

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0750125

מד/53/6 - מגרש ח 2 - דיור מיוחד ומגורים

מרכז

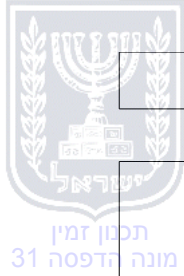
מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/01/2020

להפקיד את התכנית

לילה ביום

14/07/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש ח2 נמצא בשכונת מוריה במודיעין. על פי התכנית החלה מד/6/3/ב יעוד הקרקע הינו אזור לדיור מוגן. תכנית זו מציעה שינוי יעוד למגרש ח2 מאזור לדיור מוגן לאזור לדיור מיוחד ומגורים וזאת בשתי חלופות. החלופה הראשונה הינה בינוי למגורים ב-5 קומות הכולל 120 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח ל-20 שנה שבסיומן המגורים יהפכו למגורים רגילים ותוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את הדירות בשוק החופשי. החלופה השנייה הינה הקמת דיור מוגן בהיקף של 230 יחידות בבינוי של 6 קומות. בנוסף כוללת התכנית שימושי ציבור ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0750125

1.2 שטח התכנית 10.502 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X 200694

קואורדינאטה Y 643722

1.5.2 תיאור מקום

מגרש ח2 בין הרחובות שבטי ישראל ויהודה ושצ"פ 2

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מוריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5813	מוסדר	חלק	137	131, 134, 138
5816	מוסדר	חלק		44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

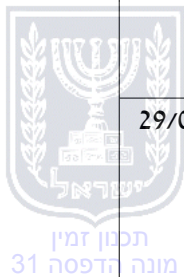
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מד/6/3 ב	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/6/3 ב ממשיכות לחול.	6131	4581	29/08/2010
גז/מד/במ/165/5	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מד/במ/165/5 ממשיכות לחול.	4051	247	29/10/1992
מד/2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024	05/05/1999



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דן איל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דן איל		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	18	25/05/2020	שמעון צוק	14: 00 10/06/2020	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 200		03/06/2020	שמעון צוק	13: 58 10/06/2020	נספח ניקוז-תשריט	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		25/02/2020	רון גלמור	18: 26 26/02/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	06/04/2020	דן איל	00: 11 07/04/2020	חלופה א'	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	03/09/2019	אולגה צ'רנובסקי	16: 00 11/05/2020	חלופה א', טבלה לחלופה ב'	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	02/09/2019	ליאור וולף	12: 34 04/09/2019	חלופה א'	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	10/05/2020	דן איל	17: 54 11/05/2020	חלופה ב' - בינוי חניה פיתוח	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	01/05/2019	דן איל	09: 02 03/06/2019		לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	12	09-9590000		doron@g-dlevy.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ	הרצליה	שד אבא אבן	12	09-9590000	09-9590001	doron@g-dlevy.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן איל	37223	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	סירקין	34	03-5226524	03-5224043	mail@eyal.bi z

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur- wolf.com
	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624		ירושלים	הולצברג שמחה	26	077-3008498		Olga.chernov sky@gmail.c om
	מודד	יורם אלישיב	985	מדידות והנדסה בע"מ	ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		m_ely@beze qint.net
מים ביוב וניקוז	מהנדס	זיו גלמור	2188407	ת.מ.א הנדסה ויעוץ בע"מ	רמת גן	הבונים	1	03-7519046	03-7522037	office@galm or-tma.com
הידרולוג	מתכנן	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	הלפיד	9	03-5739754		office@hydr ology.co.il



תכנון זמין
מנהל הדפסה 31



תכנון זמין
מנהל הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	ל.ר.

