	<p>זכויות והוראות בניה למבני ציבור</p> <p>1. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטחי בניה עד 240% בשטח המיועד למבני ציבור.</p> <p>2. גובה מבני הציבור הצמודים למבני מגורים לא יעלה על הגובה המאושר לבנייני הסובב (למעט במע"רים ובאזורי התעסוקה והמלאכה - מתחמי תכנון 7, 8, 9 ו-10).</p> <p>בוואדיות הבין-שכונתיים יהיה הגובה המירבי למבני הציבור כ-3 מטרים פחות מהגובה המירבי של המבנים הגובלים, בצידי העמק.</p> <p>למרות האמור לעיל יהיה הגובה המירבי למבני הציבור בוואדיות המסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית (תאי שטח 231, 232, 237, 238, 240 ו-241) 4 קומות.</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
	<p>3. חניה בשטח למבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>3.1. הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים תותר בתכנית מירבית של 80%, בתנאי שהקמתם אינה פוגעת בניצול ייעוד הקרקע המקורי ושנשמרו התנאים לגידול עצים בוגרים בהתאמה להוראות סעיף 4.1.2(א)(7).</p> <p>3.2. חניה עילית במגרשים למוסדות ציבור תותר, למעט במתחם 8, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם ובמקבצים בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר כ"א.</p> <p>4. שימושים שאינם לצרכי ציבור, שבנייתם נועדה לסייע בבניית מבנה הציבור במגרש ו/או במימון הפעילות הציבורית, יתאפשרו בתנאים הבאים :</p> <p>4.1. הוספת השימושים והגדלת השטח כאמור יהיו מותנים במימוש בניית מבני הציבור ומימוש היעדים הציבוריים בהיקף הפרוגרמטי הנדרש ;</p> <p>4.2. הוספת השימושים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימושים הנוספים לא יעלו על 20% מסך השטח הכולל עבור מבני הציבור המוקמים במגרש. בשטח המיועד למוסד אקדמי (תאי שטח 201 - 202) ולבית חולים (תא שטח 203) לא יעלו השימושים הנוספים על 10% מסך השטח הכולל של המוסד האקדמי או של בית החולים.</p> <p>5. מוסדות ציבור יתוכננו כמבנים קהילתיים רב-תכליתיים, תוך העדפת ריכוז שימושי ציבור שונים באותו מגרש ו/או במוסדות רב תכליתיים גדולים, על פני פיזור במוסדות ייחודיים קטנים.</p> <p>6. תכנית מפורטת תקבע כי תכנון מבני הציבור יכוון לניצול יעיל ואינטנסיבי של הקרקע, תוך שימוש בתכסיות גבוהות והימנעות מהותרת קרקע בלתי מנוצלת. בקשה להיתר במגרש למבני ציבור בו הכוללת בינוי בשלבים או שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תכלול הדגמה למלוא היקף הבנייה בשלב הסופי.</p> <p>7. הצבת המבנים תהיה ככל הניתן בקו אפס לרחוב, או כמבני שער לקמפוס, בדגש על שימושים פעילים לאורך היממה. גדרות בחזיתות מגרשים אלו תצומצמנה למינימום ההכרחי. יש להימנע ככל הניתן מהקמת חומות או קירות אטומים רצופים כלפי הרחוב. במקרים בהם הדבר בלתי-נמנע, ישתלו לאורך קירות אטומים עצים וצמחיה.</p> <p>8. תכנית מפורטת תקבע הוראות לפיתוח חצרות מבני הציבור כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב בימים ובשעות בהן אין פעילות סדירה במבנים, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על שימושי מגורים סמוכים ובשמירה על בטיחות המשתמשים.</p> <p>9. יושם דגש על עיצוב גגות מבני הציבור ושילובם בצמחיה ובפיתוח הגן.</p> <p>10. תכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור, שלפי קביעת מהנדס העיר הנו בעל פוטנציאל לגרימת מטרדים חריגים לסביבתו, תלווה בחו"ד סביבתית לאישור הוועדה המקומית, שתתייחס, בין היתר, למטרדים שעלול השימוש הציבורי לגרום לשימושים הסובבים אותו ותכלול הוראות לצמצום.</p> <p>11. בתכנית הכוללת מגרש למבנה ציבור ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה למבנה הציבור יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח, בקני"מ 1:250, לאישור הוועדה המקומית, שתדגים את התאמת התכנון להוראות סעיף זה ותתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים :</p> <p>11.1. פריסת השימושים במגרש, לרבות השימושים שאינם ציבוריים (ככל שישנם), העמדת המבנים, שלביות הבניה ומיצוי מיטבי של זכויות הבניה.</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
	<p>11.2. פיתוח המגרש בהתייחסות לסביבתו, יצירת דופן לרחוב ושמירת רצף שבילי הליכה ואופניים, כולל זיקות מעבר להולכי רגל בתחום המגרש לקישור שימושים מעבריו השונים.</p> <p>11.3. הדגמת אפשרות לרציפות השימוש במבנים ובשטחים הפתוחים במתחם באופנים שונים בשעות שונות לאורך היממה.</p> <p>11.4. תכנון הגינות והצמחיה, לרבות שמירה על צמחיה קיימת, בחירת עצים וצמחים מתאימים לאופי האתר, לתפקודו העתידי ולפיתוח התת-קרקעי.</p> <p>12. ביחס למבנים קיימים או למגרשים הקטנים בשטחם מדונם, בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מאחת או יותר מהוראות סעיף 4.1.4(ג).</p>
ד	<p>זכויות והוראות בניה בשטחים ציבוריים פתוחים</p> <p>1. פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים תיערך תוך התייחסות לעקרונות הנספח הנופי לתכנית זו, וככל הניתן בצורה רציפה ובזיקה למוקדים רובעיים ושכונתיים ולמערכת השבילים להליכה ולאופניים.</p> <p>2. אין להגביל את הגישה לציבור בשטחים הציבוריים הפתוחים. לא יותר גידור שטח ציבורי פתוח, ויתאפשר מעבר חופשי של הציבור לאורך כל שעות היממה, למעט במקום בו הדבר נדרש לצרכי בטחון ו/או בטיחות המבקרים, או לתחילה זמנית של אזורי שיקום נופי או אזורים לאירועים ציבוריים.</p> <p>3. התכנון המפורט ישים דגש על תכנון נגיש לכלל האוכלוסייה ומגוון פעילויות ומתקנים לטווח גילאים רחב.</p> <p>4. תכנית תקבע הנחיות בדבר שימוש בחומרים וצמחיה מתאימים לאזור וחסכוניים במים ככל הניתן.</p> <p>5. תכנון הצמחייה יהיה בהתאם לתאי השטח הייחודיים ואופיים, תוך שימוש בצמחיה ארצישראלית בלבד, המותאמת לבתי הגידול המקומיים.</p> <p>6. במידה ותא השטח כולל אתרי טבע או מורשת ייחודיים, תכלול התכנית הוראות המבטיחות את שימורם ושילובם של ערכים אלו ככל הניתן.</p> <p>7. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לאשר את השימושים המשניים המפורטים בסעיף 3.2.1 בהיקף בניה כולל (עיקרי ושירות) מעל פני הקרקע של עד 2.5% משטח השצ"פ. שטחי הצללה, כגון פרגולות ויריעות בד, יותרו בנוסף לשטח האמור לעיל.</p> <p>8. חניה ציבורית בשטחים ציבוריים פתוחים:</p> <p>8.1. חניה ציבורית עילית תותר בשצ"פים גדולים מ-3 דונם ובתכנית שלא תעלה על 15% משטח השצ"פ.</p> <p>8.2. חניה ציבורית תת קרקעית תותר בשצ"פים גדולים מ-8 דונם ובתכנית שלא תעלה על 30% משטח השצ"פ (בנוסף לאמור בס"ק 2.1 לעיל). החניון ימוקם ככל האפשר מתחת לשטח המפותח בתכנית קשה (שבילים, רחבות, מגרשי משחקים וכיו"ב).</p> <p>8.3. תכנית מפורטת הכוללת חניון בשצ"פ תקבע הוראות ותנאים לביצוע, לרבות הוראות המבטיחות את פיתוח השצ"פ כתנאי לביצוע החניון ושלבי ביצוע.</p> <p>9. תכנית מפורטת הכוללת מתקני שירות ואחזקה ומתקנים הנדסיים תכלול הוראות</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
	<p>המבטיחות נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה בשימוש העיקרי של השטח ושימושים הגובלים בו. בתכניות מפורטות ניתן להגדיר בתא שטח נפרד מיקום לתשתיות הנדסיות, במידה וידרשו, והם יסומנו כיעוד קרקע נפרד (מתקנים הנדסיים) בתא שטח נפרד, בגודל המינימאלי הנדרש, בשולי השטח ובאופן שלא יקטע את רציפותו ואיכותו של השצ"פ.</p> <p>10. מבני העזר בשטחים הציבוריים הפתוחים יהיו משולבים, כחלק מן התכנון הנופי, בקרקע, בקירות תמך ו/או בנוף או שיבנה עבורם מבנה הסתרה ייעודי. בעקרון יהיו מתקנים וקווי תשתית תת קרקעיים.</p>
ה	<p>זכויות והוראות בניה בוואדיות בין-שכונתיים</p> <p>1. הוואדיות מהווים את חוט השדרה של העיר, מחברים בין שכונות המגורים וכוללים את מוקדי-החיים העירוניים, השלד הירוק העירוני, מבני הציבור ומוקדי המסחר הרובעיים.</p> <p>הוואדיות משמשים כמרחב עירוני פתוח, המשמש את כל הקהילה, לסוגיה וגילאיה.</p> <p>2. הוואדיות יתוכננו כמרחבי שוטטות רציפים להולכי רגל, שזורים פעילויות מסוגים שונים, במגוון חללים פתוחים, מיוערים וירוקים. תכנונם ידגיש שילוב ומפגש של תושבי השכונות השונות הגובלות בוואדי, הן במוסדות ובשירותים והן בשטחים הפתוחים. השטחים הציבוריים הפתוחים יכללו מרכיבים ופעילויות המחזקים מפגש חברתי ויתבססו על מגוון חללים פתוחים, במנעד פרוגרמטי רחב, מרחבים בעלי רצף צל ביום ורצף תאורה בלילה בתוואי ההליכה, בדגש על בטחון אישי לתושבים.</p> <p>3. תכנון העמקים ידגיש את אופי השדרה של הוואדיות, באמצעות נטיעות המשכיות משני צידיהם, כאשר לכל וואדי תהינה נטיעות האופייניות לו. צירי הנחלים בתחום הוואדיות ישולבו, הן כמוקד הפיתוח והן כחלק ממערכת הניקוז היישובית. צירי הליכה ורכיבה על אופניים לאורך הוואדיות יאפשרו תנועה רציפה לאורכם, גם במקטעים בהם משולבים מוסדות בנויים.</p> <p>4. השטחים הציבוריים הפתוחים בוואדיות יפותחו בצורה המשכית ובזיקה ישירה למוסדות הציבור, כך שבינוי שישולב במרחב זה יהווה חלק מן הרצף הציבורי והפתוח, וימנע ככל האפשר מגידור המונע תנועה חופשית במרחב. שטחים פתוחים בתחום מגרשים למוסדות ציבור יהוו חלק מן הרצף הפתוח. מוסדות המחייבים גידור יתוכננו באופן המאפשר פתיחת המרחב הציבורי בתחומם בימים ובשעות בהן הדבר מתאפשר.</p> <p>5. תכנית מפורטת לשכונת מגורים תכלול, לפי הצורך, גם את הוואדיות הנושקים לה. פריסת מבני הציבור בוואדיות תיקבע לפי צרכי האוכלוסיה בשכונות המקיפות אותם, ותקבע שלביות מימוש לפי שלביות פיתוח שכונות המגורים הגובלות באותו וואדי.</p> <p>6. מרבית שטח הוואדיות יהיה בלתי-מבונה. בתמהיל ייעודי הקרקע בתכניות מפורטות לא יפחת שיעור תאי השטח ביעוד שצ"פ מ- 50% מהשטח המצרפי של כלל ייעודי הקרקע בוואדי, ותכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 20% מהשטח הכולל של הוואדי.</p> <p>7. הוואדיות המסומנים בסימון "הנחיות מיוחדות" בתשריט התכנית (תאי שטח 231, 232, 237, 238, 240 ו-241) יפותחו באופן אינטנסיבי יותר משאר הוואדיות, כשדרת מבני ציבור רובעית ועירונית, המקשרת את העיר לאורכה ובין המע"ר המאושר (מתחם תכנון 7) לרובע העסקים המוצע (מתחם תכנון 8). מרחב זה מוצע לשימוש כלל-עירוני עבור אירועים מיוחדים כגון</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
	<p>תהלוכות, אירועי ספורט, חגיגות ועצרות. בתאי שטח אלה לא יפחת שיעור תאי השטח בייעוד שצ"פ מ-40% מן השטח המצרפי ותכסית הבניה הכוללת לא תעלה על 25%.</p> <p>8. שיעור השטח המיועד לשימושים משניים המפורטים עבור הייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" בסעיף 3.4.1 לא יעלה על 8% מהשטח הכולל (למעט בתאי השטח המסומנים ב"הנחיות מיוחדות").</p> <p>9. תכנית מפורטת הכוללת שטחים למוסדות ציבור בוואדי בין-שכונתי, תתייחס בנספח התנועה שיצורף אליה להיבטי בטיחות בדרכים ברחובות הראשיים המקיפים אותם ותכלול פתרונות למניעת תאונות דרכים. התכנית תכלול סימון מקומות מוסדרים להורדה והעלאת תלמידים ופתרונות למעבר בטוח של התלמידים בצמתים הסמוכים.</p>
1	<p>הוראות בניה לטיילת נופית</p> <p>1. מיקום הטיילת כיישורת קווית בתשריט תכנית זו הינו סימון עקרוני בלבד. תכניות מפורטות תקבענה את מיקומו לאחר שורת המבנים האחרונה במרקם הבנוי (כמתואר בחתכים טיפוסיים לשולי העיר בנספח הנופי לתכנית).</p> <p>2. הטיילת תהווה תוואי רציף לחיבור שכונות העיר ותכלול שבילי הליכה ואופניים, נקודות חיבור לשבילי טיול בשטחים הפתוחים, מוקדי ענין, נקודות תצפית, פינות מנוחה וצל וכיו"ב. התכנון יכלול חיבורים לרקמה העירונית הקיימת והמתוכננת: שמירת צירי מבט, קישוריות לשצ"פים, לשבילי ההליכה והאופניים ולמוקדים שכונתיים ועירוניים.</p> <p>3. תוואי הטיילת יכלול חיבורים לשטחים הפתוחים הסובבים את העיר, לאתרי טבע ומורשת ולמערך שבילי אופניים וטיול קיימים.</p> <p>4. תכנון הטיילת יתחשב ככל הניתן בתוואי הטופוגרפיה הטבעי תוך שימוש מינימלי בקירות תומכים.</p> <p>5. תכנון הטיילת יקבע שפה תכנונית אחידה לכל אורכה, כגון פרטי אדריכלות, שילוט, הסברה וכיו"ב.</p> <p>6. תכנון הצמחייה יהיה בהתאם לתאי השטח הייחודיים ואופיים, תוך שימוש בצמחייה ארצישראלית בלבד, המותאמת לבתי הגידול המקומיים. יושם דגש על עצי צל לאורך תוואי ההליכה ובאזורי השהיה והמנוחה.</p> <p>7. התכנון יתבסס על שימור ערכי נוף וטבע ושמירה על רצפים אקולוגיים.</p> <p>8. בינוי הגובל בטיילת ההיקפית יפנה חזיתות ראשיות ופעילות לכיוונה. קירות תמך יצומצמו למינימום ותיאסר הפניית חניות ופתחי שירות לטיילת.</p> <p>9. גדרות ומעקות בטיילת יצומצמו למינימום ויתוכננו באופן שימזער את הנראות שלהם ולא יחסום מבטים או רצף אקולוגי/תנועתי של בעלי חיים.</p> <p>10. תכנון הטיילת ישלב שיקולי נגישות בכדי לאפשר גישה חופשית ככל הניתן לבעלי מוגבלות בתנועה.</p> <p>11. תכנית מפורטת הכוללת מקטע מטיילת נופית הגובלת בתחום מתחתם תכנון 13 (השטחים הפתוחים) תכלול נספח תאורה שיערך מתכנן תאורה שעבר הכשרה למניעת זיהום אור, ויכלול הנחיות ביחס לסוג התאורה הנדרש בהתאם למטרת ההארה, לאופן הצבתה ולכיווניות התאורה, לאורך הגל ולאמצעים נוספים הנדרשים למניעת זיהום אור בשטחים</p>

4.1.4	זכויות והוראות בניה בתכניות מפורטות
ז	<p>הפתוחים.</p> <p>הוראות בניה לשימושי מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ככלל יתרכז המסחר בעיר במרכזים העירוניים הראשיים (מתחמי תכנון 7 ו-8) ובחזיתות מסחריות לאורך רחובות שכונתיים ראשיים, ולא במרכזים מסחריים או קניונים. 2. על אף האמור בסעיף 1, בוואדיות המסומנים בייעוד "שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" ניתן לשלב כמות מוגבלת של מסחר במרכזים מסחריים, שימוקמו בנקודות מפתח, בזיקה ישירה למבני ציבור, לצירי תנועה בין-שכונתיים ולתחנות תחבורה ציבורית. היקף המסחר במגרשים אלו יהיה ביחס להיקף התושבים והמועסקים בסביבתם, לרדיוס השירות שלהם ולמסגרת הזכויות המותרות במתחם התכנון, כך שרחובות מסחריים יהיו את הרוב המוחלט של הפעילות המסחרית העירונית. 3. תכנית מפורטת הכוללת שימושים למסחר תכלול סימון רחובות בעלי חזיתות מסחריות והוראות להיקף ואופי שימושי המסחר, המתייחסות בין היתר לשמירת חזית מסחרית רציפה הפונה אל הרחוב, פיתוח מדרכות ורחובות מגוננות ומוצללות ואיסור הפניית אזורי פריקה, טעינה וחניה אל הרחוב. בנוסף, תגדיר תכנית מפורטת אמצעים לבניה תומכת-רחוב בדופן המסחרית, כגון קו בניין צידי 0, מניעת הצבת גדרות מעבר לקו הבניין הקדמי, הימנעות ככל האפשר מקטיעת המדרכה ע"י כניסות רכב לחניה וכיו"ב. 4. שטחי מסחר בוואדיות יפנו חזיתות פעילות לרחובות, לשבילים ולשטחים הפתוחים הסובבים אותם וימנעו מקטיעת מרחב השוטטות הרציף עבור הולכי הרגל בוואדי באמצעות גידור או סגירת שטחים בלתי נגישים. פריקה, טעינה, פינוי אשפה, חניה ושימושים דומים לא יפנו לחזית חיצונית אלא ישולבו בבינוי או בתת הקרקע. 5. לא יותרו ארקדות בקומת הקרקע. הצללה עבור הולכי רגל תבוצע באמצעות נטיעת עצים רחבי נוף ו/או פרטי הצללה זיזיים, שאותם ניתן להבליט מעבר לקו המגרש. 6. תכנית מפורטת הכוללת שימוש למסחר תכלול הנחיות שיבטיחו שפריקה וטעינה יבוצעו בתחומי המגרש, מיקום חניה תפעולית והנחיות סביבתיות למניעת מטרדים. 7. חניות לפי התקן עבור שימושי המסחר תהינה מאוגמות בחניון ציבורי, ולא בתחום המגרש, לפי הוראות סעיף 5.2(ה).
ח	<p>זכויות והוראות בניה למתקנים הנדסיים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הוועדה המקומית ראשית לאשר זכויות בניה למתקנים הנדסיים, כגון מתקני חשמל, מים וביוב, בשטחים המיועדים לכך, לפי הצורך ההנדסי ובהיקף שטחי הבניה שלא יעלה על 200%.
4.1.5	דיוק בסימונים
א	<ol style="list-style-type: none"> 1. סטיות לא מהותיות, הנובעות מקנה המידה של התשריט, שאינו מאפשר דיוק באיתור או בגבול השטח, ו/או מהצורך ברצף ותצורת שטחי ציבור ו/או שיקולים תחבורתיים של התווית דרכים או תוואי רכבת, ו/או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 2. סימון הסימבולים במסמכי התכנית אינו מהווה איתור מדויק ויש לראות בו מגמה כללית



4.1.5	דיוק בסימונים
	לאיתורו הרצוי של השימוש. מיקומו המדויק, גודלו וגבולותיו ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם להוראות המתחם הרלוונטי.



4.1.6	מתחמי התכנון
א	<p>1. שטח התכנון מחולק ל-14 מתחמי תכנון, שכל אחד מהם כולל ייעוד קרקע אחד או מספר ייעודי קרקע. סעיף 4.2 מפרט הנחיות ייחודיות לכל מתחם בהתאם למטרתו, מיקומו ותפקודו במבנה העירוני.</p> <p>2. ביחס לשכונות המגורים החדשות (מתחמי התכנון 4, 5 ו-6) מפורטות הוראות התכנית באופן מרוכז בסעיף 4.2.4.</p> <p>3. בכדי להבטיח פיתוח צמוד-דופן ולצמצם הנחת תשתיות ארוכות ושטחים ריקים בלב מרקם המגורים, יהיה פיתוח מתחמי המגורים לפי השלבויות הבאה:</p> <p>3.1 מתחם 4: מתחמי המשנה למגורים יפותחו מן המרכז כלפי שולי גבול הפיתוח העירוני: מתחם-משנה 4.3, אחריו 4.2 ולבסוף 4.1. תכניות מפורטות במתחמי-משנה אלה יכללו את הוואדי הבין-שכונתי הצמוד להן ממערב (וואדי 4.6 יכלל בתכנית לשכונה 4.3 וכך הלאה).</p> <p>3.2 מתחם 5: מתחמי המשנה למגורים יפותחו מן המרכז כלפי שולי הפיתוח העירוני: מתחם-משנה 5.3 ואחריו 5.4.</p> <p>3.3 מתחם 6.</p>



4.1.7	הנחיות לתחומי והיקפי תכניות מפורטות
א	<p>1. היקפי תכניות מפורטות :</p> <p>1.1. לצורך הגברת הגיוון וההטרוגניות במרקם העירוני לא תכלול תכנית מפורטת הכוללת מגורים יותר מ-1,500 יח"ד (לא כולל דיור מוגן ומעונות לסוגיהם), למעט במקרים חריגים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>1.2. ס"ק 1 לא יחול במתחם תכנון 8 (רובע העסקים המוצע).</p> <p>2. תחומי תכניות מפורטות (במתחמי תכנון 8, 9, 10, 11 ו-13) :</p> <p>2.1. תכנית מפורטת תיערך עבור מלוא שטחם של המתחמים / מתחמי-המשנה הבאים :</p> <p>א. במתחמים 8 ו-11 תיערך תכנית מפורטת עבור המתחם במלואו.</p> <p>ב. במתחמי-המשנה המצויים בתחום מתחם תכנון 9 תיערך תכנית מפורטת לכל הפחות עבור כל מתחם-משנה במלואו.</p> <p>ג. עבור מתחמי-המשנה 10.2 ו-10.3 (אזור המלאכה) תיערך תכנית מפורטת אחת שתשלב לכל הפחות את שטחם המשותף.</p> <p>ד. במתחמי-המשנה הכלולים במתחם 13 (מכלול השטחים הפתוחים העוטף את העיר) תיערך תכנית מפורטת לכל הפחות עבור כל מתחם-משנה במלואו.</p> <p>2.2. הוועדה המקומית רשאית להורות על איחוד מספר מתחמי משנה לצורך עריכת תכנית מפורטת, מנימוקים שירשמו.</p> <p>2.3. למרות האמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיד תכנית מפורטת לחלק ממתחם או מתחם-משנה מאלה המפורטים בס"ק 2.1, אם נתקיים אחד מהבאים :</p> <p>א. התכנית תואמת תכנית שלד, כהגדרתה בסעיף 4.1.8 לעיל, שאומצה על ידי הוועדה המקומית כמסמך מנחה לתכניות מפורטות, והתשתיות העירוניות הנדרשות באותו חלק מתחם הכלול בתכנית מקבלות במסגרתה מענה שלם.</p> <p>ב. התכנית הינה נקודתית ואינה מוסיפה יותר מ-10% על הזכויות המאושרות בתחום התכנית.</p>