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

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

שינוי שימושים במגרש ח2 ביעוד קרקע לדיור מיוחד.
חלופה להשכרה וחלופה לדיור מוגן, כולל שימושים לציבור ולתעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי שימושים ביעוד לדיור מיוחד.
- קביעת חלופות תכנון כדלקמן:
 - תכנון יחידות מגורים, להשכרה בלבד לתקופה של 20 שנים. בתום התקופה תוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את יחידת המגורים בשוק החופשי.
 - תכנון בית דיור מוגן
 - יותר שימושים לשטחים ציבוריים ותעסוקה.
 - קביעת שטחי בניה, מספר קומות, ומס' יחיד.
 - קביעת עקרונות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת קווי בניין במגרש.
 - קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
 - קביעת הוראות פיתוח.
 - תוספת שטח עיקרי ושטח שרות לשימוש לשטחים ציבוריים ותעסוקה.
 - תוספת שטחי שרות לרבות שטחים לתוספת ממ"דים למגורים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דיור מיוחד	1	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
דיור מיוחד	1	
דיור מיוחד	1	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מוגן	10,510.73	100
סה"כ	10,510.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	10,510.73	100
סה"כ	10,510.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד
4.1.1	שימושים
	א. בניה לדיור באחת משתי חלופות (עם מתן היתר לשימוש מסוים, יבוטל השימוש השני): 1. חלופה לדיור להשכרה לטווח ארוך ואח"כ למכירה. 2. חלופה לדיור מוגן. ב. שטחים לשימוש ציבורי. יותרו שימושים לגני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושרותי בריאות ורווחה וכדומה. ג. תעסוקה יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חוגים וכדומה. ד. מתקנים טכניים, שטחי שרות ואחסנה לטובת השימושים העיקריים. ה. גינון ופיתוח שטח.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח בינוי ו/או פיתוח 1. מבני המגורים יבנו סביב חצר מרכזית. החצר תהיה פתוחה לכלל הציבור בפינה הדרום-מערבית, ושטחה לא יפחת מדונם. 2. הכניסות לבניינים יהיו נגישות ממפלס החצר המרכזית, בהתאם לחוק הנגישות. 3. גינות: תותר לכל יח"ד בתחום התכנית מרפסת או גינה. 4. יותרו מרתפים המשמשים למטרות שירות, שירותים לדיירים, חניה ומחסנים: א. מרתפים תת קרקעיים יותרו גם מעל לכניסה הקובעת, במקומות בהם הם נמוכים מגובה הקרקע הסמוכה המתוכננת בצד שמעליהם (ניצול הטופוגרפיה הטבעית). אזור מרתף תת קרקעי בתכנית זו- האזור בין מבנה המגורים לגבול המגרש, הנתמך בקיר תמך שמעברו אדמה טבעית הגבוהה מתקרתו. ב. לכל יחידת דיור תותר בניית מחסן שגודלו על פי ההערות לטבלה 5. ג. המחסנים יהיו בקומת החניה, או עם כניסה משטח משותף ולא מתוך הדירות. ד. בנוסף לכך ליחידות דיור עם גינה תותר בניית מחסן כלי גינה בזיקה ישירה לגינה, שגודלו על פי ההערות לטבלה 5, בתחום המגרש. ה. למרתף יותר קו בנין 0. ו. תותר הצמדת חניות לדירות. 5. החצר המרכזית תהיה פתוחה לגישה מרחוב, תרשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום החצר המרכזית, גודל וצורת זיקת ההנאה תקבע בהיתר הבניה, עפ"י התכנון הסופי. 6. יותרו ממ"קים או ממ"דים. 7. תחת הגינה המרכזית לא יותר בינוי עבור שטחי חניה. 8. תיקבע זיקת הנאה לציבור מכיוון הפינה הדרום-מזרחית, וכן בפינה הצפון-מערבית המיועדת לחניה עבור הציבור. הוראות לחלופה א'- 1. יותרו יח"ד להשכרה. 2. תקופת העמדה לשכירות בתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום אכלוס המבנה. בסיום התקופה השימוש בדירות יהיה שימוש למגורים רגילים ותוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את יח"ד למגורים בשוק החופשי. 3. תמהיל יח"ד:



דיור מיוחד	4.1
25% דירות בשטח כולל של 50 מ"ר. 50% דירות בשטח כולל של 73 מ"ר. 25% דירות בשטח כולל של 95 מ"ר. לצורך גמישות תכנונית תותר סטיה מהתמהיל עד כדי 15%. 4. שטחי הגג: א. תותר הקמת מזנון. המזנון ישמש לרווחת תושבי המבנה בלבד. ב. תותר הקמת מתקני ספורט, שטחי גינון ומערכות טכניות. ג. קומה זו תשמש את כלל דיירי המבנה. 5. השטחים בתת-קרקע מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות. 6. היתר הבניה יכלול גם את השטחים עבור מבני הציבור עבור גני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושרותי בריאות ורווחה וכדומה. הוראות לחלופה ב'- 1. יותרו יח"ד עבור דיור מוגן ללא מחלקה סיעודית. 2. יותר שימוש עבור דיור מוגן, משרדים, בריאות, ספורט, בתי כנסת, מתקנים לפעילויות פנאי עבור הדיירים, מתקנים הנדסיים לצרכי תפעול המבנה בלבד ומבני ציבור. 3. תמהיל הדירות לדיור מוגן יהיה כדלקמן: א. 25% דירות בשטח כולל של 45 מ"ר ו-8 מ"ר שטחי מרפסות. ב. 50% דירות בשטח כולל של 58 מ"ר ו-10 מ"ר שטחי מרפסות. ג. 25% דירות בשטח כולל של 68 מ"ר ו-12 מ"ר שטחי מרפסות. לצורך גמישות תכנונית תותר סטיה מהתמהיל עד כדי 15%. 4. היתר הבניה עבור דיור מוגן יכלול גם גן ילדים. 5. לצורך ניצול מלוא הזכויות יתאפשר בינוי בגשר עילי המאפשר שמירה על פתיחות החצר המרכזית. הוראות לשימוש ציבורי- 1. יותרו שטחים לשימוש ציבורי, באזור שיותחם באופן סופי ומדויק בהיתר הבניה, בתכנון ובחתכים. האזור יהיה בבעלות יוזם התכנית. העיריה תוכל לדרוש לרשום אותו על שמה. 2. השטחים הציבוריים יקבלו את אישור הועדה המקומית, שיבחנו את הבקשה להיתר ויוודאו התאמת המבנה לטופוגרפיה הייחודית במגרש, לממשקים עם השטחים הגובלים במגרש, ואת חזיתות המבנה וחומרי הגמר שלו. 3. בהתקנת מתקנים טכניים ייעשה שימוש באמצעים חזותיים (גינון, הסתרה וכו') לחיפוי המתקנים המתחייבים. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור/מעקה שיהווה חלק אינטגרלי מהבניין. 4. כל צנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק, והסקה) תהיה פנימית בלבד. תאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
						עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
דיור מיוחד	מגורים להשכרה	1	חלופה א	10502	7340 (1)	5500 (2)		16803 (3)	29643	85	120	17	5 (4)	2	(5)	(5)	(5)		
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1	חלופה א		250	100			350										
דיור מיוחד	תעסוקה	1	חלופה א		250	100			350										
דיור מיוחד	דיור מיוחד	1	חלופה ב		19410 (6)	2700	200	16803 (3)	39113 (7)	85	230		6 (4)	2					
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1	חלופה ב		350	50			400										
דיור מיוחד	תעסוקה	1	חלופה ב		200	60			260										