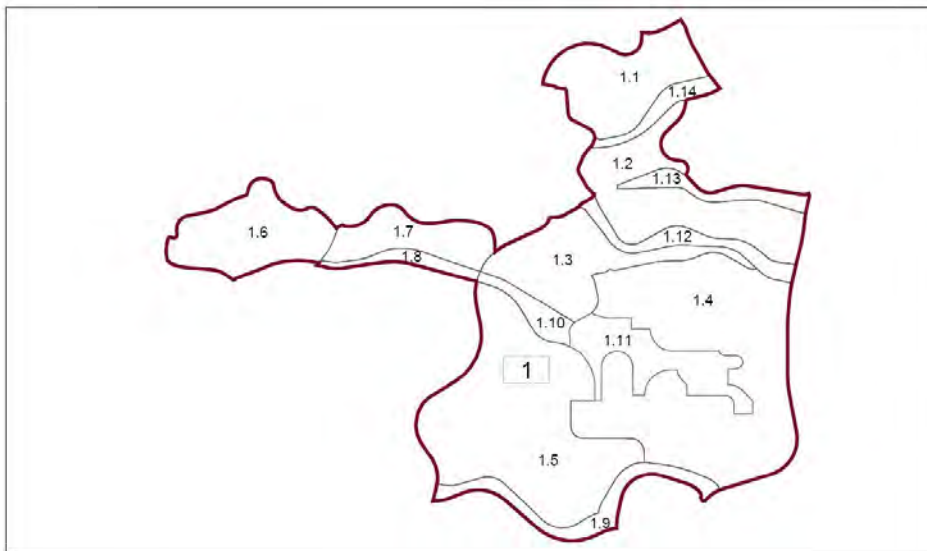
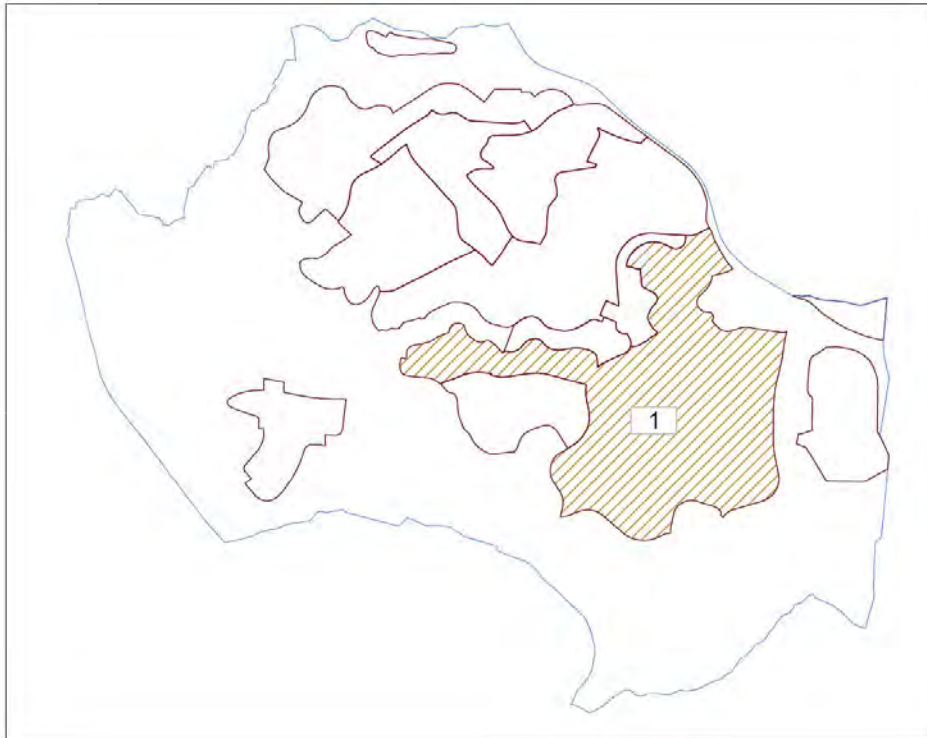
4.1.8	הנחיות לעריכת תכניות שלד
א	<p>1. תכנית שלד תיערך בכפוף לעקרונות תכנית זו ותכלול את המרכיבים הבאים :</p> <p>1.1. מיקום הדרכים העורקיות והרחובות המאספים ;</p> <p>1.2. גבולות הוואדיות הבין-שכונתיים ומיקום מבני הציבור הראשיים ;</p> <p>1.3. מיקום המוקדים הרובעיים והרחובות הראשיים ;</p> <p>1.4. מיקום התשתיות הראשיות, כולל תוואי הרכבת ;</p> <p>1.5. גבולות ואופי הטיפול הטופוגרפי הנדרש בתא שטח 161 ;</p> <p>1.6. גבולות התכניות המפורטות והיקף יחידות הדיור המקורב במסגרתן.</p> <p>2. תכניות מפורטות בתחומים המפורטים להלן יופקדו רק לאחר אישור תכניות שלד בתחומן :</p> <p>2.1. לרובע העסקים המוצע והתשתיות העיקריות סביבו : מלוא שטחו של מתחם 8 ובנוסף תאי שטח 238, 240, 331 ו-332 ותחום הדרכים הגובלות בהם.</p> <p>2.2. למלוא שטחו של מתחם 4 והדרכים הגובלות בו.</p> <p>2.3. למלוא שטחו של מתחם 5 והדרכים הגובלות בו.</p> <p>2.4. למלוא שטחו של מתחם 6 והדרכים הגובלות בו.</p>



4.2 הוראות למתחמים

4.2.1 מתחם 1: רעות, מוריה, השבטים, משואה, הנחלים, הפרחים, הציפורים, נופים

4.2.1.1 תיאור המתחם



א תיאור המצב הקיים

רעות (מתחם משנה 1.4) - הוקמה בשנת 1987 ואוחדה בשנת 1990 עם מכבים למועצה מקומית. המועצה מכבים-רעות הפכה בשנת 2003 לעיר מודיעין-מכבים-רעות. רעות מאופיינת בבנייה צמודת קרקע וכוללת כ-1,600 יח"ד וכ-6,700 תושבים. הציפיות הממוצעת (ברוטו) הינה כ-1 יח"ד/ד'.



<p>הפריחים (מתחם משנה 1.1), הנחלים (1.2) ומשואה (1.3) - אכלוס השכונות הראשונות שהוקמו בעיר מודיעין החל בשנת 1996 והן כוללות יחד כ-8,500 יח"ד וכ-28,000 תושבים. הן מצויות ממזרח למע"ר המאושר (מתחם 7) וצפונית לשכונת רעות. הן מתאפיינות בשילוב בתי דירות בני 3 - 4 קומות, בתים צמודי קרקע ודו-משפחתיים ומגדלי מגורים בראשי הגבעות.</p> <p>השבטים ומוריה (מתחם משנה 1.5) - אכלוסן החל בשנת 2007 והן כוללות יחד כ-3,550 יח"ד וכ-12,900 תושבים. שכונת מוריה מצויה בחלקה הדרומי של בעיר וגובלת בדרך מנחם בגין, התוחמת את העיר מדרום. שכונת השבטים ממוקמת מצפון לה, ממזרח לדרך החשמונאים ובצמוד לשכונה העתידי גבעת שר (מתחם 6). שתי השכונות מתאפיינות בבתים צמודי קרקע ודו-משפחתיים, בתי דירות בני 3 קומות ובנייני "כתר" קשתיים בראשי הגבעות.</p> <p>נופים (מתחם משנה 1.6) והציפורים (1.7) - שכונות חדשות, מדרום לואדי ענבה, העתידות להכיל כ-1,850 יח"ד (נופים) ו-990 יח"ד (הציפורים), בבתי דירות בני 2 - 4 קומות ובנייני "כתר" קשתיים בראשי הגבעות. שכונת נופים היא בעלת צפיפות יחה"ד המאושרת הגבוהה ביותר במתחם 1 (5.3 יח"ד ברוטו).</p> <p>צפיפות יחידות הדיור המאושרת ברוטו במוצע במתחם 1 היא 2.8 יח"ד/ד' (כולל מתחמי הציבור והוואדיות הבין-שכונתיים) ו-3.5 יח"ד (בתחום שכונות המגורים בלבד).</p>	
<p>ב</p> <p>תיאור המצב המוצע</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכניות הכוללות תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על המפורט בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.1.2 להלן. 2. על תוספת שטחי בניה למבני ציבור יחולו הוראות סעיף 4.1.4(ג) לעיל. 3. במסגרת תוספת שטחי הבניה למגורים ניתן יהיה להוסיף עד 20% על מספר יחידות הדיור המאושרות במתחם. 4. בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה לאשר הרחבת יח"ד מכוחה של תכנית מד/מק/43, בהיקף שטחי בניה שאינו עולה על הקבוע בסעיף 62א(א1)(א1) לחוק התכנון והבניה ושטחים אלו יבואו בנוסף לקבוע בעמודת "תוספת למאושר" כמפורט בסעיף 4.2.1.2 להלן. 5. תותר הרחבת יחידות דיור קיימות במסגרת תכנית מפורטת בשינוי לתכנית מד/מק/43, או בשכונה שתכנית מד/מק/43 אינה חלה עליה, ובלבד שעקרונותיה תואמים את עקרונות תכנית מד/מק/43 לפי חו"ד מהנדס העיר. 6. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני. 7. בתכניות מפורטות המחליפות או מוסיפות בניה רשאית הוועדה המקומית להתיר זכויות בניה נוספות, במגבלות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 7.1. הבינוי המוצע משתלב בסביבתו. 7.2. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור הנגזרת מתוספת שטחי הבניה, אם זו נדרשת בהתחשב בשטחי הציבור הקיימים בסביבתה; 7.3. הנחיות לגבי חניה יהיו כמפורט בסעיף 4.2.4.1(ה). 7.4. על תכניות בהיקף קרקע גדול מדונם יחולו הוראות סעיף 4.2.4.1(ד). 7.5. לתכנית תרומה ציבורית משמעותית לפי הקריטריונים המצטברים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. הטמנת חניה עילית קיימת בתת הקרקע והקטנת שטחי אספלט קיימים באמצעות הצרת וביטול דרכים ושטחי חניה עודפים והסבתם ליער עירוני ולשטח שימושי. 	



<p>ב. עידוד העירוניות על ידי שיפור מרחב הולכי הרגל, תרומה לתחבורה הציבורית, תוספת עירוב שימושים, שטחים ציבוריים, מגורים בהישג יד וכיו"ב.</p> <p>ג. בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מהוראות ס"ק 7.5, במידה ואינן מתאפשרות או תואמות את מיקומה, היקפה וכיו"ב.</p>	
---	--



נתונים כמותיים למתחם 1				4.2.1.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	נושא
	69,200	11,500	נפש	אוכ' צפויה
	2,813,000	478,500	מ"ר	שטח בניה כולל
	2,365,000	394,000	מ"ר	מגורים
	79,000	23,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר
	369,000	61,500	מ"ר	מבנים ומוסדות
	745	0	דונם	ציבור
	1,685	0	דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



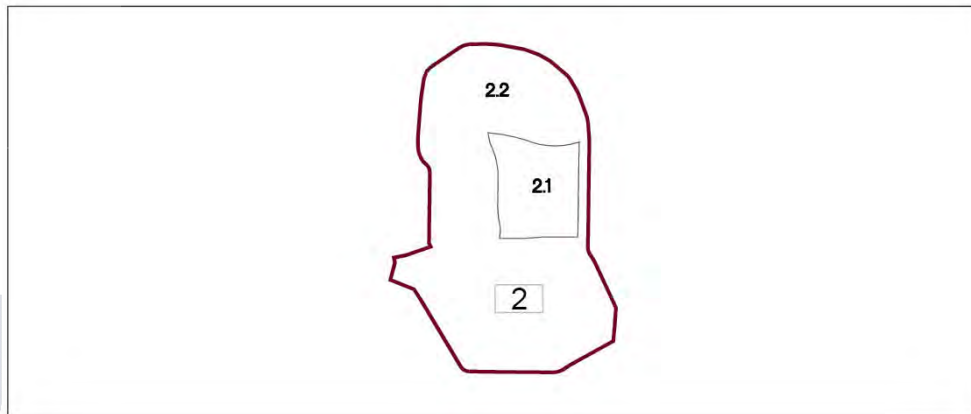
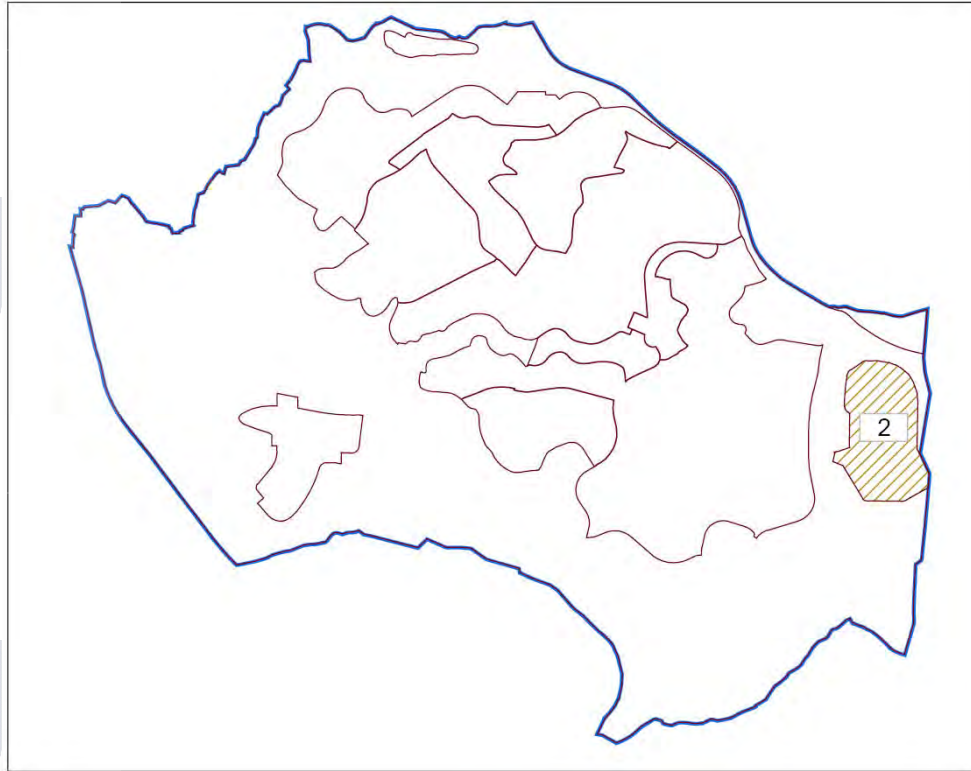


מתחם 2: מכבים

4.2.2

תיאור המתחם

4.2.2.1



תיאור המצב הקיים

א

הישוב מכבים הוקם בשנת 1985, אוחד בשנת 1990 למועצה מקומית מכבים-רעות והפך בשנת 2003 לחלק מן העיר מודיעין-מכבים-רעות. השכונה מתאפיינת בבנייה צמודת קרקע בלבד וכוללת כ-730 יח"ד וכ-2,950 תושבים. הצפיפות הממוצעת (ברוטו) הינה כ-0.85 יח"ד/ד'. מכבים מופרדת מיתר חלקי העיר באמצעות שטח חקלאי המהווה חייץ פיזי ביניהם. בלב השכונה מתחם שירותי ציבור ומסחר מצומצם (מתחם משנה 2.1) והיא נשענת על המערכת התומכת של השירותים הציבוריים והמסחריים של העיר.



ב	תיאור המצב המוצע
	<p>1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכניות הכוללות תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על המפורט בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.2.2 להלן.</p> <p>2. על תוספת שטחי בניה למבני ציבור יחולו הוראות סעיף 4.1.4(ג) לעיל.</p> <p>3. במסגרת תוספת שטחי הבניה למגורים ניתן יהיה להוסיף עד 20% על מספר יחידות הדיור המאושרות במתחם.</p> <p>4. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני.</p> <p>5. בתכניות מפורטות המחליפות או מוסיפות בניה רשאית הוועדה המקומית להתיר זכויות בניה נוספות, במגבלות הבאות:</p> <p>5.1. הבינוי המוצע משתלב בסביבתו.</p> <p>5.2. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור הנגזרת מתוספת שטחי הבניה, אם זו נדרשת בהתחשב בשטחי הציבור הקיימים בסביבתה;</p> <p>5.3. לתכנית תרומה ציבורית משמעותית לפי הקריטריונים המצטברים הבאים:</p> <p>א. הטמנת חניה עילית קיימת בתת הקרקע והקטנת שטחי אספלט קיימים באמצעות הצרת וביטול דרכים ושטחי חניה עודפים והסבתם ליער עירוני ולשטח שימושי.</p> <p>ב. עידוד העירוניות על ידי שיפור מרחב הולכי הרגל, תרומה לתחבורה הציבורית, תוספת עירוב שימושים, שטחים ציבוריים, מגורים בהישג יד וכיו"ב.</p> <p>ג. בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מהוראות ס"ק 5.3, במידה ואינן מתאפשרות או תואמות את מיקומה, היקפה וכיו"ב.</p>

4.2.2.2 נתונים כמותיים למתחם 2				
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
אוכ' צפויה	נפש	500	3,100	
שטח בניה כולל	מ"ר	46,000	288,000	
מגורים	מ"ר	44,000	265,000	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	0	11,000	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	2,000	12,000	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	0	110	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	0	460	

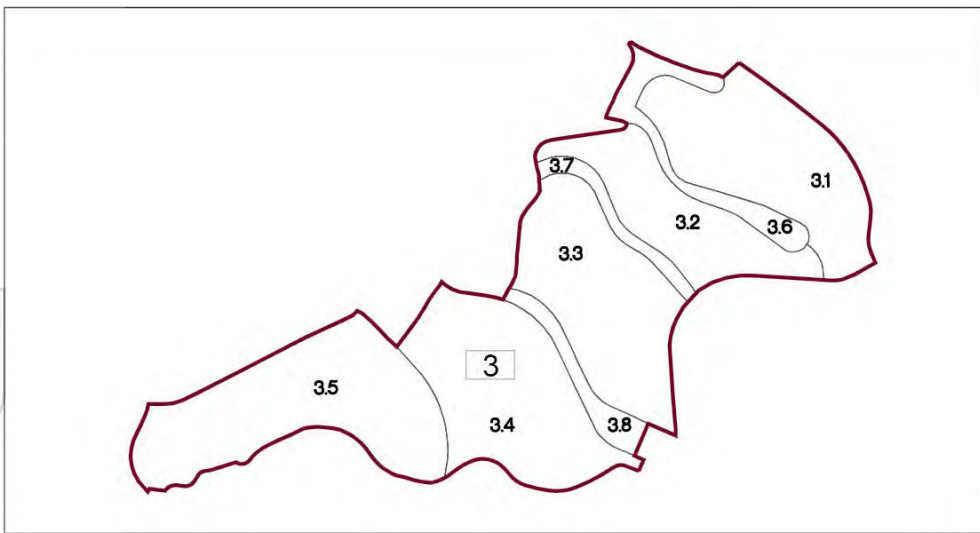
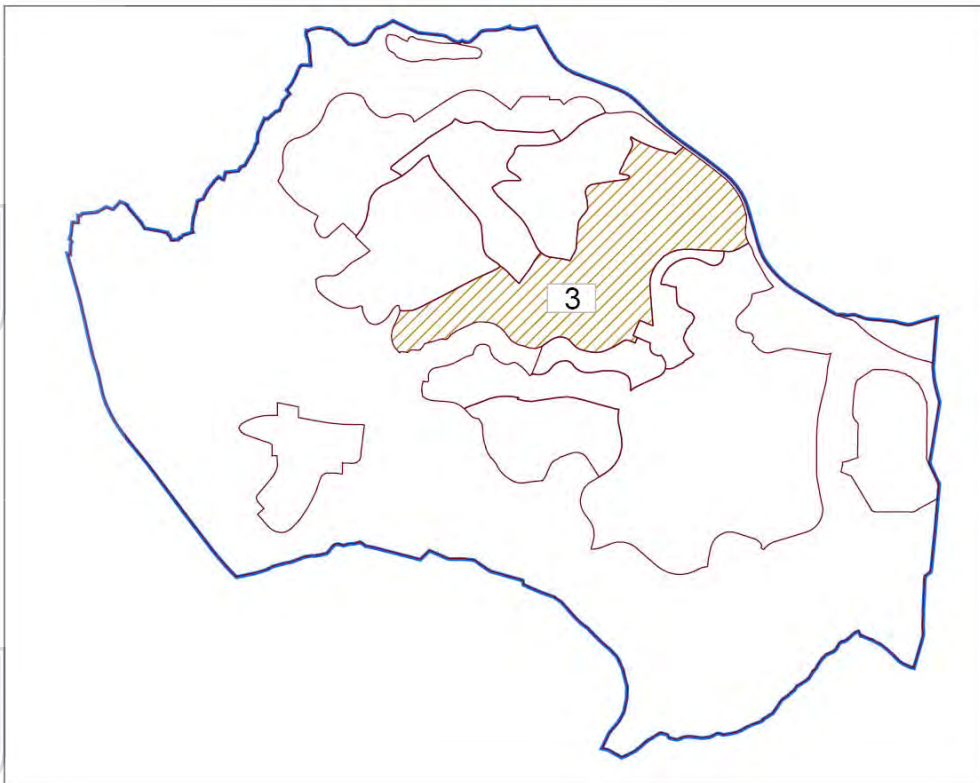


מתחם 3: הכרמים, הנביאים, המגינים, אבני חן, מורשת

4.2.3

תיאור המתחם

4.2.3.1



תיאור המצב הקיים

א

הכרמים (מתחם משנה 3.1) - אכלוסה החל בשנת 2003 והיא מונה כיום כ- 3,850 יח"ד וכ-8,630 תושבים. גבולה הצפוני עובר בצמוד לכביש 443 ולמחלף שילת, ומופרדת מדרום משכונת הנביאים ע"י עמק האלה (מתחם 3.6). הבנייה בה מתאפיינת בבתי דירות בני 3-7 קומות ושני מגדלי מגורים.

הנביאים (מתחם משנה 3.2) **והמגינים** (3.3) - אכלוסן החל בשנת 1999 והן כוללות יחד כ-5,235



<p>יח"ד וכ-14,900 תושבים. השכונות מופרדות זו מזו ע"י עמק בית שאן (מתחם 3.7) ומתאפיינות בשילוב בתי דירות בני 3 - 4 קומות ודו-משפחתיים ומגדלי מגורים בראשי הגבעות. בדרום שכונת המגינים קיים מתחם בניינים צמודי קרקע. שכונת המגינים היא בעלת הצפיפות הנמוכה ביותר (2.5 יח"ד/ד' ברוטו).</p> <p>אבני חן (מתחם משנה 3.4) - אכלוסה החל בשנת 2003 והיא מונה כיום כ- 2,950 יח"ד וכ-11,070 תושבים. השכונה מופרדת משכונת המגינים ע"י עמק זבולון (מתחם משנה 3.8) חלקה הדרומי של השכונה גובל בשטח נחל ואתר טבע עירוני ענבה (מתחם 14) ובצפונה היא גובלת באתר ברפיליא (מתחם 8.4). השכונה כוללת בינוי צמוד-קרקע, בתי דירות עד 4 קומות ומגדלי מגורים.</p> <p>מורשת (מתחם משנה 3.5) - שכונה חדשה העתידה להכיל כ-4,200 יח"ד. השכונה ממוקמת בין ואדי ענבה (מתחם 14.2) מדרום לגבעת ברפיליא (מתחם 8.4) מצפון. צפיפות יחה"ד המאושרת בשכונה זו היא הגבוהה ביותר במתחם 3 (5.4 יח"ד ברוטו). צפיפות יחידות הדיור הממוצעת במתחם 3 היא 4.8 יח"ד/ד' (כולל מתחמי הציבור והוואדיות הבין-שכונתיים) ו-5.5 יח"ד (בשכונות המגורים בלבד).</p>	
<p style="text-align: center;">תיאור המצב המוצע</p> <p>ב</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכניות הכוללות תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על המפורט בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.3.2 להלן. 2. על תוספת שטחי בניה למבני ציבור יחולו הוראות סעיף 4.1.4(ג). 3. במסגרת תוספת שטחי הבניה למגורים ניתן יהיה להוסיף עד 20% על מספר יחידות הדיור המאושרות במתחם. 4. בנוסף לאמור לעיל, ניתן יהיה לאשר הרחבת יח"ד מכוחה של תכנית מד/מק/43, בהיקף שטחי בניה שאינו עולה על הקבוע בסעיף 62א(א1)(א) לחוק התכנון והבניה ושטחים אלו יבואו בנוסף לקבוע בעמודת "תוספת למאושר" כמפורט בסעיף 4.2.1.2 להלן. 5. תותר הרחבת יחידות דיור קיימות במסגרת תכנית מפורטת בשינוי לתכנית מד/מק/43, או בשכונה שתכנית מד/מק/43 אינה חלה עליה, ובלבד שעקרונותיה תואמים את עקרונות תכנית מד/מק/43 לפי חו"ד מהנדס העיר. 6. גובה הבינוי יהיה בהתאם לנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני. 7. בתכניות מפורטות המחליפות או מוסיפות בניה רשאית הוועדה המקומית להתיר זכויות בניה נוספות, במגבלות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 7.1. הבינוי המוצע משתלב בסביבתו. 7.2. התכנית כוללת הקצאה לשטחי ציבור הנגזרת מתוספת שטחי הבניה, אם זו נדרשת בהתחשב בשטחי הציבור הקיימים בסביבתה; 7.3. הנחיות לגבי חניה יהיו כמפורט בסעיף 4.2.4.1(ה). 7.4. על תכניות בהיקף קרקע גדול מדונם יחולו הוראות סעיף 4.2.4.1(ד). 7.5. לתכנית תרומה ציבורית משמעותית לפי הקריטריונים המצטברים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> א. הטמנת חניה עילית קיימת בתת הקרקע והקטנת שטחי אספלט קיימים באמצעות הצרת וביטול דרכים ושטחי חניה עודפים והסתבתם ליער עירוני ולשטח שימושי. ב. עידוד העירוניות על ידי שיפור מרחב הולכי הרגל, תרומה לתחבורה הציבורית, תוספת עירוב שימושים, שטחים ציבוריים, מגורים בהישג יד וכיו"ב. 	



ג. בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מהוראות ס"ק 7.5, במידה ואינן מתאפשרות או תואמות את מיקומה, היקפה וכיו"ב.

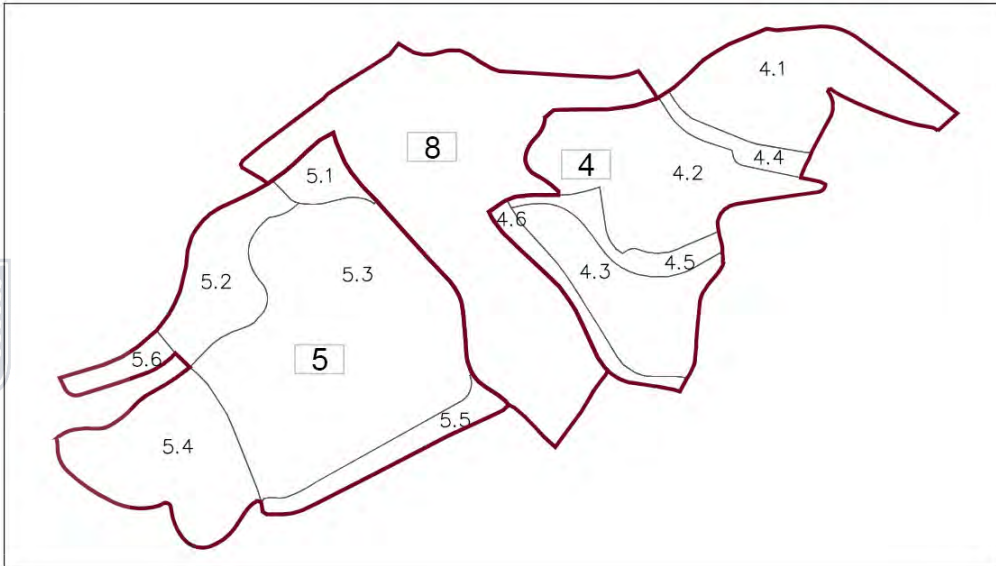
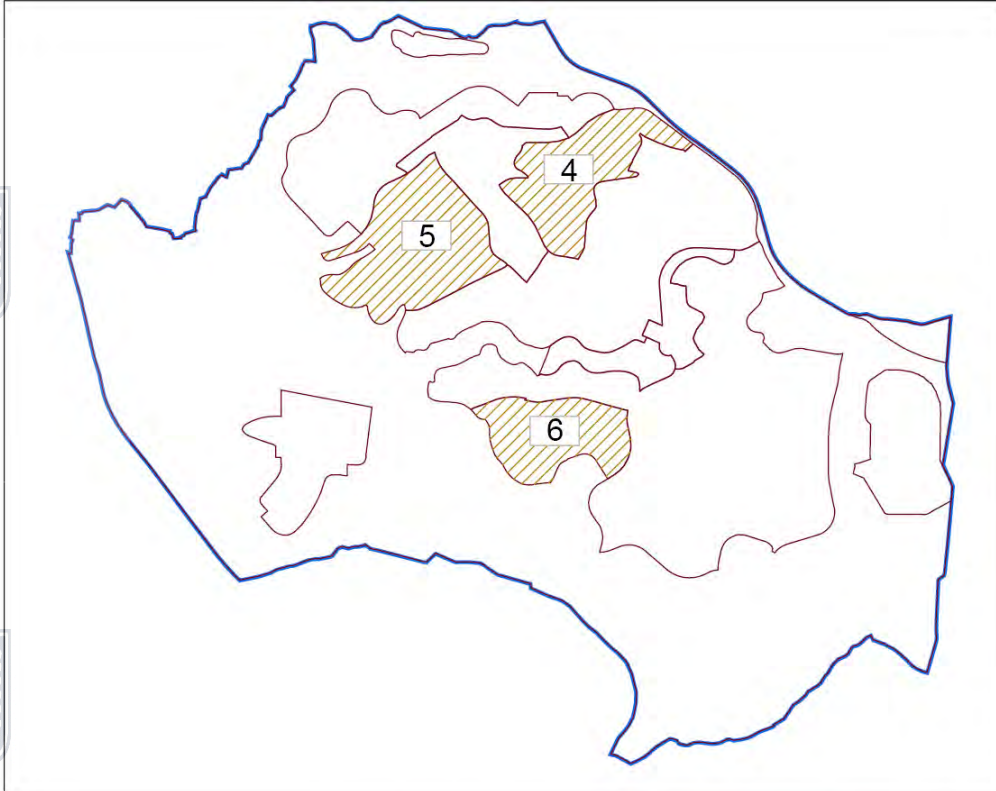
נתונים כמותיים למתחם 3				4.2.3.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	68,200	11,400	נפש	אוכ' צפויה
	2,633,000	435,000	מ"ר	שטח בניה כולל
	2,097,000	349,500	מ"ר	מגורים
	84,000	10,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר
	452,000	75,500	מ"ר	מבנים ומוסדות
	710	0	דונם	ציבור
	635	0	דונם	שטחים ציבוריים פתוחים





4.2.4 מתחמים 4, 5 ו-6: מתחמי המגורים החדשים

4.2.4.1 תיאור המתחם



<p>א</p>	<p>תיאור המצב הקיים ככלל, שטחם של מתחמים אלו אינו כולל כיום בניו ומיועד לשכונות מגורים עתידיות.</p>
<p>ב</p>	<p>תיאור המצב המוצע</p>

1. מערכת הדרכים והרחובות :

מערכת הדרכים והרחובות תתבסס על גריד היררכי, רציף ובהיר ככל הניתן, כדי לאפשר התמצאות קלה ורמה גבוהה של הליכתיות. יושם דגש על התאמת התוואי לטופוגרפיה, לאקלים ולנוף ולשילוב היקף משמעותי של נטיעות עצים. במקרים בהם מתחייב מן התנאים הטופוגרפיים התווייה מתפתלת של רחובות במקביל לקווי הגובה, העלולה לתרום לאבדן אוריינטציה, ינקטו אמצעים לשיפור ההתמצאות כגון שילוב נקודות עניין בצמתים - גנים, מבנים ייחודיים, פתיחת מבט לנוף וכיו"ב.

התווייה הדרכים והרחובות הראשיים בשכונות המגורים תהיה במרכזן ולא ככבישים עוקפים לשכונות. ככלל, לא ימוקמו דרכים בקו המגע בין שטחים מפותחים לשטחים הפתוחים.

תכנון מערכת הדרכים והרחובות למתחמים החדשים תתבסס ככל הניתן על קישוריות לדרכים ולרחובות הקיימים במתחמים הסובבים ליצירת רצפים עירוניים המשכיים.

בתשריט התכנית מסומנות הדרכים העורקיות והרחובות המאספים בלבד. רחובות ראשיים יותוו במסגרת תכנית שלד, כמפורט בסעיף 4.1.8. רחובות מקומיים יתוו במסגרת תכנית מפורטות.

1.1. דרכים עורקיות

הדרכים העורקיות נושאות בתפקיד התנועתי הראשי במערכת התנועה העירונית. הטיפול שתקבלנה דרכים אלו מבחינת החתך האורבני ואופי הבינוי יפורט בתכנית מפורטות בהתאם לסיטואציה ולהקשר העירוני, בדגש על פיתוח שדרות נופיות בעלות חתך הכולל 5 עצים ומעלה.

הדרכים העורקיות הקיימות כיום בעיר כוללות נקודות-תורפה בטיחותיות במפגשי כבישי העמק החד-סטריים לרחובות המאספים החוצים אותם. תכנית מפורטות יציגו פתרונות להפרדת התנועות והקטנת החיכוך במפגשים אלו, כמפורט בנספח התנועה.

1.2. רחובות מאספים

הרחובות המאספים ממוקמים על פי רוב לאורך הוואדיות, מחולקים למיסעות חד-סטריות מנוגדות וביניהם שטחי הציבור הפתוחים והבנויים. ככלל יהיה הבינוי בדופן הוואדיות הבין-שכונתיים מורכב מבניה טורית רציפה עם הפסקות מינימליות, לתחמת החלל הציבורי. חזיתות המבנים והכניסות אליהם תהינה לכיוון השדרה בוואדי. כניסות לחניות תהינה ככל הניתן מהרחובות הניצבים, ולא משדרות הוואדי.

1.3. רחובות ראשיים

הרחובות הראשיים מחברים בין שכונות ומתפקדים כצירי עירוב שימושים, מלווים בדפנות פעילות ובחזיתות מסחריות או בשימושים מושכי-קהל אחרים בקומת הקרקע. רחובות ראשיים יותוו ככל הניתן במרכז השכונות.

לאורך הרחובות הראשיים ימוקמו מוקדי שירותי הציבור, השצ"פים השכונתיים ומוקדי המסחר וכן אלמנטים של שדרות ירוקות, לתמיכה בהתמצאות ובהיררכיה העירונית. לצורך עידוד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים יתוכננו הרחובות הראשיים בשכונות בתוואי טופוגרפי הכולל שיפועים מתונים ככל האפשר.

1.4. רחובות מקומיים

שכונות המגורים יתוכננו כאזורים ממותני תנועה ורחובות העיר יאפשרו נגישות נוחה,

<p>בהליכה ובאופניים, לרחובות הראשיים והמאספים, לתחנות ולצירי התחבורה הציבורית הראשיים. ככל האפשר יש לשמור על מרחק קטן מ-150 מ' בין צמתי רחובות, בעיקר ברחובות מסחריים וברחובות ניצבים להם. במקטעים העולים על 150 מ' בין צמתים שאינם כוללים צומת רחובות יש לשלב שבילי הליכה ניצבים המאפשרים מעבר רגלי בין רחובות.</p> <p>בתכנון הרחובות המקומיים יצומצם למינימום היקף השטח המוקדש לתנועת וחניית רכב, כגון על ידי קביעת רחובות חד-סטריים.</p> <p>תועדף התוויית רחובות מרובים וצרים, היוצרים גריד צפוף, על-פני רחובות מועטים ורחבים יותר, היוצרים גריד גדול יותר. לצורך תמיכה בהליכתיות יתוכנן הגריד ככל הניתן כך שפאת הבלוקים הארוכה תהיה מקבילה לקווי הטופוגרפיה והמידה הקצרה בניצב להם.</p>	
<p>הקצאת שטחים לצרכי ציבור</p> <p>1. שטחים לצרכי ציבור בתחום שכונות המגורים ימוקמו לפי העקרונות הבאים:</p> <p>1.1. הקצאת שטחים לצרכי ציבור תרוכז במקבצים המשלבים שטחים פתוחים ומוסדות ציבור, במיקום המתחשב בנגישות נוחה, בסמיכות לתחנות תחבורה ציבורית ולרשת שבילי האופניים וככל האפשר במרכז שכונתי ובזיקה לרחובות מסחריים. תשתיות החניה תהינה משולבות ככל האפשר עבור כלל השימושים הציבוריים.</p> <p>1.2. הקצאת השטחים לצרכי ציבור במקבצים תיעשה כך שבעקרון לא תכיל רקמת המגורים היקף ייעודי קרקע לצרכי ציבור העולה על 40%. השטחים הנוספים לצרכי ציבור, ירוכזו במכלולים הממוקמים ככל האפשר ברצף ובזיקה טופוגרפית לוואדיות בין-שכונתיים, באופן היוצר רצף שטחים ציבוריים בין מרכזי השכונות ועד השטחים הפתוחים המקיפים את העיר.</p> <p>1.3. מקבצי שטחים לצרכי ציבור ימוקמו בעדיפות במיקום הכולל ערכי טבע קיימים, כגון נופיים, אקולוגיים, גיאולוגיים, ארכיאולוגיים וכיו"ב.</p> <p>2. ראשי הגבעות:</p> <p>2.1. בראשי הגבעות בשכונות המגורים יתוכננו מצפורים פתוחים המאפשרים מבט רחב לנוף. אלו יסומנו כשצ"פים ויכללו בתי קפה ואזורים מוצלים למנוחה ושהייה. הבניה בסביבתם לא תחרוג מן הגובה האופייני לשכונה ובדירוג שיאפשר מבט פתוח ככל האפשר לנוף.</p> <p>2.2. בין ראשי הגבעות לבין הוואדיות בעמקים תיפרס מערכת שבילי הולכי רגל, בשיפועים ובאופני פיתוח המאפשרים נגישות נוחה לבני כל הגילאים ולבעלי מוגבלויות, ובאופן המאפשר צירי מבט פתוחים בין ראשי הגבעות לוואדיות ולנוף.</p> <p>3. תכנית מפורטת במתחם-משנה 5.6 תקצה שטח בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לשם הקמת חווה אקולוגית ותקבע לשם כך הוראות בינוי ופיתוח אקולוגיים ושימור הנוף בתחומה.</p>	<p>ג</p>
<p>הנחיות בינוי</p> <p>1. צפיפות וגובה הבניה:</p> <p>1.1. גובה הבינוי בשכונות המגורים יהיה עד 7 קומות ממפלס הרחוב, מהן לפחות שתי</p>	<p>ד</p>

- האחרונות בנסיגה מן החזית לרחוב. לא ישולבו מגדלים או מבני "כתר".
- 1.2. הבינוי יתבסס על בניה טורית רציפה, בתכסית גבוהה, המייצרת דופן המשכית לרחוב וכוללת מרווח קדמי ציבורי ופתוח בחזית לרחוב וחצרות פרטיות בעורף הבניינים. לא יותרו טיפוסים בינוי H העומדים בשורה או ברצף.
- 1.3. צפיפות הבניה (נטו) במגרשי המגורים לא תפחת מ-15 יח"ד לדונם באופן ממוצע למתחם-משנה, או מן הקבוע בתמ"א 35 על שינוייה (הגבוה מביניהם).
2. אופי הבינוי:
- 2.1. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר יצירת תמהיל סוגי יח"ד תוך הבטחת מגוון גודל יח"ד (כולל היקף מספק של דיור מיוחד ויח"ד קטנות), אופיין והקשר בין לבין שטחי חוץ. התמהיל יכלול שיעור משמעותי של יח"ד מיוחדות כגון דירות גן, קוטג'ים, דירות גן, דופלקסים, מבנים מדורגים וכיו"ב.
- 2.2. הבינוי ידורג במקביל לקו הטופוגרפיה וישמור על קו רקיע התואם את פני הקרקע הטבעיים. גובה הבניינים יעלה עם הטופוגרפיה וישמור ככל הניתן על מבטי נוף מדירות המגורים. לכיוון שולי שכונות, לוואדיות או לשטח הפתוח, תהיה הבניה מדורגת או נמוכה.
- 2.3. טיפוס הבינוי שיוגדרו בתכנית מפורטת לשכונות מגורים יתבססו על הבלוק הטיפוסי המפורט בנספח הבינוי ו/או על הטיפוסים הקיימים בעיר: טורי, גן-גן, מדורג, עמק, פינתי וכיו"ב (למעט רבי-קומות ומבני "כתר").
- 2.4. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר יצירת תמהיל מגוון והטרונגי של סוגי מבנים בגבהים ונפחים שונים. לא תותר חזרה על טיפוסים בינוי משוכפלים ויושם דגש על התאמת המבנה לאתר (כגון מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, הפנייה לשצ"פ או לטיילת וכיו"ב) ועל יצירת בלוקים רציפים ככל האפשר.
- 2.5. פיתוח בלוק המגורים יעודד יחסי שכונות ויצירת מדרג של שטחים פתוחים: ציבורי, חצי-ציבורי ופרטי. הבניינים יתוכננו באופן הממצה את יתרונות האתר מבחינת אור טבעי, אוורור, נוף וכיו"ב בדירות המגורים ובשטחים הפתוחים.
- 2.6. חזיתות המבנים יהיו בעיקרן בגוון בהיר, בהעדפה לחומרים בעלי קיום ארוך טווח המצריכים תחזוקה מינימלית, כגון אבן מלאכותית, טיח עמיד הניתן לשיפוץ, בטון אדריכלי, פאנלים מתועשים וכיו"ב.
3. יחס לרחוב
- 3.1. לאורך רחובות העיר יקבע קו בניין המשכי והבניינים יחויבו בעקרון להבנות לאורך קו בניין מחייב זה.

<p>3.2. במרווח הקדמי, בין חזית הבניין לגבול המגרש כלפי הרחוב, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא יותרו חצרות פרטיות.</p> <p>ב. מפלס המרווח הקדמי ימשיך את המדרכה ועיצובו יהיה המשכי לעיצוב הנופי של הרחוב, כולל פרטי הריצוף, הפיתוח והנטיעה.</p> <p>ג. לא יותרו במרווח הקדמי כל בניה, עילית או תת קרקעית, לרבות חומות, מחסומים, מבני עזר, מתקנים טכניים וכיו"ב, למעט גדרות או קירות לצרכי ניקוז, עד גובה 40 ס"מ.</p> <p>ד. במגרשים בעלי גיאומטריה חריגה או שיפועים חדים רשאי מהנדס העיר לאשר באמצעות הקלה בנייה תת קרקעית במרווח הקדמי.</p> <p>ה. הוראות ס"ק 3.2 לא יחולו במקרה של הרחבת מבנה קיים בהיתר, לגביו השתכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להסב את המרווח הקדמי כך שיעמוד בהוראות הסעיף.</p> <p>3.3. התכנון ימנע ככל הניתן הפניה לרחוב של קירות אטומים, שטחים טכניים, חומות או גדרות.</p> <p>3.4. קומות הקרקע בבניה הרוויה תכלולנה חזית פעילה כלפי הרחוב ותהינה בנויות בעיקר מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים או מושכי קהל, כגון: מסחר (ברחובות בעלי חזית מסחרית), משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ו/או לקבלת קהל (ברחובות ראשיים ללא חזית מסחרית) או שימושים משותפים לדירות המגורים (מבואה, חללים לרווחת הדיירים, מועדון דיירים וכיו"ב). לא תותר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>לחילופין, ברחובות שאינם ראשיים, אם ממוקמות דירות מגורים בחלקה הקדמי של קומת הקרקע, ינקטו אמצעים המבטיחים את פרטיות הדירות מחד, ומאידך ימנעו מופע של קיר אטום לרחוב (ע"י הגבהת גובה הדירה ביחס לרחוב, הפניית חללים לא רגישים לרחוב, שימוש במשרביות וכיו"ב. בכל מקרה לא תופנינה גינות פרטיות לרחוב ולא יופרד המרווח הקדמי מן הרחוב.</p> <p>3.5. מבני המגורים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב, ומפלסיהם יקבעו קרוב ככל הניתן לקו הקרקע הטבעית. הפרשי מפלסים ייבלעו במבנים, ויוקטן למינימום שימוש בקירות תומכים שאינם משולבים במבנה.</p> <p>3.6. בצמתי רחובות ידגיש הבינוי את פינת הרחובות באמצעים אדריכליים כגון פינה מעוגלת, חומריות שונה, הגבהת חלק הבניין הסמוך לצומת וכיו"ב.</p> <p>3.7. בניינים בעלי חזית לוואדיות, בניינים בשולי השכונות ולאורך הטיילת ההיקפית וכל מבני הציבור בעיר - יצופו בשלמותם באבן טבעית, מסותתת או חלקה.</p> <p>3.8. הבינוי בשולי השכונות, המגדיר חזותית את תחום העיר, ייצור רצף מתמשך והומוגני, הכולל פתיחות מבוקרות מפנים השכונה אל מחוצה לה, לכיוון השטח הציבורי הפתוח ולנוף הרחוק.</p>	
<p>ה</p> <p>חניה</p> <p>1. כל החניות תהינה תת קרקעיות, למעט האמור בס"ק 2 להלן.</p> <p>2. תותר חניה מעל פני הקרקע, שתהיה מגוננת ונטועה לפי הוראות סעיף 4.1.2(א)(7), כמפורט:</p>	

<p>2.1. חניות רחוב בתחום הדרך.</p> <p>2.2. בשטחים ציבוריים פתוחים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם.</p> <p>2.3. במגרשים למוסדות ציבור, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם ובמקבצים בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר כ"א.</p> <p>3. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר צמצום ככל הניתן של השטח העילי המוקדש לכניסה ויציאה מחניונים בשל קטיעת תנועת הולכי הרגל. זאת, באמצעים כגון חיבור בין חניונים תת-קרקעיים שכנים ושימוש משותף ברמפות כניסה ויציאה לחניונים במגרשים גובלים, תוך סימון זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המיועד לשימוש משותף.</p>	
--	--

4.2.4.2 נתונים כמותיים למתחמים 4, 5 ו-6			
נושא	יחידת מידה	תוספת למאשר	סה"כ
אוכ' צפוייה	נפש	110,500	110,500
שטח בניה כולל	מ"ר	6,489,000	6,509,000
מגורים	מ"ר	4,733,000	4,733,000
שטחי הבניה כוללים את 6,500 יחה"ד שנכללו בהסכם הגג בתחום מתחם 6.			
תעסוקה ומסחר	מ"ר	126,000	126,000
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	1,630,000	1,650,000
	דונם	943	965
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	734	800

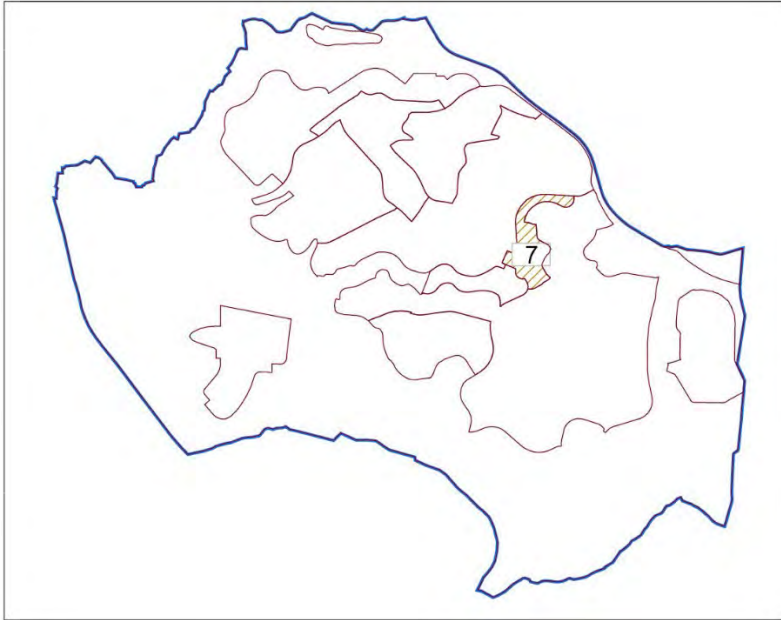
4.2.4.3 הוראות נוספות	
<p>א התניות לפיתוח מתחמי המגורים</p> <p>1. מתחם 4</p> <p>1.1. תכנית מפורטת בתחום מתחם 4 תכלול הוראות לתכנון וביצוע התשתיות הנדרשות להארכת קו הרכבת ותחנת הרכבת במתחם 8, כך שיוקמו לפני או בד בבד עם הקמת השכונה.</p> <p>1.2. תכנית מפורטת במתחם 4, שבתחומה מסומן בתשריט התכנית תוואי תת-קרקעי של מערכת הסעת המונים, תפרט בהוראותיה השפעות תשתית זו, כגון התמודדות עם רעידות, חיזוקים מבניים נדרשים, השפעה על תכנון בינוי תת קרקעי וכיו"ב.</p> <p>2. מתחם 5</p>	א



- | | |
|---|--|
| <p>2.1. תכנית מפורטת בתחום מתחם 5 תכלול הוראות לתכנון וביצוע המעברים האקולוגיים
 ע1 (בין תאי השטח 361 ל-363) ו-ע2 (בין תאי השטח 363 ל-366), כך שיוקמו בד בדד עם
 הקמת השכונה.</p> <p>3. מתחם 6</p> <p>3.1. תכנית מפורטת בתחום מתחם 6 תכלול הוראות לתכנון וביצוע המעברים האקולוגיים
 ע3 (בין תאי השטח 366 ל-367) ו-ע4 (בין תאי השטח 367 ל-351), כך שיוקמו בד בדד עם
 הקמת השכונה.</p> <p>3.2. תנאי לאישור תכנית מפורטת במתחם 6 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לאתר המשמש
 לאחסון פסולת בניין, עודפי עפר וחציבה בתא שטח 367 (מתחם משנה 13.2) לפי הוראות
 סעיף 4.2.11.1(ד).</p> | |
|---|--|





4.2.5	מתחם 7: מרכז עסקים ראשי (מע"ר) מאושר
4.2.5.1	תיאור המתחם
	
א	<p>תיאור המצב הקיים</p> <p>למרות שהעיר מודיעין מאוכלסת מעל 20 שנה, טרם הוקם מרכז העיר, למעט הקניון ותחנת הרכבת. תכנית מד/23/8, שאושרה בשנת 2014, התוותה את מתחם מרכז העיר, בין שדרות החשמונאים לרחוב תלתן, הכולל מגורים, משרדים ומדרחוב מסחרי. במתחם נכללות כ-2,700 יח"ד בבניינים בני 5 - 12 קומות, מעל חזית מסחרית, כשליש מהדירות קטנות וחלקן מיועד להשכרה ולדיור מיוחד.</p> <p>המתחם כולל שטחי ציבור מאושרים, שכונתיים ועירוניים, ובכללם ספריה, מרכז תרבות ובניין העירייה. בתת הקרקע מתוכננים חניונים תת קרקעיים (חלקם בנויים בפועל).</p> <p>בנקודת המפגש בין שדרות החשמונאים (ציר צפון-דרום) לבין העמקים החולה וזבולון ממוקמת כיכר התחבורה, הכוללת את תחנת רכבת ישראל 'מודיעין מרכז' ותחנת אוטובוסים מרכזית.</p>
ב	<p>תיאור המצב המוצע</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המע"ר המאושר ימשיך ויתפקד כמרכז-כובד משמעותי בעיר, ויחובר לרובע העסקים המוצע (מתחם 8) באמצעות ואדי עמק זבולון (מתחמי-משנה 3.8 ו-4.6). 2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר תכניות הכוללות תוספת שטחי בניה בשיעור שלא יעלה על המפורט בטבלת הנתונים הכמותיים בסעיף 4.2.5.2 להלן. 3. על תוספת שטחי בניה למבני ציבור יחולו הוראות סעיף 4.1.4(ג). 4. במסגרת תוספת שטחי הבניה למגורים ניתן יהיה להוסיף עד 10% על מספר יחידות הדיור המאושרות במתחם. 5. גובה הבינוי יהיה עד 12 קומות ממפלס הרחוב. 6. הנחיות לגבי חניה יהיו כמפורט בסעיף 4.2.4.1(ה).



נתונים כמותיים למתחם 7				4.2.5.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	5,100	500	נפש	אוכ' צפויה
	717,900	221,400	מ"ר	שטח בניה כולל
	162,000	15,000	מ"ר	מגורים
	256,500	23,300	מ"ר	תעסוקה ומסחר
	6,400	600		מלונאות
	293,000	182,500	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
	163	0	דונם	
	55	0	דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



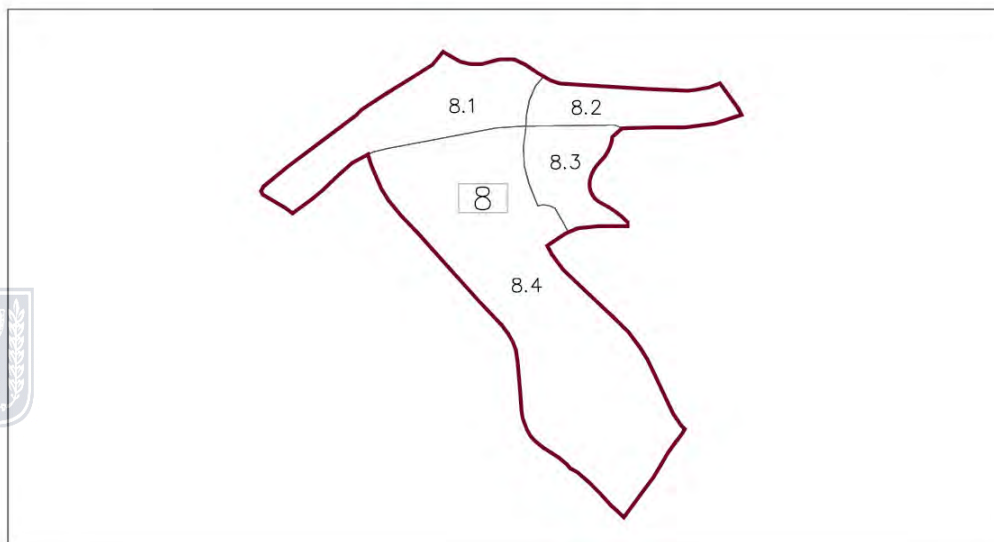
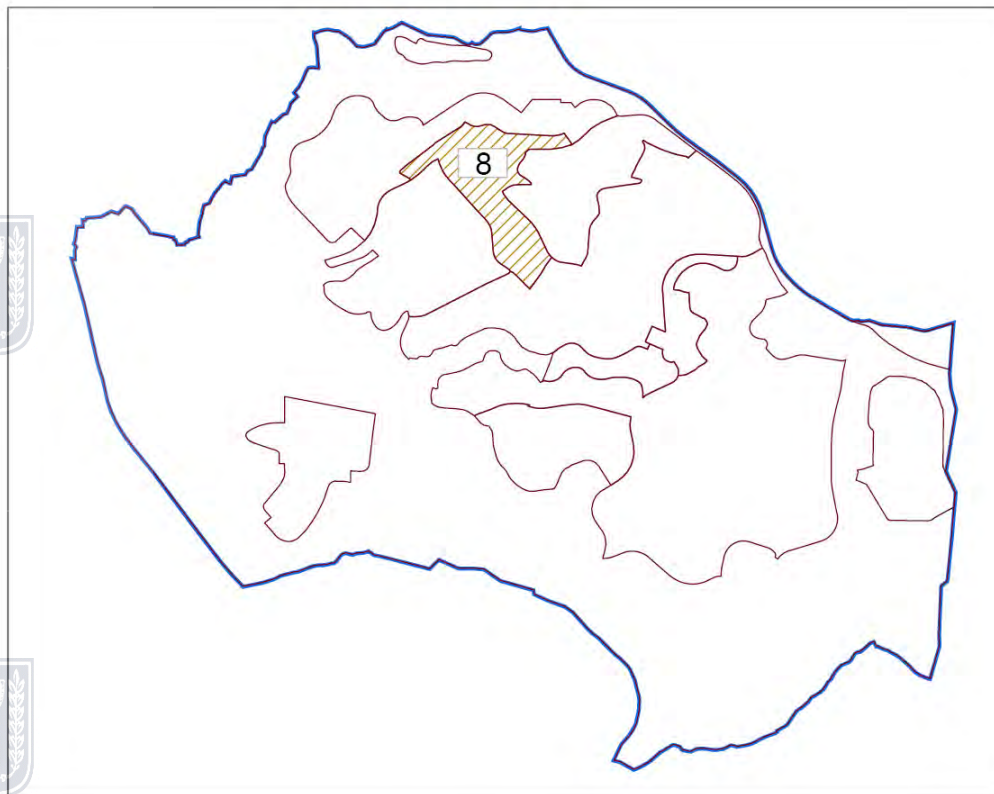


מתחם 8: רובע העסקים המוצע

4.2.6

תיאור המתחם

4.2.6.1



תיאור המצב הקיים

א

רובו של מתחם זה אינו כולל בניוי. במתחמים 8.1 ו-8.2, מצפון לכביש 20, מצויים מפעלים קיימים על תאי שטח בייעוד תעסוקה. ביניהם מצויים שטחים פתוחים בייעוד יער, שאינם מיוערים בפועל. בדרום מתחם 8.4 מצויה גבעת ברפיליא, המוכרזת כאתר ארכיאולוגי ע"י רשות העתיקות.





ב	תיאור המצב המוצע - כללי
ג	<p>מערך הרחובות והחניה</p> <p>1. הרקמה הטיפוסית תורכב מבלוקים בגריד צפוף ובינוי אינטנסיבי. ככל האפשר, לא יעלה המרחק בין צמתים ברשת על 100 מ'.</p> <p>2. ככל הניתן יושלב תכנון מערך הרחובות צירי מבט פתוחים לראשי הגבעות הסובבות את רובע העסקים: בתאי השטח 127 (ממזרח), 406 (מצפון), 133 (ממערב) ו-362 (מדרום), כמתואר בנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני. צירים אלו יסומנו כרחובות או כמדרחובים בתחום רובע העסקים, וימשיכו ככל האפשר כשבילי הליכה / מדרגות בתכניות למתחמים סובבים אלה.</p> <p>3. בתחום מתחם 8 תהיה כל החניה תת קרקעית, למעט חניית רחוב ציבורית בתחום הדרך.</p> <p>4. גריד הרחובות יכלול שיעור משמעותי של מדרחובים, שיהוו את בסיס המערך המסחרי ברובע העסקים ויאפשרו הליכה רצופה ומופרדת מתנועת כלי רכב בין המוקדים הראשיים בסביבתם (תחנת הרכבת, שערי בית החולים והמוסד האקדמי, מבני ציבור מרכזיים כגון בית העיריה, בימ"ש וכיו"ב). מבנים הגובלים במדרחוב יפנו ככל האפשר חזיתות מסחריות, שימושים מושכי-קהל אחרים וכניסות ראשיות לכיוונם.</p> <p>5. רשת הרחובות לכלי רכב תהיה ממותנת תנועה, תכלול מדרגות רחבות ותכנונה ישים דגש על המשכיות ורציפות התנועה. חתך הרחובות יכוון להקצאת שטח מינימלית לתנועת וחניית כלי רכב ממונעים ולסימון זכות דרך ברוחב מינימלי.</p>

<p>6. בצמתים בין מדרחובים לרחובות לכלי רכב ישלב התכנון העדפה לתנועה בלתי ממונעת (ביחס לחלוקת מרחב הצומת, ישירות ורציפות תנועת הולכי הרגל, מעברי חציה מוגבהים, שילוב איי תנועה וכיו"ב). תחנות אוטובוס ומערכות הסעת המונים ימוקמו בזיקה לצמתים עם מדרחובים.</p>	
<p>הנחיות בינוי</p> <p>ד</p> <p>1. הבינוי במתחם תכנון 8 יתבסס על בניה טורית רציפה, בתכסית גבוהה, המייצרת דופן המשכית לרחוב בקו בניין קדמי 0. תכנית מפורטת תכלול הוראות שיבטיחו שהבלוקים יהיו שונים זה מזה בפריסת נפח הבניה בתחום התכסית המותרת. במרכז כל בלוק יתאפשר מעבר הולכי רגל ושולבו נטיעות עצים וצמחיה. לא יותרו טיפוסי בינוי H העומדים בשורה או ברצף.</p> <p>2. מגרשים פינתיים בצמתים יהיו בעלי פינה קטומה בכדי להרחיב את תחום הדרך בקרן רחובות, לצורך יצירת מרחב פעילות נוסף שלא יפגע בתנועת הולכי הרגל.</p> <p>3. במתחמי-המשנה 8.1 ו-8.2 יהיה חלקן הקדמי של קומות הקרקע כלפי הרחוב ציבורי (מסחר, משרדים, מבואות וחללים משותפים וכיו"ב) ובנוי בעיקר מחומרים שקופים. לא תותר הפניית דירות מגורים כלפי החזית לרחוב.</p> <p>4. כניסות לחניונים ומתחמי פריקה וטעינה ימוקמו ככל האפשר בתוך מבנים, מוסתרים באמצעות תריס או דלת במישור החזית.</p> <p>5. התכנון ימנע ככל הניתן הפניה לרחוב של קירות אטומים, שטחים טכניים, חומות או גדרות.</p> <p>6. גובה המבנים, למעט במגרשים שיסומנו לבניה גבוהה לפי ס"ק 7 להלן, לא יעלה על 7 קומות, מהן לפחות שתי האחרונות בנסיגה מן החזית לרחוב.</p> <p>7. בלב רובע העסקים (בתחום המסומן "אזור גובה בניה חריג לסביבתו" בנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני) תותר בנייה גבוהה מהוראות ס"ק 3 לעיל, לפי ההנחיות הבאות:</p> <p>7.1 בנייה גבוהה לתעסוקה תותר אם השתכנעה הוועדה המקומית כי בתכנית מתקיימת תועלת ציבורית משמעותית, כגון: הקצאת שטחים ציבוריים, בניית יח"ד בהישג יד, שילוב שימושי מלונאות, דיור מוגן ציבורי או סיעודי, הקמת תשתית לתחבורה ציבורית, יצירת פוטנציאל לשימוש ציבורי רב-מפלסי, תוספת חניון ציבורי וכיו"ב.</p> <p>7.2 תכנית מפורטת תקבע הוראות ביחס למספרם ופריסתם של נפחים בבנייה גבוהה, באופן שימנע קיבוצם לגוש או לחומה. המרחק המינימלי בין חזיתות נפחים גבוהים לא יפחת מ-60 מ'.</p> <p>7.3 תכנית מפורטת תקבע עבור כל מגרש הכולל בניה גבוהה מגבלת גובה, שלא תעלה על 235 מ' מעל פני הים ו/או על 23 קומות.</p> <p>7.4 בבניין מגורים לא תעלה תכסית קומה גבוהה מקומה 7 על 500 מ"ר.</p> <p>7.5 קומות הקרקע של הבנייה הגבוהה ישולבו ברחוב - בתכנון המבואה, קומת הכניסה ובתכניות הפיתוח.</p>	
<p>פירוט מתחמי המשנה</p>	<p>ה</p>

<p>1. מתחמי-משנה 8.1 ו-8.4</p> <p>1.1. השטחים המותרים לבניה, בשטח המצטבר של שני מתחמי-משנה אלה, לתעסוקה, מסחר ומתקנים ציבוריים מושכי-קהל, לא יפחתו מ-50% מכלל השטחים המותרים לבניה בשטח זה. ככלל, ישולבו שימושי המגורים, התעסוקה והמסחר בערבוביה, במבנים משולבים או נפרדים, ולא יחולקו לאזורים מובחנים.</p> <p>1.2. בתא שטח 162 (במיקום המסומן כמסוף מתע"ן בתשריט) תמוקם תחנת רכבת ישראל, שתהווה הארכה לקו הרכבת המסתתית כיום בתחנת "מודיעין מרכז". תכנית מפורטת תקבע הוראות לשילובה באופן תת-קרקעי ותשלב את סביבתה ברשת הרחובות ובמסופי מעבר בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים, תוך יצירת סביבה אינטנסיבית והדוקה בדגש על רציפות תנועת הולכי רגל ועל חזיתות פעילות.</p> <p>1.3. הרחובות המפרידים בין תא שטח 162 לשאר חלקי רובע העסקים יתוכננו כנתיבי תנועה חד-סטריים, תוך הצרה מקסימלית של זכות הדרך, למניעת ניתוק בין חלקי הרובע על ידי כבישים ראשיים ויצירת "חור" במרקם העירוני הסובב.</p> <p>1.4. בתא שטח 161 ימוקם שוק עירוני בייעוד קרקע ציבורי, שישולב ברקמת המדרחובים, ברצף חללים ציבוריים פתוחים וכיכרות. תכנית מפורטת למתחם תקבע פתרונות תפעוליים לשוק, כגון גישת רכב לפריקה, טעינה ותפעול במנותק מתנועת הולכי הרגל, ופתרונות חניה ציבורית. לא תתאפשר בניה למגורים ישירות מעל רחוב השוק.</p> <p>1.5. תמהיל יחידות הדיור יכלול שילוב דיור מיוחד בראייה כלל-עירונית, ובכלל זה: מגורי סטודנטים, דיור מוגן, דיור לאוכלוסיות מיוחדות, יח"ד להשכרה ויח"ד בהישג יד. שיעור יחידות הדיור הקטנות (כמשמען בחוק התכנון והבניה) לא יפחת מ-40%, ובנוסף לא יפחת שיעורן של יח"ד קטנות מ-60 מ"ר (דירות "סטודיו", ובכללן גם מגורי סטודנטים, סגלי ביה"ח והמוסד האקדמי וכיו"ב) מ-10% נוספים.</p> <p>1.6. תכנון מתחם-משנה 8.1 ישלב צירי מבט פתוחים על בסיס שבילי הליכה / מדרגות בין רובע העסקים לראש הגבעות בתאי השטח 406 ו-262.</p> <p>1.7. גבעת ברפיליא, המצויה מדרום לרובע העסקים, בתא שטח 362, כוללת אתר ארכיאולוגי מוכרז המכיל מגוון שרידים מתקופות היסטוריות שונות, החל מהתקופה הצלבנית. הגבעה מסומנת כשטח פתוח ונועדה לשימור ממצאים ארכיאולוגיים, שרידי בוסתנים, טרסות עתיקות, צמחיה וכיו"ב. תכנית מפורטת לאתר תפרט דרכים לשילובו כשטח עירוני ציבורי ולקישור השבילים הקיימים בו לרשת הרחובות והמדרחובים הסובבת. פיתוח תא שטח זה ייעשה בתיאום עם רשות העתיקות ובכפוף לאישורה.</p> <p>1.8. תא שטח 239, במורדותיה הצפוניים של גבעת ברפיליא, מסומן כשטח לשטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ויחולו עליו הוראות סעיף 4.1.4(ה).</p> <p>מוסדות ציבור במתחם זה ימוקמו בחלקו הצפוני, לאורך הרחוב הראשי, עם חזית ראשית ופעילה לרחוב. חצרותיהם ומתקניהם ימוקמו מדרום להם, לכיוון גבעת ברפיליא, ויאפשרו מעברים, ביניהם ובתוכם, בין רובע העסקים לשטח הגבעה.</p>	<p>2. מתחם משנה 8.2</p> <p>2.1. מתחם משנה זה יתוכנן כקומת מסד אורכית המשכית ממערב למזרח, לאורך ואדל</p>
---	---

<p>הכניסה לעיר, כשמעליה גושי בינוי מצפון ומדרום, המגדירים ביניהם חצרות פתוחות לשמיים המאפשרות חדירת אור ואוויר לחזיתות המבנים.</p> <p>3. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטחי בניה עד 240% במתחם 8.2.</p> <p>3.1. תכנית מפורטת תדגים אפשרות למיצועי הזכויות לאורך זמן ותקבע את שלביות המימוש. תינתן עדיפות לפיתוח חלקו המערבי של המתחם, הסמוך לתחנת הרכבת.</p> <p>3.2. הכניסה הראשית למתחם תהיה בחלקו המערבי, משולבת בכיכר כניסה הפונה כלפי מרכז רובע העסקים ותחנת הרכבת. בחלקו המערבי של המתחם ניתן לשלב בניה גבוהה, בתחום המסומן כ-"אזור גובה בניה חריג לסביבתו" בנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני.</p> <p>3.3. הבינוי יתבסס בעקרון על חזית שקופה ופעילה, בקו אפס, לדרכים הראשיות הגובלות מדרום ומצפון (לא יותרו חומות או קירות אטומים רצופים), תוך צמצום למינימום של שימוש בגדרות.</p> <p>4. מתחם משנה 8.3</p> <p>4.1. מתחם משנה זה יתוכנן כקמפוס אינטנסיבי, מעורב-שימושים, המעודד הליכה ברגל, אינטראקציה בין משתמשים, תחושת מקום, ביטחון ושייכות. תנועת וחניית כלי רכב תוגבל לגבולות החיצוניים של הקמפוס, והתנועה במרכזו תוגבל להליכה ורכיבת אופניים בלבד.</p> <p>4.2. הוועדה המקומית רשאית לאשר שטחי בניה עד 240% במתחם 8.3.</p> <p>4.3. תכנית מפורטת תדגים אפשרות למיצועי הזכויות לאורך זמן ותקבע את שלביות המימוש.</p> <p>4.4. התכנית הבנויה בקמפוס לא תעלה על 35%, והשטחים הפתוחים בתחומו יהיו רציפים ומקושרים ביניהם.</p> <p>4.5. הכניסה הראשית לקמפוס תהיה בחלקו המערבי, משולבת בכיכר כניסה הפונה כלפי מרכז רובע העסקים ותחנת הרכבת. גבולות הקמפוס, חזיתות המבנים והכניסות אליו יתוכננו מתוך ההקשר העירוני השובב. ככל האפשר יפנה הבינוי חזית שקופה ופעילה כלפי הרחובות הסובבים את הקמפוס, ללא חומות או קירות אטומים רצופים, תוך צמצום למינימום של שימוש בגדרות.</p> <p>4.6. בחלקו הגבוה של הקמפוס, הגובל בראש הגבעה בתא שטח 127, יתוכנן שטח פתוח הכולל מצפור עם מבט רחב לנוף ואזורים מוצלים למנוחה ולשהייה. תכנון חלק זה ייעשה בזיקה ובהמשכיות למצפור בראש גבעת המגורים ויאפשר חפיפה בשימושים ונגישות לציבור.</p>	
--	--

<p>הוראות</p>	<p>סה"כ</p>	<p>תוספת למאוסר</p>	<p>יחידת מידה</p>	<p>נושא</p>
---------------	-------------	---------------------	-------------------	-------------

	10,800	10,800	נפש	אוכ' צפויה
	1,782,000	1,782,000	מ"ר	שטח בניה כולל
	516,000	516,000	מ"ר	מגורים
	480,000	480,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר
מתוכם : 230,000 מ"ר במתחם-משנה 8.2 (בי"ח) 220,000 מ"ר במתחם-משנה 8.3 (אוני')	786,000	786,000	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
מתוכם : 96 ד' במתחם-משנה 8.2 (בי"ח) 92 ד' במתחם-משנה 8.3 (אוני')	328	328	דונם	
	110		דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



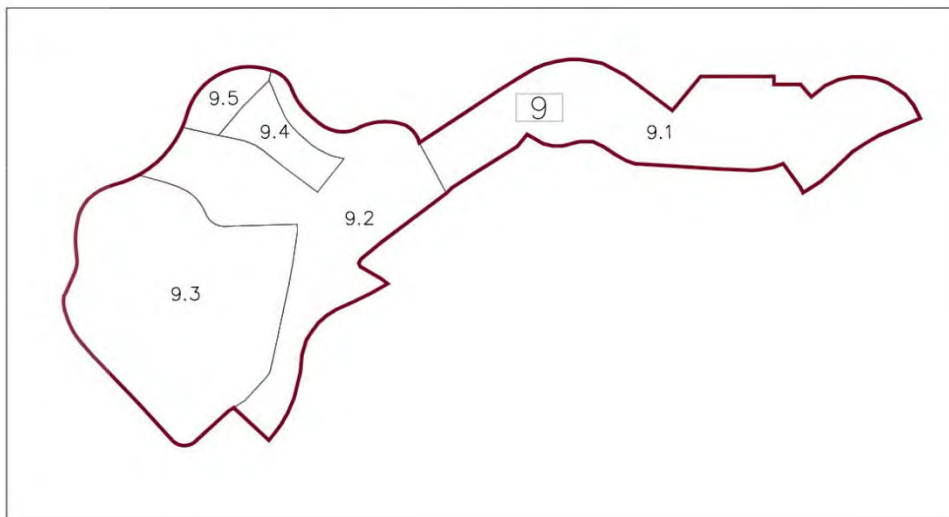
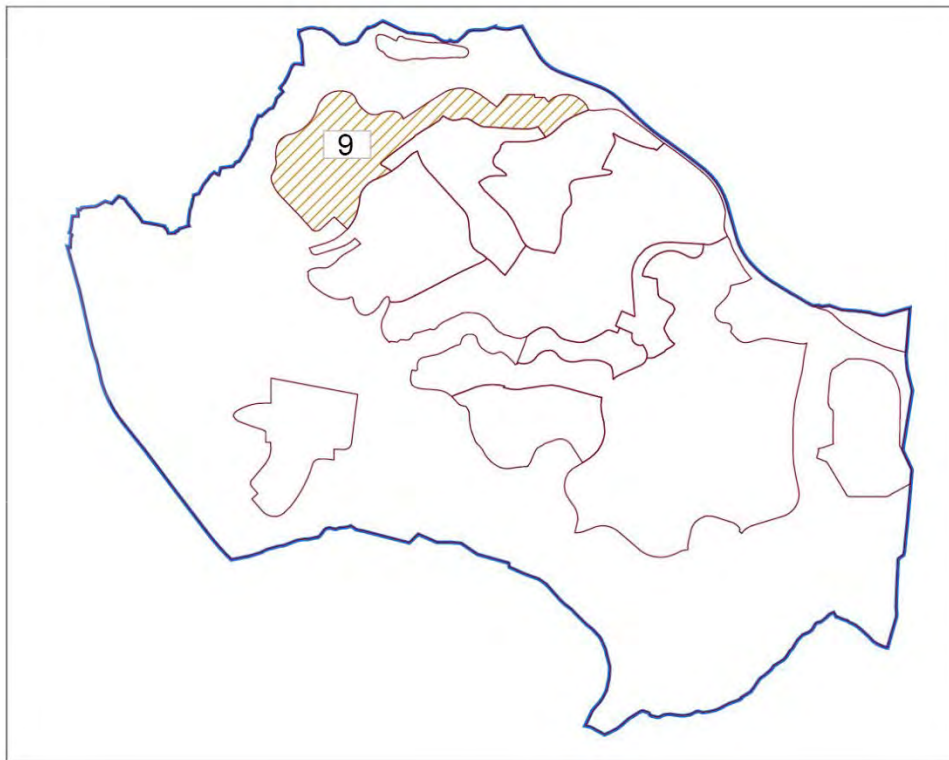


מתחם 9: אזור התעסוקה הצפוני

4.2.7

תיאור המתחם

4.2.7.1



תיאור המצב הקיים

א

אזור התעסוקה תוכנן במהלך שנות ה-90 כפארק תעסוקה בעל מגרשים גדולים מאד, בלב שטחי יער פתוחים ובניתוק מהמרקם העירוני. שטח אזור התעסוקה כ-4,720 דונם, מתוכו שיעור משמעותי של שטחים פתוחים וכ-1,285 דונם לתעסוקה. האזור אוכלס בעיקר בשימושים לוגיסטיים ובמיעוט שטחים למשרדים והסעדה. גודל המגרשים נע בין 13 ל-50 דונם. הקיבולת המאושרת של האזור (כ-1.3 מיליון מ"ר) מומשה רק בצורה חלקית, ובמגרשים שפותחו נוצלו בממוצע רק 75% מזכויות הבניה.

<p>תכנון אזור התעסוקה ביקש להכיל מגוון תעשיות מסורתיות, שבעיקרן לא מומשו, המחייבות חיץ פיסי משכונות המגורים. לצורך כך מוקמו שטחי יער מדרום למגרשי התעשייה, מצפון לכביש 20 (עמק האלה). בשל ניתוק משכונות העיר, לאזור התעסוקה נגישות נמוכה בתחבורה ציבורית. ייעודי הקרקע חולקו ל-3 סיווגים של הגבלות סביבתיות על שימושי התעשייה: בין סיווג 1 (המחמיר ביותר) לבין סיווג 3 (המקל ביותר). הנחיות קשיחות אלה, בשילוב התנאים הטופוגרפיים, הקשו על מימוש שימושי תעסוקה במגרשים המאושרים.</p>	
<p>ב תיאור המצב המוצע - כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית מפורטת תשנה את ייעודי הקרקע מ"תעשייה" ל-"תעסוקה" ותגדיל את מגוון הפעילויות ואת רמת עירוב השימושים, תוך מתן יחס מיוחד לשימושים ציבוריים. 2. המגרשים לתעסוקה יחולקו לשני אזורים עיקריים: מתחמים 9.1 ו-9.2, המיועדים לבינוי עירוני ואינטנסיבי ויזכו לתוספת זכויות בניה, ומתחם 9.3, שימשך לכלול שימושים תעשייתיים ולוגיסטיים, לפי הוראות וזכויות הבניה המאושרות. 3. תכנית מפורטת תנחה כי תוספת זכויות במגרשים בנויים תותנה בעמידה בכל תנאי תכנית זו, לרבות שינוי אופי הבניה וגודל הבלוקים, תכנית בניה מינימלית, הסרת גדרות, הסרת חניה עילית, אופי קומת הקרקע והמרווח הקדמי, ייעור אזור התעסוקה וכיו"ב. 4. תכנון אזור התעסוקה יכלול התייחסות לצורך בשמירה על אזור חיץ להגנה מפני שריפות. 	<p>ב</p>
<p>ג תנועה וחניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לצורך יצירת בלוקים בקנה-מידה עירוני יתווספו רחובות מקומיים וצירים ירוקים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, לדרכים המרכזיות - הן הבנויות והן המסומנות לפיתוח בתשריט התכנית. הגריד יהיה היררכי, רציף ובהיר ככל הניתן, יותאם ככל האפשר לטופוגרפיה וישלב היקף משמעותי של נטיעות עצים. 2. תכנית מפורטת תכלול פתרונות להנגשת אזור התעסוקה למערכות המתע"ן מדרום לו והתמודדות עם הפרשי הטופוגרפיה. 3. חניה: <p>דרישות החניה במסגרת התכנית המאושרת לאזור התעסוקה מהווים חסם לפיתוח ולמימוש הזכויות המוקנות לו. תכנית מפורטת תקבע תקני חניה חדשים, המבוססים על נגישות אזור התעסוקה לכבישים הארציים 443 ו-431 ולמערכות התחבורה הציבורית ברובע העסקים, ותכלול פתרונות לחניה ציבורית מאוגמת.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3.1. כל החניות בתחום מתחם 9 תהינה תת קרקעיות, למעט האמור בס"ק 3.2 להלן. 3.2. תותר חניה מעל פני הקרקע, שתהיה מגוננת ונטועה לפי הוראות סעיף 4.1.2(א)(7), כמפורט: <ol style="list-style-type: none"> א. חניות רחוב בתחום הדרך. ב. בחניונים עיליים בנויים, שיוסותרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכלול חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב. ג. בשטחים ציבוריים פתוחים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם. ד. במגרשים למוסדות ציבור, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם ובמקבצים בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר כ"א. 4. תכנית מפורטת תשלב הוראות לייעור המרחב הבנוי באופן אינטנסיבי, בנוסף לאמור בסעיף 4.1.2(א)(7), כך שהמרקם שייווצר יצור רצף עם שטחי היער הסובבים. 	<p>ג</p>



פירוט מתחמי המשנה	ד
בתחום מתחמי המשנה יחולו ההוראות הכלליות למתחם 9 וכן ההוראות הבאות:	
1. מתחמי משנה 9.1 ו-9.2	
1.1. תכנית מפורטת במתחמי-משנה 9.1 ו-9.2 תמרנה את ייעוד מגרשי תעשייה בראש הרכס (מצפון לשד' הרכס), לכיוון עמק הנזירים, לשטחים פתוחים, ותקבענה שטחים לתעסוקה בין המגרשים המאושרים לבין כביש 20 (עמק האלה), לצורך רציפות המרקם העירוני בין שכונות המגורים לאזור התעסוקה.	
1.2. תכנית מפורטת במתחמי-משנה אלו תקבע שלביות, שימושים וזכויות כך שהאינטנסיביות העירונית וכמות המועסקים תהינה גבוהות במגרשים הקרובים לרובע העסקים המוצע, ויקטנו בהדרגה, כך שפיתוח מגרשים בשולי המתחם יותנה במימוש רוב המגרשים הגובלים במתחם 8.	
1.3. תכנית מפורטת במתחמי-משנה אלו תקבע זכויות בניה, תכסיות ותמהיל מגרשים ליצירת בלוקים בקנה-מידה עירוני, שיאפשר שיווק מגרשים מודולריים למגוון עסקים. השטחים הפתוחים בין המגרשים לתעסוקה יצומצמו למידה ההולמת בינוי עירוני.	
1.4. גובה המבנים יהיה עד 6 קומות.	
1.5. תכנית מפורטת במתחמי-משנה אלו תקבע בהוראותיה כי המרווח הקדמי, בין חזית הבניין לגבול המגרש כלפי הרחוב, יהיה ציבורי, או שתירשם עבורו זיקת הנאה למעבר הולכי רגל. מפלס המרווח הקדמי ימשיך את המדרכה ועיצובו יהיה המשכי לעיצוב הנופי של הרחוב, כולל פרטי ריצוף, פיתוח ונטיעה זהים. לא יותרו בו בניה עלילית או תת קרקעית, לרבות חומות, גדרות, מדרגות, רמפות, מחסומים, מבני עזר, מתקנים טכניים וכיו"ב. התכנון ימנע ככל הניתן הפניה לרחוב של קירות אטומים, שטחים טכניים, פריקה וטעינה, חומות או גדרות.	
על אף האמור, ניתן לקבוע במסגרת תכנית מפורטת כי סעיף זה לא יחול במקרה של הרחבת מבנה קיים בהיתר, לגביו השתכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להסב את כל המרווח הקדמי כך שיעמוד בהוראות הסעיף.	
1.6. קומות הקרקע תכלולנה חזית פעילה כלפי הרחוב ותהינה בנויות בעיקר מחומרים שקופים. ככלל ימוקמו בחלקן הקדמי של קומות הקרקע שימושים ציבוריים: מסחר, חללי מבואה, חללי קבלת קהל, הסעדה וכיו"ב. ככל שישולבו שימושים מסחריים בתכנית מפורטת, יהיה זה באמצעות חזית מסחרית בקומת הקרקע הפונה לרחוב, ולא במבנה מסחרי נפרד.	
2. מתחם משנה 9.3	
2.1. הוראות הבניה, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/21, על שינויה.	
3. מתחם משנה 9.4	
3.1. מתחם-משנה 9.4 מיועד להוות את מרכז חלקו הצפוני של אזור התעסוקה. בתחום זה תשמש עיקר קומת הקרקע למסחר או לשימושים מושכי קהל אחרים. המתחם יתוכנן סביב ציר הולכי רגל מרכזי, החוצה אותו לכיוון המתחם התיירותי, כמסומן בנספח העיצוב, הפיתוח והבינוי העירוני. הציר המסחרי יתוכנן בהתאם להוראות סעיף 4.1.4(ז) ביחס לרחובות מסחריים וימשיך ככל האפשר כשביל הליכה / מדרגות במתחם 9.2.	



<p>3.2. גובה המבנים יהיה עד 6 קומות.</p> <p>4. מתחם משנה 9.5</p> <p>4.1. מתחם-משנה 9.5 מיועד למלונאות ולשימושים ציבוריים, בזיקה לנוף לעמק הנזירים, לנחל גימזו וליער בן-שמן ויכלול שירותים ומרחבים שימשו את הקהל הרחב לקשר עם השטחים הפתוחים מצפון לעיר: מצפורי נוף, מרכזי התכנסות, מידע והדרכה, מוקדי חינוך ומתקנים הקשורים לסביבה ולמורשת האזור וכיו"ב.</p> <p>4.2. בינוי המתחם יתוכנן בזיקה לציר הולכי הרגל המוביל מן המתחם המרכזי.</p> <p>4.3. גובה המבנים יהיה עד 4 קומות.</p>	
--	--



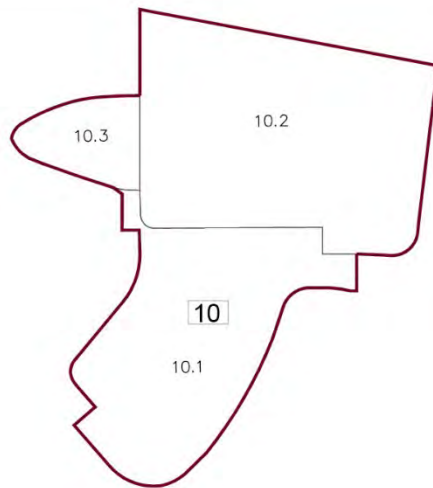
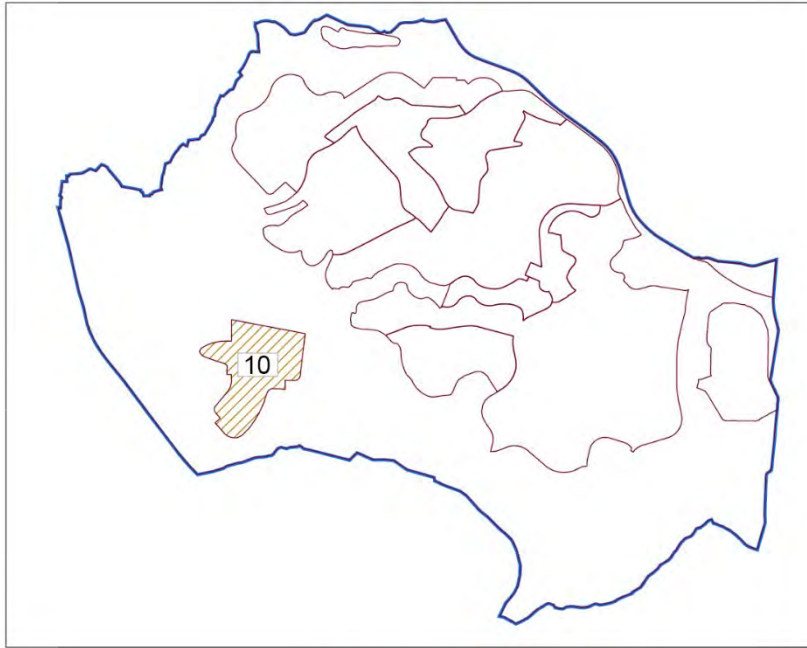
נתונים כמותיים למתחם 9				4.2.7.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	1,037,000	2,357,000	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	965,000	2,285,000	
מלונאות	מ"ר	15,000	15,000	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	57,000	57,000	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	32	32	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם			





4.2.8 מתחם 10: אזור המלאכה ("מרכז עינב")

4.2.8.1 תיאור המתחם



א תיאור המצב הקיים

אזור המלאכה ("מרכז עינב") הנו בן כ-1,100 דונם, מתוכם כ-390 דונם נטו שטחי מלאכה ותעסוקה בקיבולת מאושרת של כ-408,000 מ"ר. מתוכן נוצל רק חלק קטן, בעיקר לשימושי מסחר, ובנוסף מספר מפעלים ומוסכים.

הצלחת פיתוח המתחם כמוקד מסחרי מעידה על המחסור בשטחי המסחר בתוך העיר והשלכות עיכובו של פיתוח המעי"ר: שימושים שנכון למקמם במרכז העיר נדחקו אל מחוץ למרקם המגורים, תוך הסתמכות מלאה על רכב פרטי וניצול תכסית קרקע גבוהה לחניה.

<p>אזור המלאכה מצוי בלב השטחים הפתוחים, על סף המסדרון האקולוגי. המתחם ממוקם בצמוד לכביש 431 ולתחנת הרכבת 'פאתי מודיעין', אם כי הקישוריות לרכבת מוגבלת בהיעדר תחנה דרומית, עם חזית לכיוון אזור המלאכה.</p> <p>ייעודי הקרקע המאושרים הינם: כ-293 דונם לתעשייה; כ-40 דונם למלאכה ומוסכים; כ-25 דונם למוסדות וכ-74 דונם למסחר. בהשוואה לאזור התעסוקה (מתחם 9), ההנחיות לאזור המלאכה קשיחות פחות ומאפשרות גמישות תכנונית גבוהה יותר.</p>	
<p>ב</p> <p>תיאור המצב המוצע</p> <p>המתחם מחולק למתחמי המשנה הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המתחם הדרומי, בייעוד תעשייה ואחסנה (10.1), בנוי ברובו ומיועד לשמור על מאפייניו העיקריים לפי תכניות מאושרות - לתעשייה, תעשייה זעירה, מלאכה, מוסכים וכיו"ב, תוך תוספת זכויות מוגבלות. האזור מתבסס על תנועה ברכב, והרחובות בתחומו דלילים בהולכי רגל. 2. המתחם הצפוני, בייעוד מסחר ותעשייה (10.2), מיועד להוות את ליבו הציבורי-מסחרי של אזור המלאכה באמצעות תוספת וציפוף בניה, רחובות מסחריים רציפים וקישוריות הולכי רגל לאצטדיון העירוני הסמוך. 3. במתחם המערבי (10.3), הכלוא בין אזור המלאכה למחלף הכניסה אליו, ימוקם האצטדיון העירוני תוך שילוב פעילות מסחרית עסקית בהיקפו. 	
<p>ג</p> <p>פירוט מתחמי המשנה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מתחם-משנה 10.1 (תעשייה ואחסנה) <ol style="list-style-type: none"> 1.1. הוראות הבניה, גובה המבנים והשטחים המותרים לבניה יהיו בהתאם למאושר בתכנית מד/20, על שינויה. 1.2. בסמכות הוועדה המקומית לאשר במתחם-משנה 10.1 תכניות בהיקף הכולל תוספת שטחי בניה בשיעור 40% על שטחי הבנייה המאושרים. 1.3. על תוספת שטחי בניה למבני ציבור יחולו הוראות סעיף 4.1.4(ג). 1.4. תכנית מפורטת במתחם תשים דגש על רחובות מגוונים, שיפור המרחב הציבורי ומרחב הולכי הרגל, מיקום מבנים בקו אפס לרחוב, איסור הפניית חצרות משק ומגרשי חניה כלפי הרחוב, שימוש מועט ככל האפשר בגידור והקטנת שטחי אספלט באמצעות ביטול ו/או הצרת שטחי דרך וחניה עודפים. 2. מתחמי משנה 10.2 (מסחר ותעשייה) ו-10.3 (מסחר ומבנים למוסדות ציבור) <ol style="list-style-type: none"> 2.1. תכנית מפורטת למתחמי-משנה אלו תכלול, לצורך הגדלת הממשק עם תחנת הרכבת וגישה ישירה לרציפים, מיקום מבנה כניסה חדש לתחנת הרכבת, מדרום לכביש 431 כלפי אזור המלאכה, ובצמוד מסופי מעבר בין אמצעי תחבורה ציבורית שונים. 2.2. שני המתחמים יתוכננו כמרחב משולב, המשכי, רציף ומוטה הולכי רגל, רוכבי אופניים ומשתמשי התחבורה הציבורית. מערכת הרחובות בין מתחם האצטדיון העירוני לבין המתחם המסחרי ותחנת הרכבת תהיה רצופה, פעילה ואינטנסיבית, ותאפשר מעבר כמות גדולה של הולכי רגל בזמן קצר. 2.3. גובה המבנים המירבי יהיה עד 17 מ' מעל פני הקרקע. גג האצטדיון ובינוי בסביבתה המיידית של תחנת הרכבת יכול לחרוג באופן נקודתי ממגבלת גובה זו בהתאם לתוכנית מפורטת שתוכן למתחם. 	

2.4. קווי הבניין הקדמיים במתחם יהיו 0, וחזיתות קדמיות תחויבנה ליצור דופן המשכית לרחוב בקו זה. רחובות מסחריים יתוכננו לפי הוראות סעיף 4.1.4(ז). כניסות לחניונים תמוקמנה בתוך מבנים, ותוסתרנה באמצעות תריס או דלת במישור החזית. לא יותרו פריקה וטעינה בחזית לרחוב.

2.5. מיקום שימושי המלונאות בדגש ספורט יקבע בתכנית מפורטת בזיקה ישירה ככל האפשר לאצטדיון העירוני.

2.6. מערך הרחובות:

א. המרחק בין צמתים במתחם משנה 10.2 לא יעלה על 150 מ'. ככל הניתן ישולבו שבילים, שפי"פים וזיקות הנאה למעבר הולכי רגל להקטנת מרחקי ההליכה.

ב. רשת הרחובות תהיה ממותנת תנועה ותכלול מדרכות רחבות (רוחב שתי המדרכות המצטבר ברחוב לא יפחת מ-10 מ'). במדרכות ישולבו אמצעים להגברת נוחות הולכי הרגל, כגון נטיעות עצים משמעותיות, קולונדות, אמצעי הצללה, הגנה מגשם, תאורה והכוונה, הבטחת רצועת דופן מספיקה לשימושי מסחר, ריהוט רחוב ומתקני פעילות ושהייה.

2.7. תכנית מפורטת במתחמי משנה 10.2 ו-10.3 תקבע כי כל החניות בתחומה תהינה תת קרקעיות, למעט המפורט להלן.

תותר חניה מעל פני הקרקע, שתהיה מגוננת ונטועה לפי הוראות סעיף 4.1.2(א)(7), כמפורט:

א. חניות רחוב בתחום הדרך.

ב. חניונים עיליים בנויים, שיוסדרו מן הרחוב באמצעות בינוי או שיכללו חזיתות מעוצבות וקומת קרקע פעילה לכיוון הרחוב.

ג. בשטחים ציבוריים פתוחים, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם.

ד. במגרשים למוסדות ציבור, בהיקף שלא יעלה על 15% משטחם ובמקבצים בשטח מקסימלי של 2,000 מ"ר כ"א.





4.2.8.2 נתונים כמותיים למתחם 10				נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	
	1,180,000	805,000	מ"ר	שטח בניה כולל
	950,000	560,000	מ"ר	תעסוקה ומסחר
מתוכם 40,000 מ"ר במתחם-משנה 10.3	78,000	52,500	מ"ר	מבנים ומוסדות
מתוכם 92 ד' במתחם-משנה 10.3	110	47	דונם	ציבור
			דונם	שטחים ציבוריים פתוחים

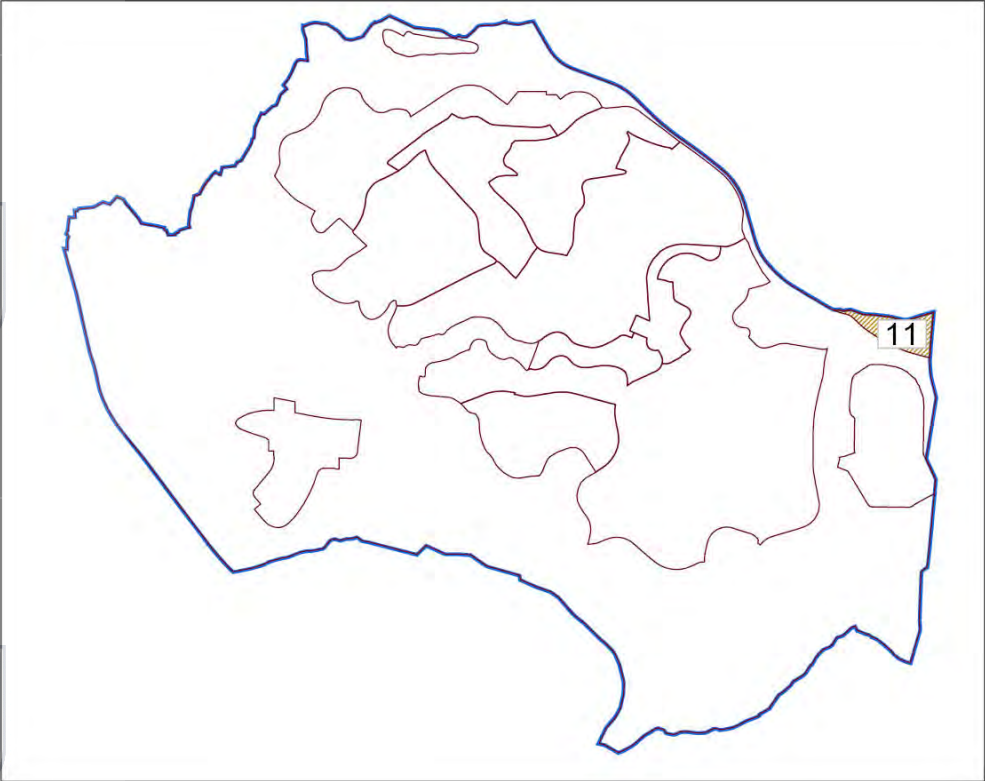


4.2.8.3 הוראות נוספות	
התניות לפיתוח	א
1. תנאי לאישור תכנית מפורטת בתא שטח 422 - הכנת תכנית שיקום מפורטת לשטח המופר לצרכי התארגנות ועירום קרקע להקמת המחלף על כביש 431, לפי הוראות סעיף 4.2.11.1(ד).	





4.2.9 מתחם 11: מתחם "המשולש"

4.2.9.1	תיאור המתחם
	
א	<p>תיאור המצב הקיים</p> <p>מתחם זה מצוי בין כביש 443 מדרום לבין שטחים חקלאיים של כפר רות (מצפון). במרכז המתחם מצוי בסיס צבאי בגודל של כ-25 ד'. חלקו המזרחי של תא השטח מצוי בתחום ההשפעה של קידוח "מודיעין 5", הממוקם מחוץ לגבולות העיר (כמפורט בנספח מגבלות תשתית וסביבה).</p>
ב	<p>תיאור המצב המוצע</p> <p>בחלקו הצפוני של המתחם מקודמת תכנית לכביש שיקשר בין מחלף עתידי בכביש 443 לבין מודיעין עילית וסביבתה. בחלקו המזרחי של המתחם קיימת מגבלת פיתוח בתחום רדיוסי המגן של קידוח "מודיעין 5" (כמתואר בנספח מגבלות תשתית וסביבה).</p> <p>בין תשתיות אלה מצויים כ-110 ד' המיועדים לשילוב בין שטח פתוח לבין מתקנים הנדסיים, תחנת דרך ושירותים נלווים, מסחר ותעסוקה בהיקפים מוגבלים, בכפוף להוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גבולות הפיתוח ייעשו תוך שמירה על איזון בין שיקולי פרוגרמה, קישוריות, אקולוגיה ונוף, בדגש על נצפות הפיתוח מכביש 443. 2. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות. 3. במתחם תותר בנייתה של תחנת תדלוק וכן מתחם מסחרי-תעסוקתי בהיקף מוגבל. 4. תכנית בתחום מתחם תכנון 11 תקצה מגרשים לתחנות מעבר ולמתקני טיפול בפסולת שאינה רעילה, מחוץ לאזורי המגן של קידוח מי השתייה, לפי הוראות סעיף 5.3(ז). 5. תכנית מפורטת בתחום המתחם מחויבת בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.





<p>6. בתחום רדיוסי המגן של קידוח "מודיעין 5" אסורה השקיה בקולחין.</p> <p>7. בתחום אזור מגן ג' מקידוח "מודיעין 5", כמפורט בנספח מגבלות תשתית וסביבה, יותרו רק שימושים שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום חמור בקידוח, כהגדרתם בתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה).</p>	
---	--



נתונים כמותיים למתחם 11				4.2.9.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	5,000	5,000	
תעסוקה ומסחר	מ"ר	5,000	5,000	
מבנים ומוסדות	מ"ר	0	0	
ציבור	דונם	0	0	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	5	5	



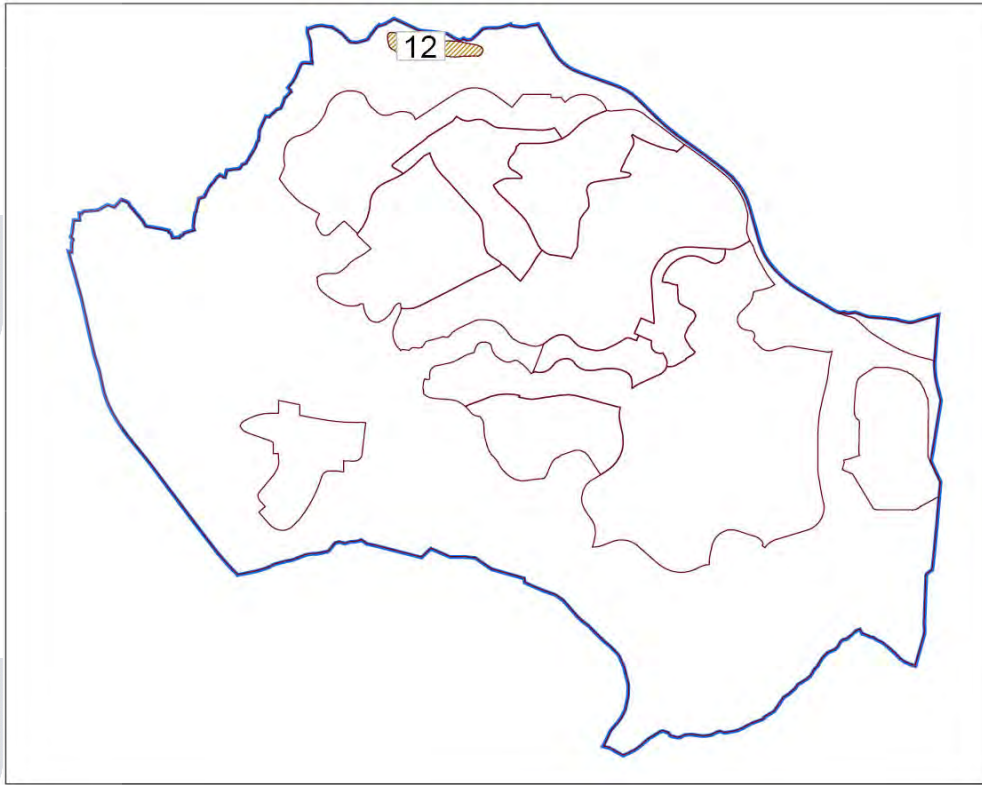


מתחם 12: בית העלמין

4.2.10

תיאור המתחם

4.2.10.1



תיאור המצב הקיים

א

בית העלמין נמצא מצפון לאזור התעסוקה ומשמש את העיר מודיעין-מכבים-רעות וחלק מהיישובים השכנים. שטח ייעוד הקרקע לקבורה הנו כ-168 דונם, אולם היות ומדובר ביישוב צעיר, מנוצל רק חלק קטן ממנו (כ-13 דונם כיום). קיבולת בית העלמין תוכל לספק מענה לאוכלוסייה בסדר גודל של כ-250,000 נפש.

תיאור המצב המוצע

ב

בשל מיקומו של בית העלמין, בסיטואציה טופוגרפית ובלב היער, יש לוודא כי תכנון עתידי ממצה את השטח באופן יעיל ובקבורה אינטנסיבית.





נתונים כמותיים למתחם 12				4.2.10.2
הוראות	סה"כ	תוספת למאושר	יחידת מידה	נושא
	10,500	1,500	מ"ר	שטח בניה כולל
	0	0	מ"ר	מגורים
	0	0	מ"ר	תעסוקה
	0	0	מ"ר	מלונאות
	10,500	1,500	מ"ר	מבנים ומוסדות
	174	0	דונם	ציבור
	0	0	דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



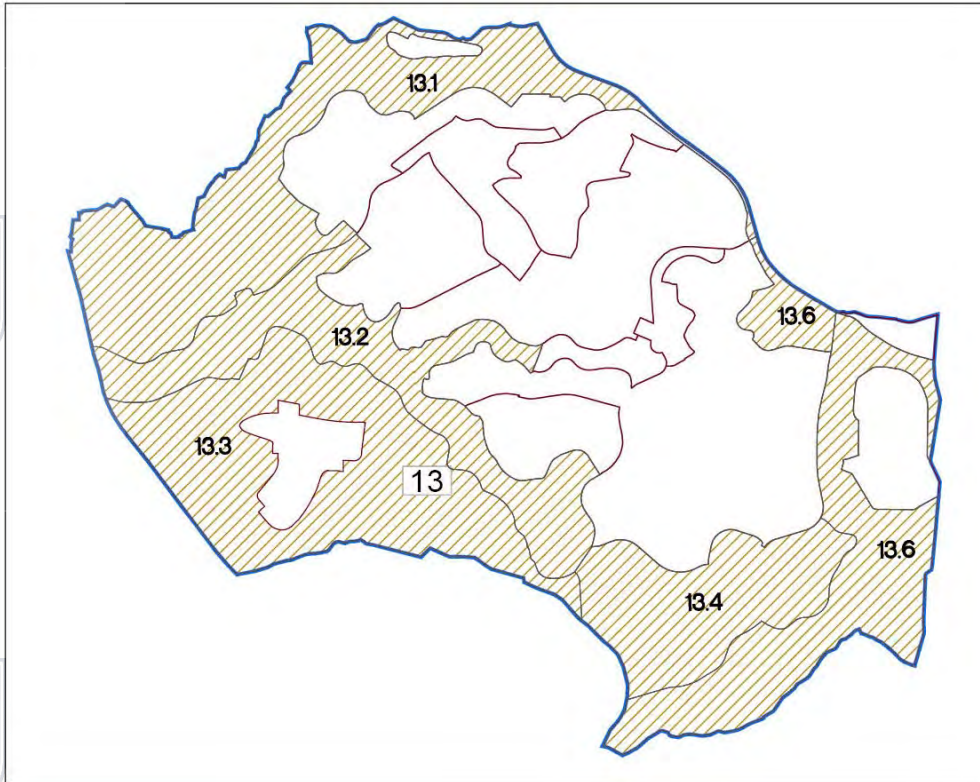


מתחם 13: מעטפת השטחים הפתוחים ואזור לתכנון בעתיד

4.2.11

תיאור המתחם

4.2.11.1



א מעטפת השטחים הפתוחים המקיפה את העיר מודיעין מהווה חלק מן הרצף האקולוגי הארצי, המשתרע בין צפון הנגב לבין רכסי הכרמל ומאפשר תנועת חי וצומח בין חטיבות הנוף ובכך מסייע לשמירת הטבע והמינים האופייניים לארץ. תכנון שטחים אלו מכוון ליצירת רצף אקולוגי, נופי ופונקציונלי אחד, מתוך ראיית המכלול התכנוני הרחב.

ב רצף השטחים הפתוחים מיועד להוות ברובו כשטח טבעי, והוא מחולק לסיווגים הבאים בתשריט הנספח הנופי: שטחי ליבה אקולוגית (סעיף ד'), ערוצי נחלים (סעיף ה'), שטחי חיץ בין הרקמה הבנויה לשטחים הפתוחים (סעיף ו'), ואתרי טבע עירוני בתחום השטחים הפתוחים (סעיף ז'). לעניין החלוקה הגיאוגרפית של המתחם לסיווגים אלה, תשריט נספח הנוף הנו מחייב.

הוראות כלליות

ג

1. בתחום מתחם 13 יחולו ההוראות המפורטות להלן והוראות נוספות, המפורטות עבור כל אחד מן הסיווגים.
2. עבור מתחמי המשנה תיערכנה תכניות מפורטות בכל מתחם משנה במלואו, כמפורט בסעיף 4.1.7(א), בליווי אקולוג.
3. בתחום מתחם 13 לא יותרו:
 - 3.1. בניה מכל סוג, למעט המפורט בהוראות פרק זה;
 - 3.2. הקמת גדרות, אלא בתיאום עם רשות הטבע והגנים;
 - 3.3. התקנה ושימוש בתאורה, למניעת זיהום אור (למעט תאורת כבישים ותאורת הטיילת



<p>ההיקפית כמפורט בסעיף 4.1.4(ו);</p> <p>3.4. פעולות היוצרות רעש חריג, כמפורט בנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>4. שימושי חקלאות בתכניות מפורטות:</p> <p>4.1. תכנית מפורטת הכוללת עיבוד חקלאי תקבע את אופי וסוג העיבוד המותר, לרבות התייחסות להשפעותיו האקולוגיות על השטח הפתוח (גידור, התקנת קווי השקיה, דישון, כיסוי ביריעות, חיטוי הקרקע וכד').</p> <p>4.2. תכנית מפורטת הכוללת שימושים חקלאיים המצריכים הקמת תחנת איסוף פסולת חקלאית יבשה תוכל להתיר את הקמתה, באופן שלא יפגע בתפקודו האקולוגי ובחזות הנופית של השטח.</p> <p>5. בתחום השטחים הפתוחים יותרו שימור מבנים ומתקנים היסטוריים, מערכות חקלאות מסורתיות למטרות ציבוריות, עמדות תצפית, תשתיות לצפרות, מתקני ישיבה, שילוט והכוונה - בהתאם לתכנית מפורטת בליווי אקולוג ותוך שילובם במרקם הנופי הקיים ככל האפשר.</p> <p>6. הנחת תשתיות, תת קרקעיות ועיליות, תותר על פי תכנית ממשק מוסכמת, שתאושר על ידי היחידה הסביבתית העירונית, בליווי אקולוג ותכנית לשיקום נופי של שטח העבודה וככל האפשר בהתבסס על דרכים קיימות.</p> <p>7. הקמת מתקני ויסות ושימור נגר עילי תותר תוך פגיעה מינימלית בשטח הטבעי ובאמצעות מרכיבים נופיים, כגון: סכרים נמוכים מאבן, מדרגים, נטיעות מתאימות וכד'. ייאסר שימוש בתעלות פתוחות מצופות בטון, גביונים חשופים וכיו"ב. תיאסר כניסת נגר עילי מרוכזת אלא לאחר שבירת האנרגיה ופיזור הזרימה והשהייתה, כך שלא תיווצר סחיפת קרקע. כל זאת בהתאם לנספח הנופי-סביבתי.</p> <p>8. בשטחי יער לפי תמ"א 22 יחולו הוראות תמ"א 22.</p> <p>9. חניית רכב תותר בצמוד לדרכים ראשיות בלבד.</p> <p>10. הפעולות המותרות במתחם זה לפי הוראות הסיווגים השונים ופעילות המתקנים המתוארים בו תוגבלנה לשעות האור בלבד, למעט בחניוני הלילה.</p>	
<p>הוראות לשטחי הליבה האקולוגית</p> <p>שטח הליבה האקולוגי הוא רצף שטחים פתוחים כחלק ממערך המסדרון האקולוגי הארצי הכולל שטחי בתה וטבע, שטחי חקלאות, שטחי יער לפי תמ"א 22, אתרים ארכיאולוגיים, אתרי טבע עירוני, נקודות תצפית, שבילי טיול, דרכי עפר קיימות וחניונים.</p> <p>שטחי צוואר הבקבוק מצויים בתוך תחום הליבה האקולוגית, ומהווים אזור כלוא בין דרכים קיימות ובסמיכות לאזורי בינוי, קיימים ומתוכננים. האתגר התכנוני של שימור רצף המסדרון האקולוגי הארצי בתחום זה הינו גדול, ודורש התייחסות מיוחדת.</p> <p>מטרות:</p> <p>1. הבטחת קיומו של המסדרון האקולוגי ושמירה על רצף שטחים למעבר בעלי חיים כחלק מהמערכת הארצית.</p> <p>2. שמירה על בתי גידול של צומח וחי.</p> <p>3. הבטחת המשך תפקודם החקלאי של שטחי החקלאות והמרעה והתוויית דרכי גישה לשימוש חקלאי, תוך שמירה על ערכי המסדרון האקולוגי הכוללים רצף מעבר וגישה חקלאית</p>	<p>ד</p>

<p>ידידותית לסביבה.</p> <p>4. שמירה על ערכי נוף קיימים כגון תבניות נוף גבעות, אתרי מורשת וארכיאולוגיה ואתרי פריחה ייחודיים.</p> <p>5. שיקום ושימור מכלולים היסטוריים למטרות ציבוריות.</p> <p>6. נגישות למטיילים ומבקרים באמצעות פיתוח ושימור שבילי טיול ודרכי יער.</p> <p>הוראות:</p> <p>1. תכנית מפורטת בתחום הליבה האקולוגית תתבסס על תכנית ממשק ברורה ומפורטת לניהול המרחב הנופי-אקולוגי תוך תפיסת תכנון ארצית-מקומית. תכנית הממשק תכלול הנחיות מפורטות לניהול השטח, שיקומו ושימורו, ניהול מבקרים, טיפול וטיפול מערכות חי וצומח ומערך ניהול ופיקוח מוסדר.</p> <p>2. הקמת גידור והתוויית דרכי גישה ושירות לצרכים חקלאיים, רעיה מבוקרת וריסוס מבוקר - יותרו על פי תכנית ממשק מוסכמת, שתאושר על ידי היחידה הסביבתית העירונית, בליווי אקולוג.</p> <p>3. הקמה, שימור והרחבת מעברים אקולוגיים עיליים או תחתיים, מעל או מתחת לכבישים, תותר על פי תכנית ממשק מוסכמת, שתאושר על ידי היחידה הסביבתית העירונית, בליווי אקולוג.</p> <p>4. התוויית שבילים חדשים תותר בהתאם לתכנית ממשק מוסכמת, שתאושר על ידי היחידה הסביבתית העירונית, בליווי אקולוג, וככל הניתן על בסיס דרכים קיימות.</p> <p>5. לא תותר בניה, למעט מבני תשתית והנדסה שאין כל אפשרות למקמם מחוץ לשטחי הליבה האקולוגית, אשר יתוכננו מתוך תפיסה נופית ואקולוגית כמבנים בני קיימא המשתלבים בסביבתם הנופית, על בסיס תכניות מפורטות.</p> <p>6. תשתיות קוויות תותרנה באופן שלא יפגע בתפקודו האקולוגי של השטח, בהעדפה להצמדתן למערכת הדרכים ותוך מזעור הפגיעה הנופית.</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה את האתר המשמש לאחסון פסולת בניין, עודפי עפר וחציבה בתא שטח 367 (מתחם משנה 13.2), תכלול את ההוראות הבאות:</p> <p>7.1. תפעול האתר יהיה על פי הוראות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>7.2. הכנת תכנית שיקום מפורטת לאתר, בהנחיית המשרד להגנת הסביבה, בהובלת אדריכל נוף ובשיתוף אקולוג, שתאושר על ידי מהנדס העיר, תהיה תנאי לאישור תכנית מפורטת למתחם 6 (שכונת גבעת שר).</p> <p>7.3. שיקום האתר יתבצע לעת סיום פעילותו.</p> <p>8. במתחם 13.3 תותר במסגרת תכנית מפורטת העברת קו מתח גבוה מכביש 1 (ארצי) אל התחמ"ש המסומן במתחם 10.1.</p>	
<p>ה</p> <p>הוראות לשטחי ערוצי נחלים</p> <p>שטחים אלו הנם מרחב פתוח הכולל את ערוץ הזרימה של הנחל בתחום פשט הצפה של 1:100 שנה וערוצי משנה הנקווים אל הנחל. באזור זה תתאפשר זרימה חופשית של הנחל.</p> <p>מטרות:</p> <p>1. יצירת פעילות פנאי, נופש וחינוך לצד הנחל, תוך שמירה עליו ועל סביבתו.</p>	

<p>2. בתחום נחל ענבה חוצה פארק ענבה את המסדרון האקולוגי באזור המהווה צוואר-בקבוק של הליבה האקולוגית. שמירה על רציפות המסדרון האקולוגי בתחום זה יהיה שיקול גובר על יוזמות פיתוח.</p> <p>הוראות:</p> <p>בתחום ערוצי הנחלים יחולו ההוראות המפורטות עבור שטחי הליבה האקולוגית, ובנוסף יותרו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת דרך נופית להולכי רגל ורוכבי אופניים, שתשמש גם למעבר רכבי תחזוקה וחירום. 2. הקמת שבילי טיול ודרכי נוף למטיילים, לרוכבי אופניים ולמעבר רכבי שירות וחירום, על בסיס דרכים קיימות. 3. טיפוח וייצוב גדות הנחלים באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבה. 4. הקמת שלולית חורף בשטח איגום עד 5 דונם (שטח אגן ההיקוות לא יפחת מ-20 דונם) לרבות עבודות עפר, חפירה, מילוי ואיטום, עירום עפר, דיפון ופיתוח שטח. 5. הקמת מוקדי פעילות פנאי לפעילות יום וללא תאורה, הכוללים מקומות ישיבה, הצללה טבעית או מתקני הצללה המשתלבים בנוף, שילוט הסבר, הכוונה והמחשה, נקודות תצפית ומצפורים המשתלבים בנוף. 	
<p>הוראות לשטחי החיץ</p> <p>שטחי החיץ מתפקדים כשטחי-ביניים בשולי הבינוי הקיים והמוצע, ברוחב הנע בין 20 ל-40 מ'. בתחום זה יתאפשרו פיתוח והקמת הטיילת ההיקפית, מצפורים, פינות ישיבה, שבילי יציאה אל השטחים הפתוחים, חניונים, שירותים ציבוריים ושירותי חניון ועבודות שיקום נופי.</p> <p>מטרות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יצירת הפרדה בין שכונות העיר לשטחי הליבה האקולוגית, לשם שמירה על תפקוד המסדרון האקולוגי, ניטור וניהול ממשקי הגישה בין האזור הבנוי לשטחי הליבה הסובבים את העיר. 2. פיתוח טיילת עירונית לאורך גבול הבינוי. 3. שיקום ושימור מכלולים היסטוריים למטרות ציבוריות. 4. יצירת נגישות למטיילים ומבקרים בין אזורי המרקם הבנוי לשטחים הפתוחים המקיפים אותם, במקומות בהם אין בה כדי לפגוע בתפקוד המסדרון האקולוגי, ומניעת נגישות באזורי המסדרון הרגישים להפרעות אנושיות. <p>הוראות:</p> <p>הפעולות הבאות תותרנה בתחום שטחי החיץ במגבלות המפורטות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הקמת טיילת היקפית, בהתאם להוראות סעיף 4.1.4(ו). 2. שטחי החיץ שבין גבול הטיילת לכיוון השטחים הפתוחים יפותחו באופן מבוקר, בדגש על הנגשת המרחב לתושבים ולמבקרים, תוך שמירה על ערכי נוף קיימים. 3. יותרו מבני שירות ושירותים ציבוריים, ככל הניתן בסמוך לדרכים קיימות או לטיילת ההיקפית. 4. התקנת מתקני משחק, פנאי ונופש, מקומות ישיבה, מתקני הצללה ושילוט, ללא גידור ובשילוב בנוף ובטופוגרפיה, תוך פגיעה מינימלית בערכי נוף וטבע. 5. הקמת חניוני לילה, במקומות המסומנים בתשריט הנספח הנופי לתכנית זו בלבד. חניוני לילה 	<p>1</p>

<p>יהיו מותאמים ללינת שטח באוהלים ניידים בלבד, ויוכלו לכלול מתקנים לשהיית מטיילים ונופשים כגון ספסלים ושולחנות, ברזיות, מתקני הצללה וכיו"ב, כל עוד תשמר התערבות מינימאלית בסביבה הטבעית.</p>	
<p align="center">הוראות לשטחי הטבע העירוני</p> <p>שטחי הטבע העירוני הנם שטחים פתוחים הכוללים ערכי טבע ומורשת הממוקמים בלב או בשולי המרקם העירוני. תכנון הפיתוח באתרים אלו יהיה לצורך הנגשתם לציבור ויעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים ועל ממצאים ארכאולוגיים.</p> <p align="center">מטרות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימור ערכי טבע ואתרי מורשת בסמיכות לסביבה הבנויה. 2. טיפוח והעצמה של האיכויות הנופיות והאקולוגיות בשטחים אלה. 3. הנגשת האתרים הארכאולוגיים והנופיים לרווחת הציבור, תוך חיזוק הזיקה החינוכית והערכית במקביל לנגישות הפיזית למרחבים הפתוחים, כחלק אינטגרלי מהמרחב העירוני. <p align="center">הוראות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון הפיתוח באתרים אלו יהיה לצורך הנגשתם לציבור. 2. הפיתוח יעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. 3. תותר הקמה של מוקדי פעילות פנאי הכוללים מקומות ישיבה, הצללה טבעית או מתקני הצללה המשתלבים בנוף, שילוט הסבר, הכוונה והמחשה, נקודות תצפית ומצפורים המשתלבים בנוף. 4. תותר הקמה של שבילי טיול להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד. על השבילים להתבסס ככל הניתן על דרכים קיימות. 5. יותר שיקום ושימור של אתרים ארכאולוגיים כולל הקמת מוקדי פעילות חדשים סביבם. 6. יותר בינוי מבני שירותים לציבור, שימוקמו בסמוך ככל הניתן לבינוי או לדרכים קיימות. 7. תותר תאורה מינימלית, מותאמת לאתרי טבע עירוני, בסמוך ככל הניתן לבינוי או לדרכים קיימות. 8. ביחס לשטח נחל ענבה המצוי בין השכונות נופים (מתחם-משנה 1.6) למורשת (מתחם-משנה 3.5) יחולו המגבלות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> 8.1. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג. 8.2. שבילים יבוצעו ללא עבודות עפר, ללא חומרי חיפוי או מצעים וללא שינוי פני הקרקע. 	<p align="center">ז</p>

4.2.11.2 נתונים כמותיים למתחם				נושא
הוראות	סה"כ	תוספת למאוסר	יחידת מידה	
	0	0	מ"ר	שטח בניה כולל



	0	0	מ"ר	מגורים
	0	0	מ"ר	תעסוקה
	0	0	מ"ר	מלונאות
	0	0	מ"ר	מבנים
	0	0	דונם	ומוסדות ציבור
	0	0	דונם	שטחים ציבוריים פתוחים



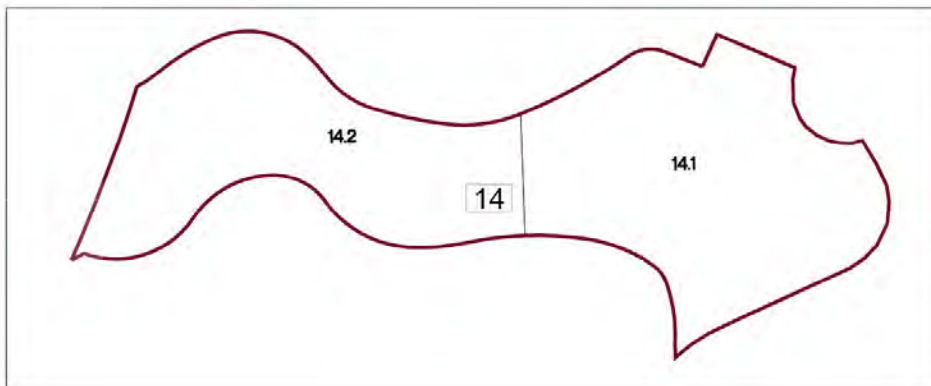
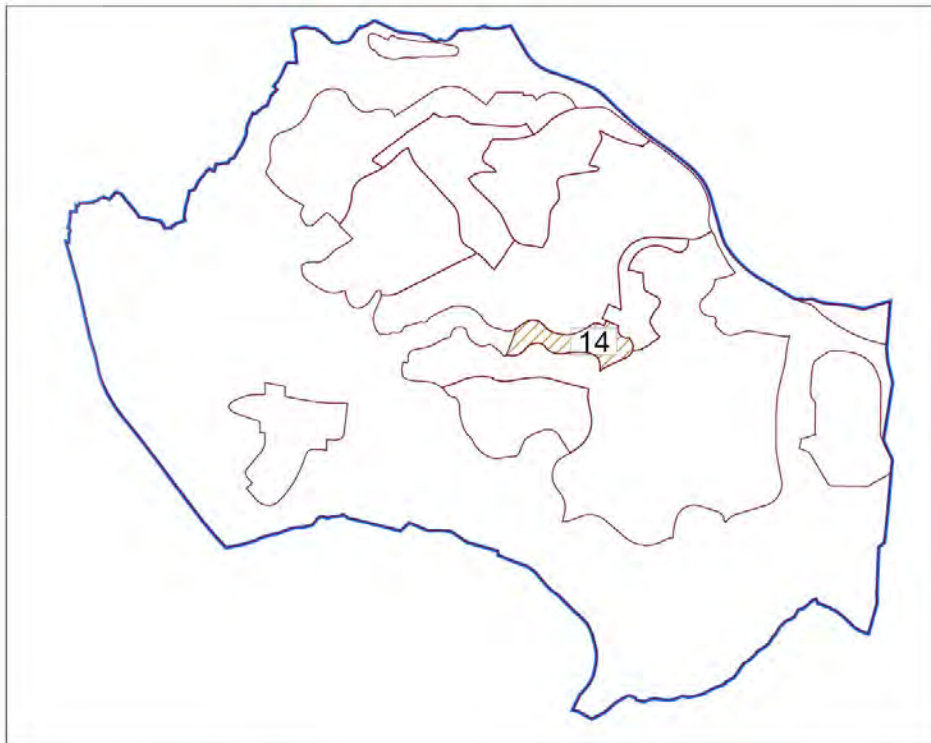


מתחם 14: פארק ענבה

4.2.12

תיאור המתחם

4.2.12.1



תיאור המצב הקיים

א

מתחם 14 הנו חלק ממערך השטחים הפתוחים המקיפים את העיר ומהווה ציר ירוק דומיננטי במערך הצירים הירוקים המקשרים בין מרכז העיר למערך השטחים הפתוחים ממערבה. מתחם משנה 14.1, "פארק טבע עירוני ענבה", הינו הפארק העירוני הראשי של מודיעין-מכבים-רעות (נפתח ב-2010). הפארק הוא שצ"פ אינטנסיבי הכולל אגם מלאכותי בן 14 דונם ובהיקף 570 מ', מדשאות, שטחי פיקניק, אמפיתיאטרון ובוסתן. בשל מיקומו הטופוגרפי בין הגבעות המקיפות, ניתן לצפות באגם מנקודות רבות לאורך דופן הפארק והוא מהווה אלמנט נופי מרכזי וסימן היכר של העיר. ממזרח לפארק עובר נחל ענבה במנהרה לאורך שדרות החשמונאים. מתחם משנה 14.2 מצוי בהמשך וואדי ענבה, בו נותר ברובו מופעו הטבעי של הנחל, פארק אקסטנסיבי, מבוסס על ציר הזרימה של הוואדי.



ב	<p>1. תכנון הפיתוח במתחם זה יהיה לצורך הנגשתו לציבור ותוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף, בתי גידול קיימים ו/או ממצאים ארכאולוגיים. שימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. לא תותר הקמת מבנים מכל סוג.</p> <p>2. תותר הקמה של מוקדי פעילות פנאי הכוללים מקומות ישיבה, הצללה טבעית או מתקני הצללה המשתלבים בנוף, שילוט הסבר, הכוונה והמחשה, נקודות תצפית ומצפורים המשתלבים בנוף.</p> <p>3. תותר הקמה של שבילי טיול להולכי רגל ורוכבי אופניים בלבד, ככל הניתן על דרכים קיימות. שבילים יבוצעו ללא עבודות עפר, ללא חומרי חיפוי או מצעים וללא שינוי פני הקרקע.</p> <p>4. יותר שיקום ושימור של אתרים ארכאולוגיים כולל הקמת מוקדי פעילות חדשים סביבם.</p> <p>5. יותר בינוי מבני שירותים לציבור, שימוקמו בסמוך ככל הניתן לבינוי או לדרכים קיימות.</p> <p>6.</p>
----------	---

נתונים כמותיים למתחם				4.2.12.2
נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
שטח בניה כולל	מ"ר	0	0	
מגורים	מ"ר	0	0	
תעסוקה	מ"ר	0	0	
מלונאות	מ"ר	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	0	
	דונם	0	0	
שטחים ציבוריים פתוחים	דונם	0	400	



5. הוראות נוספות

<p>5.1 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>5.1</p>
<p>גובה הבניה תכנית מפורטת המאפשרת בניה לגובה העולה על 60 מ' מעל פני הקרקע נדרשת לקבלת אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	
<p>5.2 דרכים, תנועה וחניה</p>	<p>5.2</p>
<p>כללי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> מסילות רכבת ודרכים ארציות, כולל הרחבת דרכים ארציות ומחלפים בדרכים יתוכננו בתת"ל, תמ"א או תכנית דרך. כל הרחבה או שינוי בתוואי הדרכים הארציות/מסילות הברזל המסומנות בתשריט תכנית זו, לרבות גריעה או תוספת של מחלפים, יהווה שינוי לתכנית זו לעניין סעיף 62/א"ג לחוק. על אף האמור לעיל, שינויים נקודתיים ולא מהותיים, הנובעים מאילוצים הנדסיים או טכניים, לא יהוו שינוי לתכנית זו. על דרכים ומחלפים הנמנים על רשת הדרכים הארצית, דרכים מס' 1, 3, 431, 443 יחולו הוראות תמ"א/3 על כל שינוייה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש בתכנית מפורטת להתוויית דרך תיאום של הצמדת והטמנת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך. התווייתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. בתכנית סומנו מחלפים בסימבול. מיקומו המדויק של מחלף שטרם אושרה לגביו תכנית מפורטת והתכנון ההנדסי לביצועו ייקבעו בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בניוי ופיתוח. הוספת מחלפים ומחלפונים בתכנית מפורטת אינה מהווה שינוי לתכנית זו. 	
<p>דרכים</p> <p>ב</p> <p>הגדרת הדרכים בנספח התחבורה תהיה כדלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> דרך מהירה: כהגדרתה בתמ"א/3. דרך עורקית: דרך שמטרתה העברת תנועה בין אזורים שונים של העיר ובין חלקי העיר למערכת הדרכים הארצית. דרך מאספת: רחוב שהתנועה בו היא הן לצורך שימושים ברחוב והן לצורך מעבר לחלקים שונים של העיר ולדרכים העורקיות. רחוב מקומי (אינם מסומנים בנספח): רחוב שהתנועה בו היא בעיקר לצורך השימושים ברחוב. ציר ראשי למשאיות: ציר המיועד להעביר את המשאיות שיעדן או אזור התעסוקה או אזור המלאכה וגם כל תנועה עוברת נוספת ועל מנת למנוע מתנועה זו מעבר בתחומי רובע העסקים המוצע. 	



5.2	דרכים, תנועה וחניה
ג	<p>ציר העדפה לתחבורה ציבורית</p> <p>1. בדרך המסומנת בנספח התנועה ב"ציר ראשי תח"צ" יוקצו נתיבים שבהם תובטח עדיפות והעדפה למעבר תחבורה ציבורית.</p> <p>2. תכנית הכוללת ציר ראשי לתח"צ המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו, תפקודו ואת איכות מרחב הולכי הרגל המשתמשים בו.</p> <p>3. תכנית הכוללת ציר ראשי לתח"צ המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול אמצעים לשיפור הקישוריות בין מוקדיה העיקריים לבין תחנות התחבורה הציבורית, לרבות שימוש בדרגנועים באזורים משופעים.</p>
ד	<p>מסוף תחבורה ציבורית</p> <p>1. בנספח התנועה מסומנים בסימבול "מסוף מתע"ן" מיקומים קיימים ומוצעים לתחנת רכבת, תחנת אוטובוסים מרכזית ו/או מסוף נוסעים לתחבורה ציבורית.</p> <p>2. השטח המסומן בנספח התנועה בסימבול "מסוף אוטובוסים" מיועד למסוף נוסעים ו/או חניה תפעולית או מנהלתית לאוטובוסים.</p> <p>3. לא יוקם מסוף מתע"ן או מסוף אוטובוסים אלא לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף מתע"ן או מסוף האוטובוסים, ובתנאי שהשתכנעה הוועדה המקומית כי בתכנית מתקיימים קשרים תפקודיים ותחבורתיים נאותים בין השימושים השונים.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה של עיריית מודיעין-מכבים-רעות התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. על תכנית מפורטת הכוללת מעל 1,000 מ"ר לשימושי מסחר ו/או תעסוקה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>3.1 לפחות 20% ממקומות החניה הנדרשים על פי התקן לשימושים בתחום התכנית יותקנו כחניה ציבורית כהגדרתה בחוק, עבור הקונים והמבקרים.</p> <p>3.2 ניתן להתקין את מקומות החניה לחניה ציבורית לפי ס"ק 3.1 מחוץ לתחום המגרש, בחניון ציבורי שיוקם במרחק סביר בתמורה לתשלום חלף חניה לקרן חניה עירונית.</p> <p>3.3 נוסף על האמור בס"ק 3.1, רשאית הוועדה המקומית להורות שהתקנת חניות נוספות בתחום המגרש, כולן או חלקן, תומר בחלף חניה לקרן חניה עירונית.</p>
ו	<p>שבילי אופניים</p> <p>1. התוויית שבילי האופניים תהיה בהתאם להוראות תכנית זו ובהם נספח התנועה והנספח הנופי ובהתאם לעקרונות התכנון המפורטים בהם. אפיונם ומיקומם בחתך הרחוב יהיו תואמים להנחיות משרד התחבורה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תכלול בהוראותיה הנחיה לפיה תקן החניה לאופניים יהיה תקן מינימום, וכי יש לאתר ולסמן מיקומים לתוספת חניה ציבורית לאופניים מעבר לתקן, ובעיקר ליד מוקדי תעסוקה, מסחר ומוסדות חינוך.</p> <p>3. תכנית מפורטת תבטיח כי התוויית שבילי אופניים בשכונות מגורים ומתחמי תעסוקה תהיה</p>

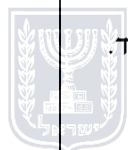
דרכים, תנועה וחניה	5.2
<p>בזיקה לשימושים ציבוריים, למוקדים שכונתיים ולתחנות מתע"ן.</p> <p>4. תכנית הכוללת שביל אופניים המסומן במסמכי תכנית זו, או גובלת בו, תכלול הוראות המבטיחות את שמירת רציפותו ופיתוחו.</p> <p>5. שבילי האופניים בתחומי מתחמי התכנון 1 - 10 יהיו ככלל מוצלים על ידי נטיעת עצים רחבי צמרת לאורכם בצפיפות גבוהה.</p> <p>6. שבילי אופניים במתחמים 13 ו-14 יתבססו ככל הניתן על דרכים קיימות. קביעת תוואי שבילים חדשים בשטחים הפתוחים ואופן פיתוחם יבוצעו בתאום עם אקולוג רט"ג, בשאיפה להימנע מפגיעה בערכי טבע ונוף, מעבודות עפר ומשינויים בפני הקרקע, משימוש בחומרי חיפוי או במצעים.</p>	

איכות הסביבה	5.3
<p>תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>תכנית בעלת השפעה סביבתית היא תכנית מפורטת שחוו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת קבעה כי קיים בה פוטנציאל השפעה מהותית על הסביבה, או שהיא נתונה להשפעה פוטנציאלית מהותית מסביבתה, או כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:</p> <p>1. תכנית הקובעת דרכים פרברית מהירה, או עורקית עירונית, מחלף חדש או הרחבת דרך או מחלף כאמור באופן המגדיל משמעותית את נפח התנועה;</p> <p>2. תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך ארצית, אזורית, עורקית עירונית או חלק ממחלף;</p> <p>3. תכנית המאפשרת בינוי בגובה 20 קומות ומעלה;</p> <p>4. תכנית המאפשרת בינוי בגובה 10 קומות ומעלה לעניין מיקרו-אקלים בלבד (הצללה ורוחות);</p> <p>5. תכנית הקובעת שימושי תעשייה ומלאכה;</p> <p>6. תכנית הקובעת עירוב שימושים של מגורים, מגורים מיוחדים ו/או מוסדות חינוך מצד אחד, יחד עם תעסוקה, תעשייה, מסחר ו/או מלונאות מצד שני;</p> <p>7. תכנית הקובעת שימושי מסחר המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, כגון מרכזי קניות, בתי קולנוע, אולמות שמחה ומועדוני ריקודים, או מאפשרת קיום אירועים רבי משתמשים תחת כיפת השמיים;</p> <p>8. תכנית המאפשרת בתחומה שימוש בחומרים מסוכנים, או שהמרחק בין גבולה לגבול ייעוד המאפשר בתחומו שימוש בחומרים מסוכנים אינו עולה על 50 מ';</p> <p>9. תכנית הכוללת בתחומה קרקע ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים ע"פ חוו"ד רשות סביבתית מוסמכת ו/או רשות המים;</p> <p>10. תכנית הכוללת שימושים רגישים לריח ו/או שימושי מזון בטווח של 50 מ' מגבול מגרש של תחנת שאיבה/סניקה לביוב;</p> <p>11. תכנית המאפשרת שהייה ממושכת של בני אדם או מבנים לאיכלוס בני אדם בטווח קטן מ-70 מ' מציר קו מתח עליון ו/או 120 מ' מציר קו מתח על-עליון ו/או 30 מ' מתחמי"ש.</p>	א

5.3	איכות הסביבה
ב	<p>נספח סביבתי</p> <p>1. תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי, שיערך לפי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ושתחומי ההתייחסות הסביבתית שלו יותאמו לאופי התכנית, למיקומה, להשפעות הפוטנציאליות שלה על סביבתה ולהשפעות הצפויות עליה מסביבתה. ככל שיידרש ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, יכלול הנספח המלצות ביחס לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע עבודות למימושה.</p> <p>2. אישור הנספח הסביבתי ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בניה על פיה, לפי העניין.</p> <p>3. למרות האמור לעיל, בסמכות מהנדס העיר לפטור תכנית מהכנת נספח סביבתי תכנית שלדעת מוסד התכנון אינה גורמת להשפעה סביבתית.</p> <p>4. המלצות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית, בתשריטיה ו/או בהיתר הבניה על פיה, לפי העניין. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדן בתכנית.</p> <p>5. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחויבת בתסקיר השפעה על הסביבה.</p>
ג	<p>הגבלת שימושי תעסוקה</p> <p>בכל מקום בו מתירות הוראות תכנית זו שימושי תעסוקה, יחולו בנוסף למגבלות המפורטות בפרקים 3 ו-4 גם המגבלות הבאות:</p> <p>1. באזור לשימושי תעסוקה 1 יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטת ולפליטת מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרת הרישוי 3 ("הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים") ו-4 ("מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות") אינן נכללות בין מטרת הרישוי העיקריות שלו, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבפרק א' בנספח איכות הסביבה לתכנית זו.</p> <p>2. באזור לשימושי תעסוקה 2 יותרו שימושים שניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים ושימיים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות האזור, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שבפרק א' בנספח איכות הסביבה לתכנית זו. בתחום התכנית ייאסרו שימושים שלא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, להבטיח כי יעמדו בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, וכאלה העלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים.</p> <p>3. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:</p> <p>3.1. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת והשלכותיה על שימושים קיימים ומאושרים הסובבים אותה, ואושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת;</p> <p>3.2. התקבלה חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה והאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שאלו נדרשים;</p> <p>3.3. הותנו התניות בתכנית או בהיתר, לפי העניין, בהתאם לחו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>

5.3	איכות הסביבה
ד	<p>צמצום מטרדים לשימושים רגישים</p> <p>1. תכנית הכוללת שילוב של שימושים רגישים, כגון מגורים לסוגיהם, עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור, תכלול הוראות ו/או תנאים להיתרי בניה בדבר שילוב השימושים ומניעת מטרדים הנובעים ממנו ודרכים למניעתם.</p> <p>2. ההוראות והתנאים כאמור יתייחסו, לפי העניין, לכניסות נפרדות, הסדרי חניה נבדלים ופתרונות לאצירת פסולת מתאימים לשימושים השונים. מוסד התכנון רשאי לדרוש, עבור כל שימוש משני, חו"ד ו/או אישורים מקצועיים ביחס להתאמת שילובו באזור או במבנים בהם הוא מבוקש.</p>
ה	<p>איכות אוויר וריחות</p> <p>תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים, לפי המפורט:</p> <p>1. שימוש בדלקים</p> <p>1.1. ככל שתחובר העיר בעתיד למערכת הולכת גז טבעי, יאסר בתחום התכנית שימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה. ייצור אנרגיה יותר במערכות המוזנות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום.</p> <p>2. אוורור</p> <p>2.1. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור ויניקת אוויר צח לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2.2. תכנית מפורטת הכוללת שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, תקבע הוראות בדבר מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים אלה, ועיצובם כך שישתלב בעיצוב המרחב העל-קרקעי סביבם. התכנית תכלול הוראות שיבטיחו פליטת אוויר באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו ואינו פוגע או מצמצם את אפשרות השימוש במרחב הציבורי הגובל.</p> <p>2.3. תכניות מפורטות תקבענה כי תנאי להיתר בניה לעסקים יהיה הפניית ארובות מנדפים וגנרטורים מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת. בכל מקרה של בקשה להיתר בניה יצוינו כל ארובות הפליטה ויאושרו כחלק מהבקשה להיתר הבניה.</p> <p>3. עבודות פיתוח ובניה</p> <p>3.1. תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>4. תחנות שאיבה לביוב</p> <p>4.1. בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותרו שימושים רגישים לריח, ובכלל זה מגורים, מוסדות ציבור, תעסוקה ומסחר.</p>

5.3	איכות הסביבה
1	<p>חומרים מסוכנים</p> <p>1. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים.</p> <p>2. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.</p> <p>3. לא תותר הקמת מפעל או מתקן העוסק בחומרים מסוכנים, אשר ע"פ המדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה עלול לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל או המתקן, פרט למפעלים או מתקנים קיימים בעת אישור תכנית זו.</p> <p>4. תכנית מפורטת המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים, תקבע הוראות לטיפול בהם, לשינועם ולאחסנתם ולטיפול בפסולת מסוכנת, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>
2	<p>מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים</p> <p>1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת בשטח שימצא כחשוד בזיהום קרקע על פי קביעת הרשות הסביבתית המוסמכת, יהיה הכנת סקר שימושי קרקע היסטוריים. הסקר יאושר ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת, ובהתאם לממצאיו תכלול התכנית הוראות להכנת תכנית קידוחים, ביצועה וניתוח ממצאיה ואישור כל אלה ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתרים.</p> <p>2. תכניות מפורטות הכוללות שימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר יכללו:</p> <p>2.1. הוראה המתנה מתן היתר לשימוש זה בקיום או בהתקנת תחנת שאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, להפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום למערכת הביוב.</p> <p>2.2. פתרונות גיבוי לשימוש זה למקרי תקלה במערכת השפכים שימנעו הזרמה שתגיע למערכת הניקוז.</p> <p>3. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>4. תכניות מפורטות שתחומן כולל תחנות תדלוק קיימות יקבעו כתנאי להיתר על פיהן קבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה. ככל שקיים זיהום כאמור, ייקבע אופן הטיפול בו כתנאי להיתר.</p> <p>5. תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תלווה בחו"ד משרד הבריאות כתנאי לאישורה.</p>



ח

פסולת ומחזור

1. הפרדת פסולת :
- 1.1. תכניות מפורטות יכללו הוראות להקמת תשתית מאפשרת להפרדת פסולת בהתאם להנחיות העיריה המעודכנות בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, חדרי אשפה מוגדלים, מתקני אצירה מספקים ולנגישות לרכבי האיסוף.
- 1.2. תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות להקמת תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לפסולת תעשייתית ופסולת אינרטי.
- 1.3. תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור ולהשתלבותם בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע, ולנגישות לרכבי איסוף הפסולת.
- 1.4. תשתיות אחסון פסולת לסוגיהן יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.
- 1.5. תכניות מפורטות תוכלנה לקבוע כי מתקני אצירה לקרטון ולפסולת גדולה ומרכזי איסוף למיחזור יוצבו במגרש באופן המשרת מספר מבנים סמוכים.
- 1.6. בכל תכנית הכוללת שימושי מסחר ובכל בית עסק המייצר פסולת קרטון בכמות משמעותית יוצג פתרון אצירה לאריזות קרטון.
2. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת :
- 2.1. תכניות מפורטות למתחמי מגורים חדשים תכלולנה בדיקת פוטנציאל היישום למערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוו"ד מהנדס/ת העיר.
- 2.2. ביצוע דרכים בתחום התכנית יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר בדבר אימוץ או דחיית יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.
- 2.3. הועדה המקומית רשאית להטיל, לפי שיקול דעתה, על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לנקודת החיבור למערכת עירונית וכן הקמת מצנחת (שוט) אשפה בבניין, כתנאי להיתר בניה.
3. פסולת שאינה רעילה : תחנות מעבר ומתקני טיפול
- 3.1. תכנית בתחום מתחם תכנון 11 תקצה מגרשים בשטח כולל שלא יפחת מ- 12 דונם לתחנות מעבר ולמתקני טיפול בפסולת שאינה רעילה.
- 3.2. שימוש בתחנות מעבר זמניות לפסולת בניה, חציבה ועודפי עפר יותר בשטחים המיועדים לפיתוח בתכניות למתחמי תכנון חדשים ובתא שטח 311 במתחם 9. בתחנות אלה יתאפשרו הצבת מגרסות ואחסון חומרים לשימוש עתידי לפיתוח בתחום העיר בלבד. תנאים להפעלת תחנות אלה יהיו :
- א. אישור מהנדס העיר כי הן אינן גורמות מטרדים לשימושים רגישים בסביבתן.
- ב. אישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית בעירייה להפעלתן.
- ג. קבלת רישיון עסק כדין.
- 3.3. תכנית מפורטת לתחנת מעבר או למתקן טיפול תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות תמ"א 4/16 (או תמ"א 1) והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידיה. התכנית תכלול הוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילותה.
4. פסולת בניה :

5.3 איכות הסביבה

	<p>4.1. תכניות מפורטות יכללו הוראות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר, ובכללן דרישה לעמידה בנוהל מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בניה, ודרישה כי באתר הבניה יבוצעו אחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי הפרדה בפסולת בניה.</p> <p>4.2. תכניות מפורטות המאפשרות תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף העולה על 10,000 מ"ר למטרות עיקריות, או המאפשרות חציבה או הריסה הצפויות ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת, יכללו הוראות המחייבות מיחזור הפסולת שתיווצר מפעולות הבינוי, ההריסה ו/או הפיתוח (כל אחת בפני עצמה) בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור משיקולים תכנוניים, הנדסיים או כלכליים, שיפורסמו לידיעת הציבור, או לחייב שיעור מיחזור גבוה יותר.</p> <p>4.3. תכניות לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבינוי של מעל 500 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינויין ולשיקום השטח בהתאם ליעודו.</p> <p>4.4. תכניות כאמור בס"ק 4.2 ו-4.3 לעיל יידרשו להגיש נספח פסולת בניין ועבודות עפר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה ניידת, ויקבעו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימוש זמני זה. בתכנית הבינוי יסומן מיקום המגרסה. התנאים והאיתורים ידרשו את אישור הרשות הסביבתית המוסמכת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכניות מגרסה באתר התכנית משיקולים סביבתיים ואחרים.</p> <p>4.5. לא יותר סילוק פסולת בניין מכל סוג שהוא, ובכללה עודפי עפר ופסולת חציבה, לאזור שיעודו שטחים פתוחים או שטח לתכנון בעתיד, אלא לשימוש כתשתית לשבילים ודרכים מאושרות, ללא פגיעה בשטח האמור להישאר ללא פיתוח, או כאשר נדרש לשיקום אקולוגי, וזאת באישור הרשות הסביבתית המוסמכת ובפיקוח צמוד.</p> <p>4.6. לא יותר שימוש בנפות, אלא באישור מחלקת איכות ותכנון סביבה בעירייה ובהתאם לתנאים שיקבעו על ידה.</p>
--	---

ט הסמכות לסטות מהוראות סעיפים 5.3 - 5.5

1. הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות הסביבתית המוסמכת, רשאית לפטור תכנית מהוראות סעיפים 5.3 - 5.5 לתכנית זו, כולן או חלקן, או להקל מהן, וזאת מנימוקים מיוחדים, אם שוכנעה כי תכנית מציעה תוספת בינוי מזערית, או שהבינוי והשימושים המוצעים בה אינם משנים באופן מהותי את המצב המאושר, או שאינם רגישים להשפעות הסביבתיות שבסביבת התכנית, או שאינם משפיעים באופן מהותי על הסביבה הקיימת.
2. הועדה, לאחר שהונחה בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת, רשאית לקבוע בתכנית תנאים המחמירים יותר מאלה הקבועים בסעיפים 5.3 - 5.5 ו/או בתנאים המרחביים.

5.4	אקוסטיקה
	<p>1. כללי</p> <p>1.1. תכניות מפורטות יכללו, במידת הצורך ולפי העניין, הוראות בדבר:</p> <p>1.2. שמירת מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות;</p> <p>1.3. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית, שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים;</p> <p>1.4. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.</p> <p>2. רעש בשכונות מגורים ובמבני ציבור</p> <p>2.1. תכניות מפורטות לאזורי מגורים ולמבני ציבור יכללו הוראה המחייבת התקנת מיגון אקוסטי למניעת רעש ורעידות ממוזגנים וממערכות מכניות המשתלב בחזות הבניין, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>2.2. בכלל מבני המגורים ומבני הציבור יידרש מיגון אקוסטי דירתי ברמה מינימלית של 20dBa לפחות, כהגנה מפני רעש שכונתי.</p> <p>3. רעש ממערכות תחבורה</p> <p>3.1. לכל תכנית הכוללת דרך ארצית/אזורית/עורקית, מחלף או מסילת ברזל, ולכל תכנית לשימושים רגישים לרעש שהמרחק בין גבולה לזכות הדרך של תשתיות תנועה אלו קטן מ-150 מ' לדרך עורקית ו-300 מ' לתשתיות התנועה האחרות, תצורף חו"ד אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3.2. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>3.3. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חו"ד אקוסטית בליווי הנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדרוש בתכנית.</p> <p>3.4. תכנון אקוסטי בתכניות לדרכים ובתכניות המצויות בסביבת דרכים יתבצע ע"פ מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.</p> <p>3.5. ניטור רעש רכבות הפועלות באמצעות קטרים חשמליים ונקיטה באמצעי מיגון רעש, אם יידרשו כאלה, יתבצעו בהתאם להוראות תת"ל 18 ולכתב ההתחייבות של רכבת ישראל המצורף אליהן.</p> <p>4. רעש מאולמות אירועים ומקומות בילוי</p> <p>4.1. לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חו"ד אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת, בין היתר, לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. רעש משימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה ושימושים מעורבים</p> <p>5.1. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.</p> <p>5.2. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה יכללו חו"ד אקוסטית לעניין רעש פוטנציאלי משימושים אלה, אשר תתייחס למערכות מכאניות, לאזורי פריקה וטעינה, למערכות כריזה, לתחבורה וכיו"ב. חו"ד תתייחס לקולטים</p>

5.4	אקוסטיקה
	רגישים מתוכננים ותכלול המלצות להפחתת מפלס הרעש שישולבו בתכנית.
5.5	בניה ירוקה
א	<p>בניה בת קיימא</p> <p>1. תכניות מפורטות ידרשו עמידה של כלל המבנים בתחומן, בכל השימושים, בתקן הישראלי 5281 לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ברמה של כוכב אחד לפחות לבניה צמודת קרקע, ושני כוכבים לפחות לכל מבנה אחר.</p> <p>2. תכניות מפורטות למבנים שאינם צמודי קרקע, לשימושים עליהם חל תקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, ידרשו עמידה בתקן בדרגה B לפחות.</p> <p>3. תכניות לעיבוי מבנים קיימים תשקולנה שילוב דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי למבנים.</p> <p>4. שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בתנאים להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה אמונה על עדכון נוהל זה בהתאם להתקדמות הטכנולוגית והתקינתית בתחום.</p> <p>5. בתכנון החזית החמישית יינתן דגש על ההיבט החזותי הנצפה ממבנים אחרים. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מתקנים פוטו-וולטאים והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבנייה ובחזות האדריכלית, ותינתן העדפה לגינון הגגות ולגגות חיים.</p> <p>6. תכנית מפורטת הכוללת 200 יח"ד ומעלה תכלול נספח אקלים ובניה ירוקה כמפורט בסעיף 4.1.3(א)(5).</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת 200 יח"ד ו/או שטח בנוי (ברוטו עילי) בהיקף 30,000 מ"ר ומעלה, והכוללות לפחות 6 מבנים חדשים, יכללו הערכה על פי מדד מקובל לתכנון ולפיתוח של שכונות בנות קיימא, דוגמת "שכונה 360" (לפרוייקט הכולל שימושי מגורים), תקן LEED ND או מדד דומה, שתוכן על ידי יועץ לבניה ירוקה ותאושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, ויעמדו בדרישות המדד או התקן.</p>
ב	<p>אמצעים לצמצום התנועה הממונעת ולעידוד השימוש בתחבורה ציבורית</p> <p>1. בעת דיון בתכניות מפורטות לשכונות חדשות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:</p> <p>1.1. מידת עירוב השימושים והקרבה המוצעת בין שימושי המגורים לסוגיהם, חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער צורך בתנועה ממונעת;</p> <p>1.2. עיצוב המרחב הציבורי בתחום התכנית, בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות תנאים פיזיים ואמצעים ליצירת נוחות אקלימית לעידוד השהיה במרחב הציבורי ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים;</p> <p>1.3. התאמת התכנית לתנועה בלתי ממונעת, ובפרט מידת התמיכה בהתניידות עצמאית של ילדים ובני נוער לפעילויות ולשירותים המשמשים אותם, בדגש על מזעור הצורך בחציית כבישים, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר ולמוסדות הציבור הנוספים המשמשים ילדים ובני נוער.</p> <p>2. בתכנון מתחמים חדשים או מתחדשים יש לבחון נחיצות וחלופות לתכנון הקוטע רצף מדרכות באזורי מגורים ובאזורי התעסוקה והמסחר, במיוחד במסלולי ההליכה מתחנות</p>

5.5	בניה ירוקה
<p>תחבורה ציבורית. בפרט יש להתייחס לאלטרנטיבות לכניסות לחניונים, ולהעדיף חניונים תת קרקעיים מאוגמים וכניסות ויציאות משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבילוק בינוי.</p>	

5.6	חשמל וקרינה אלקטרומגנטית
<p>1. תכנית מפורטת תבטיח כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לאזורים המיועדים לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הסף המותר על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. תכנית מפורטת תקבע הנחיות בנושא מרחקי בניה מקווי חשמל וממתקני חשמל, ככל שהם נדרשים, בתאום עם חברת החשמל ומשרד הבריאות ועל פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. תכנית הכוללת מתקני רשת חשמל וקווי חשמל חדשים, ובכללם חדרי שנאים פרטיים, הנדרשים להיתר הקמה והפעלה על פי חוק, ותכנית לשימושים בקרבתם, תכלול מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יותאם אליו. לחילופין ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל ע"י הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שקיימות עבור המתקן המדובר.</p> <p>4. תכניות מפורטות המאפשרות שהייה ממושכת של בני אדם או מבנים לאכלוס בני אדם בטווח קטן מ-70 מ' מציר קו מתח עליון ו/או 120 מ' מציר קו מתח על-עליון ו/או 30 מ' מתחמ"ש יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי ע"פ מרחק וגובה מן הקרקע לפי 50% מהזרם המרבי המתוכנן בקו.</p> <p>5. קווי חשמל חדשים שיבוצעו בתחום תכנית זו, במתח גבוה ונמוך, יהיו תת קרקעיים. הועדה רשאית, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות הסביבתית המוסמכת, לאשר התקנת קווי חשמל עיליים במתחם תכנון 13, במרחק שלא יפחת מ-100 מ' ממבנים בהם שוהים בני אדם דרך קבע, אם תמצא בכך צורך בהתאם לתוואי השטח ומצב רשת החשמל.</p> <p>6. תכניות מפורטות להתערבות במרקם בנוי יכללו הוראות בדבר הטמנת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך. מוסד התכנון רשאי לדרוש במסגרת תכנית מפורטת במרקם בנוי הטמנה בקרקע של קווי חשמל עיליים, בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>7. תחנות שנאים:</p> <p>7.1. תכנית מפורטת תכלול בנספח התשתיות את מיקום תחנות השנאים, במבנים סגורים בלבד, תוך העדפה למיקומם בתת הקרקע ובהקפדה על עמידה בתקני איכות הסביבה.</p> <p>7.2. לא תותר הקמת תחנות שנאים בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך או במתחמי משחקים לילדים.</p> <p>7.3. תחנות שנאים תמוקמנה במגרשים ייעודיים או בשצ"פים. תחנות שנאים במגרשי מגורים תותרנה בתנאי שתספקנה חשמל לצרכי המגרש בלבד.</p> <p>7.4. לא יותרו תחנות שנאים על עמודים אלא כתחנות זמניות, לצרכי בינוי, לתקופה שתקצב ע"י מהנדס הועדה המקומית וע"פ אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>8. במסגרת תכנית מפורטת ניתן לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב מתקנים פוטו-וולטאים (PV) לייצור חשמל מאנרגיית שמש במסגרת בניה חדשה ו/או הנחיות לניצול סככות, גגונים,</p>	

5.6	חשמל וקרינה אלקרומגנטית
	<p>תחנות אוטובוס וכיו"ב להתקנת פאנלים פוטו-וולטאים.</p> <p>9. תשתיות טעינה לתחבורה חשמלית יהיו שימוש מותר במסגרת שימושי התשתיות. תכנית מפורטת יכולה לקבוע הוראות בדבר חובת שילוב תשתיות טעינה לכלי רכב חשמליים.</p>
5.7	ביוב
	<p>1. תכנון מערכת הביוב בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח הביוב המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב לביוב ובתיאום עם תאגיד המים העירוני ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. לא תאושר תכנית מפורטת בתחום העיר אלא אם קיים במסגרתה פתרון לטיפול בשפכים או שניתן לפטור אותה מפתרון כאמור, בהתאם לסעיף 13 לתמ"א 34.</p> <p>3. תכניות מפורטות לבינוי חדש תכלולנה פתרונות ביוב שיציגו את ההתחברות למערכת הביוב הקיימת ואת יכולת המערכת לשאת את התוספת המוצעת. ככל שיידרשו פתרונות מיוחדים למערכת, לרבות שדרוג המערכת הקיימת ו/או פתרון הקצה במט"ש איילון, יהיו פתרונות אלו תנאי לביצוע התכנית המפורטת.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת ההתחברות למערכת השפכים העירונית עד גמר הבניה.</p> <p>5. תחנות שאיבה לביוב יתוכננו וימוקמו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ויכללו אמצעים למניעת גלישת ביוב בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>6. במסגרת תכנית מפורטת ניתן להתיר הקמת מתקנים לטיפול מקומי בשפכים לצורך שימוש חוזר בשפכים לאחר הטיפול בהם, לצורך השקיית גינות וכיו"ב, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>7. תחנות שאיבה לביוב ימוקמו ככל הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו אמצעים למניעת רעש וריחות.</p> <p>8. שפכים תעשייתיים:</p> <p>8.1. איכות השפכים המותרים לחיבור למערך השפכים הסניטריים תהיה בהתאם לתקנים ולדרישות תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, וע"פ חוק תאגידי מים וביוב - כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), תשע"א-2011 על תיקונו, ברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>8.2. קדם-טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יבוצע במתקנים שימוקמו בתחומי המגרשים המייצרים לפני החיבור למערכת המרכזית. ביצוע קדם טיפול מחוץ לתחומי המגרשים מותנה באישור תאגיד הביוב, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>8.3. תכנית מפורטת לשימושי תעשייה, מלאכה, מרכז רפואי, גידול בעלי חיים או לכל שימוש המייצר שפכים שאינם סניטריים (למעט שימושים הנדרשים למפריד שמנים בלבד) תכלול הנחיות לפתרון הטיפול בשפכים ותנאים למתן היתרי בנייה, ובכלל זה: התייחסות לעמידה בתקנים, קדם-טיפול, סילוק תמלחות וחומרים נוספים, אמצעי דיגום וניטור ואמצעים למניעת זיהום מי תהום.</p>



5.8	ניקוז
	<p>1. בכל תכנית מפורטת תידרש שמירת תכסית פנויה מכל בינוי, עילי או תת-קרקעי, בהיקף של 15% לפחות מתחום המגרש, לצורכי חלחול למי התהום ונטיעת עצים. מוסד התכנון יכול לאשר, בכפוף לחו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת, הותרת היקף קטן יותר משטח מגרש כחדיר למים במקרים הבאים, תוך הנמקת החלטתו בכתב:</p> <p>1.1. בשל תנאים מקומיים - תכנוניים, הידרולוגיים או אחרים - שבגינם לא ניתן או לא רצוי להחדיר מי נגר עילי;</p> <p>1.2. בשל חשש לזיהום מי תהום בשל קרקע מזוהמת או מי נגר עילי מזוהמים;</p> <p>1.3. בהיעדר אפשרות תכנונית או הנדסית לעמוד בתקני חניה תת קרקעיים.</p> <p>2. שוכנע מוסד תכנון לאשר הותרת פחות מההיקף האמור בסעיף 1, תקבע התכנית המפורטת הוראות להפניית מי הנגר העילי למקום החדרה חלופי או לניצולם המיטבי למטרות אחרות. כושר החלחול במקום ההחדרה החלופי יאושר ע"י הידרו-גיאולוג.</p> <p>3. תכנית מפורטת תקבע הוראות בדבר תכנון וביצוע מערכות נפרדות לביוב ולניקוז שימנעו חדירת מי גשמים למערכת הביוב או חדירת ביוב למערכת הניקוז, ופתרונות גלישת עודפים למערכת הניקוז.</p> <p>4. תכנית מפורטת הכוללת 25 דונם ומעלה, ו/או מבצעת שינוי משמעותי בתכסית הקרקע, תחויב בהכנת נספח ניקוז בהתאם להנחיות תמ"א 34/ב/3, שיאושר ע"י רשות הניקוז. בסמכות מוסד התכנון לפטור תכנית מפורטת מהכנת נספח כאמור, או לחלופין לדרוש הכנת נספח ניקוז גם לתכניות קטנות יותר, ובלבד שנימק החלטתו בכתב.</p> <p>5. הבינוי והפיתוח בתחום תכנית מפורטת יכללו אמצעים לשחזור קיבולת הספיגה של פני השטח הקיימים. נספח הניקוז יציג תחשיבים המראים עמידה בתנאי זה.</p> <p>6. הבינוי והפיתוח בתחום תכנית מפורטת ישמרו את כושר הוויסות הקיים של ספיקות שיא בתחום התכנית. נספח הניקוז יציג תחשיבים המראים עמידה בתנאי זה.</p> <p>7. מוסד התכנון רשאי לקבוע עבור תכנית מפורטת תנאים להיתר בניה בנושאים הבאים:</p> <p>7.1. איגום, השחייה וויסות מי נגר עילי בשטחים פתוחים;</p> <p>7.2. מזעור השטח בעל תכסית אטומה לחדירת מים למי תהום;</p> <p>7.3. הנחיות לוויסות מי נגר עילי מעל בינוי תת-קרקעי ומעל גגות;</p> <p>7.4. הנחיות לשימוש בחומרי ריצוף חדירים או חדירים למחצה לחלחול מים;</p> <p>7.5. הקמת מתקני החדרה למי תהום, ובכללם החדרת מי נגר שמקורם בצמ"גים לתת הקרקע;</p> <p>7.6. מניעת הצפת דרכים או אזורי שקעים מוחלטים.</p> <p>8. תכניות מפורטות המפנות נגר עילי למערכת ניקוז תת קרקעית יכללו הוראה המתנה מתן היתר בקיומו או בהתקנתו של מסנן פסולת במערכת הניקוז המשרתת אותו, למניעת זרימת הפסולת עם מי הנגר לנחלים.</p> <p>9. הוראות בדבר החדרת מי נגר, בפרט בשטחים המסומנים בנספח התשתיות והמגבלות הסביבתיות כבעלי חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום, ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.</p>

5.9	מים
א	<p>1. תכנון מערכת אספקת המים בעיר יהיה בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו, בכפוף לתכנית האב למים ובתיאום עם תאגיד המים העירוני ומהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. תכנית מפורטת במתחם חדש לפיתוח תכלול הוראות בדבר חיבור מערכת המים במתחם לרשת המים העירונית, בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>3. כל תכנית מפורטת המוסיפה 200 יח"ד ומעלה תלווה בנספח מים שיערך בהתאם לעקרונות נספח המים המצורף לתכנית זו ולתכנית האב למים התקפה לאותה עת. הנספח יתואם עם רשות המים ומשרד הבריאות.</p> <p>4. תכנית מפורטת הכוללת שימושי מבני ציבור, מסחר ותעסוקה תכלול הוראות לשימושי אלה בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל לשימוש רב ככל האפשר במים ממוחזרים כגון מי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>5. תכנית מפורטת תכלול הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.</p>

5.10	תשתיות
	<p>1. קווי תשתית חדשים, לרבות תיעול, מים, ביוב, חשמל, תקשורת, דלק, גז וכיו"ב, יהיו, ככל האפשר, תת קרקעיים. תשתיות ומתקנים שלא ניתן למקם בתת-הקרקע יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.</p> <p>2. ככל האפשר, יישמרו רצועות לקווי תשתית תת-קרקעיים בתכנית המפורטת, בצמידות לדרכים, מדרכות ורצועות תשתית קיימות תוך שמירה על עקרון של איחוד ושילוב תשתיות.</p> <p>3. על אף האמור, הוועדה המקומית רשאית לאשר תכנית הכוללת הקמת מתקני תשתית מעל לקרקע, לאחר שתונח בפניה בדיקה תכנונית מוקדמת לפיה מיקום על-קרקעי נדרש לתפקוד המתקן או שהקמתו בתת-הקרקע אינה אפשרית מבחינה הנדסית, תכנונית או אחרת.</p> <p>4. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית מפורטת הכוללת מגרש לתשתיות או מתקן תשתית, רק לאחר שיונחו לפנייה:</p> <p>4.1. בדיקה תכנונית מוקדמת המתייחסת לאופן השתלבות מתקן התשתית עם מערכת התשתיות הקיימות והמתוכננות סביבו, שימושי הקרקע הגובלים ומיצוי האפשרות למיקום התשתית המוצעת בצמוד לתשתית קיימת או מאושרת;</p> <p>4.2. נספח סביבתי, המתייחס, בין היתר, להיבטים הסביבתיים של מיקום מתקני התשתיות והלוגיסטיקה העירונית ומגבלותיהם על שימושי הקרקע הגובלים;</p> <p>4.3. חו"ד הרשות הסביבתית המוסמכת.</p> <p>5. הוועדה המקומית רשאית לקבוע כי:</p> <p>5.1. תנאי להפקדת תכנית יהיה צירוף נספח תשתיות, וכן שנספח התשתיות יתייחס גם לסביבת התכנית, הקיימת והמתוכננת.</p> <p>5.2. תנאי להפקדת תכנית לשכונות מגורים חדשות או להחלפה ו/או חידוש תשתיות ראשיות יהיה קביעת הוראות בנוגע לריכוז תשתיות במנהרת תשתיות, ובלבד שהגורמים המוסמכים על התשתיות השונות יתנו את הסכמתם לשילוב המוצע.</p>

5.10	תשתיות
	<p>5.3. תנאי להפקדת תכנית יהיה קביעת תנאים שיבטיחו את ביצוע התשתיות הנחוצות לתפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>6. תכנית הכוללת מתקן הנדסי או תשתית תכלול:</p> <p>6.1. הוראות שיבטיחו את השתלבות המתקנים עם סביבתם ומניעת מטרד או זיהום.</p> <p>6.2. הוראות המסדירות את החזרת פני השטח למצבם הראשוני ו/או שיקום נופי באם נדרש, ובכלל זה: ניקוז פני השטח או ערוצי נחלים, שחזור פני השטח והחזרתם למצבם המקורי לרבות שיפועים, מדרונות וגדות נחלים, פינוי עודפי חפירה וחציבה ושיקום הצומח, לרבות נטיעות התואמות את בית הגידול המקומי.</p> <p>6.3. הוראות המתייחסות למניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים המצביע על קיומם של קווי תשתית במקום.</p> <p>6.4. התייחסויות לרשויות גובלות והוראות המאפשרות חיבור למתקן התשתית מכל השטחים הרלבנטיים אליו גם אם הם ברשויות גובלות.</p> <p>7. תכנית מפורטת הכוללת מתקן תשתית המשרת את כל העיר או חלק משמעותי ממנה, או מתקן תשתית המחייב תסקיר השפעה על הסביבה, תופקד לאחר היועצות במתכנן המחוז ותאושר בידי הועדה המחוזית.</p>

5.11	סקר סייסמי
	<p>לתכנית זו מצורף נספח סיכוני רעידות אדמה, הכולל סימון אזורים בעלי רגישות לסיכוני רעידות אדמה. תכנית מפורטת בתחום העיר הכוללת מעל 100 יח"ד ו/או מעל 5,000 מ"ר לשימושים אחרים, תכלול את ההוראות הבאות:</p> <p>1. תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור קולטי-קהל בהיקפים משמעותיים, מבנים האמורים לתפקיד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שפגיעה בהם עלולה להוביל לנזק סביבתי חמור, לפי שיקול דעת מהנדס הרשות המקומית, באזורים שמחוץ לתחום החשיפה של גיר/דולומיט בחבורת יהודה (איור 2 בנספח הסייסמי) - יהיה ביצוע סקר גיאולוגי מקדים או קבלת חו"ד לצורך אבחון / שלילת קיומו של פוטנציאל הגברה חריגה בהתאם לתנאים הגיאולוגיים בתחום היתר הבניה.</p> <p>במידה ומתקיים פוטנציאל להגברה חריגה בתחום ההיתר יהיה מתן ההיתר מותנה בביצוע סקר תגובת אתר מסויים, על פי הנחיות נספח ה' של ת"י 413 גיליון תיקון 5, על עדכונו.</p> <p>תנאי למתן ההיתר יהיה גיבוש הנחיות בניה (ספקטרום תגובה) וביסוס על ידי מהנדס בעל רשיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאו-טכני וסיווג הקרקע המאפיין את תחום ההיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר לתכנית מפורטת באזורי בעל רגישות לגלישת מדרון (כמפורט באיור 8 בנספח הסייסמי, או באזורים אחרים שימצאו רגישים), יהיה הטמעת אמצעי ייצוב מדרון בתכנית, בהתאמה לתנאים הגיאולוגיים, העומס הסייסמי הצפוי והבינוי המתוכנן. במידה וחסרים נתוני קרקע עבור התכנון, יש לבצע סקר שתפוקותיו יכללו את הנתונים הגיאוטכניים המתאימים.</p>



5.12	עתיקות
	<p>תכנית מפורטת החלה בשטח הכולל אתר עתיקות מוכרז, תכלול הוראות ותנאים לביצוע העבודות בתאום עם רשות העתיקות, הכל כמתחייב מהוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978.</p>



5.13	הפקעות
	<p>שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו על שם הוועדה המקומית.</p>





6. ביצוע התכנית

6.1	שלבי ביצוע התכנית
6.2	מעקב ובקרה ודיווח תקופתי
	<p>1. הועדה המקומית תנהל מלאי תכנון ומעקב שוטף אחרי היקפי התכנון שנקבעו בתכנית זו.</p> <p>2. אחת לשנה תגיש הועדה המקומית לועדה המחוזית דיווח תקופתי על מימוש מטרות התכנית ועל יישום התכנית ומטרותיה.</p> <p>3. הדיווח התקופתי יכלול, בין השאר: תאור תמציתי של של מטרות התכנית הכוללנית והפרוגרמה שלה, היקף ואופי התכנון, קצב גידול האוכלוסייה בשנה/שנתיים האחרונות ולצרכים הנגזרים מכך, קצב מיצוי עתודות הקרקע והיקף ואופי הבנייה למגורים ולתעסוקה בתקופה זו, ותיאור תכנון וביצוע תשתיות עירוניות והיקף ואופי השטחים שהוקצו ו/או נבנו למבני ציבור ולמרחב הציבורי - והתאמת כל אלה לתחזיות תכנית זו ולמטרותיה. בהתבסס על נספח המעקב ובקרה המצורף לתכנית זו.</p>
6.3	מימוש התכנית





7.1 מגיש/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

7.1.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
				ועדה מקומית לתכנון ובניה מודיעין- מכבים-רעות		תלתן 1, מודיעין- מכבים-רעות	08-9726000				

7.1.2 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורכת ראשית	אדר'י	נעמה מליס	39785	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ		תפוצות ישראל 66, גבעתיים	03-7325177			office@malis.co.il
אדריכלית נוף	אדר'י	רחל וינר	40207	רחל וינר אדריכלות ונוף		כספי מרדכי 9, ירושלים	02-5670080			rachelle@wisi.co.il
יועץ תחבורה	אינג'י	צבי יירס		אמאב תחבורה ותנועה		יד חרוצים 4, ירושלים	02-6726992			zvi@amav.net
יועץ סביבתי	ד"ר	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה		הנטקה 36, ירושלים	02-6427103			shl@shl.co.il
יועץ תשתיות	אינג'י	אורן גבעון	1052088	י.לבל מהנדסים יועצים בע"מ		נחלת יצחק 32א, תל אביב	03-6916647			oren@lebel.co.il
יועץ כלכלי	מתכנן ערים	גיוס הרמן		שפירא-הרמן מתכננים		כנרת 15, בני ברק	03-7410877			jos@netvision.net.il
יועצת חברתית	מתכננת ערים	חנה שפירא		שפירא-הרמן מתכננים		כנרת 15, בני ברק	03-7410877			hanashap@netvision.net.il
גיאולוג	ד"ר	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ		פקריס 3, פארק תמר, רחובות	08-9475222			office@ecolog.co.il
מודד		ארמי גרינשטיין	392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית בע"מ		בן גוריון 2, רמת גן	03-7716443			armi@armig.co.il



7.2 חתימות

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	משרד ממשלתי/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