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
דיור מיוחד	מגורים להשכרה	1	חלופה א	1440
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1	חלופה א	25
דיור מיוחד	תעסוקה	1	חלופה א	25
דיור מיוחד	דיור מיוחד	1	חלופה ב	2300
דיור מיוחד	מבנים ומוסדות ציבור	1	חלופה ב	50
דיור מיוחד	תעסוקה	1	חלופה ב	

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

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

הערה ברמת הטבלה:

לא ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין שתי החלופות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל 40 מ"ר למזנון על הגג.

(2) לכל יח"ד תותר בניית מחסן ששטחו עד 8 מ"ר. ליח"ד עם גינה תותר בנוסף בניית מחסן כלי גינה ששטחו עד 3 מ"ר.

(3) עבור חניה, מחסנים ומערכות טכניות, עד 80% משטח המגרש בכל קומה.

(4) מנין הקומות לא כולל חדרי טכניים וחדרי מעליות על הגג, ושטחי מזנון ככל שתמומש חלופה א'.

(5) קווי הבניין העיליים לפי תשריט. יותרו מרתפים תת קרקעיים עד לקו מגרש כמופיע בבינוי. תותר בליטת מרפסות מקו בנין בשיעור של עד 2 מטר מקוי בנין לרחוב או לשצ"פ, ובשיעור של 10% מקו בנין למגרש מגורים גובל.

(6) מתוך סך שטחי הבניה העיקריים עבור דיור מוגן, 6.300 מ"ר הינם עבור חללים משותפים.

(7) מתוך השטח הכולל עבור דיור מוגן יקבע 2,700 מ"ר עבור שטחי לובי, ספורט בריאות ושטחי משק.

6. הוראות נוספות

6.1 חניה א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד למעט החניון המוצע בפינה הצפון-מזרחי של המגרש. ב. החנייה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה בתחומי המגרש ובהתאם לשימוש המבוקש בהיתר הבנייה. ג. תכנון היציאה מהחניון יקח בחשבון משולש ראות המתחשב בהולכי הרגל ובשאר משתמשי הרכב. ד. חנית אופניים - לפחות 50% מחניות האופניים יהיו במתקנים שמאפשרים חניה עם שני גלגלים על הרצפה (לא מתקני תליית האופניים). ה. ליחיד שגודל המחסן שלה גדול מ 6 מ"ר והנגישות למחסן מאפשרת גישה נוחה של אופניים, ניתן להתחשב במחסן הדירתי כמקום חניה לאופניים הנדרש לפי התקנות עבור אותה הדירה. ו. אם תמומש חלופת דיור מוגן, היתר הבניה יכלול מפרצי הורדה ואיסוף נוסעים סמוך לכניסת הולכי רגל, בדרך הציבורית ובתחום החניון התת קרקעי, סמוך למעליות.	6.1
6.2 ניהול מי נגר 1. תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח המיועדים לבינוי, יהיה אישור הידרולוג לפתרון ניהול מי הנגר באמצעות דו"ח הידרולוגי המראה שבתכנון המפורט של תא השטח, הפיתוח והניקוז מאפשרים השהייה של מי הנגר העילי בשטחי המגרש כך שנפח הנגר היומי לטיפול יהיה בהתאם להנחיות תמ"א 1. 2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", כך שרוב מי הנגר יושהו בשטח המגרש. 3. ניקוז הדרכים הפנימיות במגרש יעשה במידת האפשר לאוגר המתוכנן לצורכי השהייה ומיתון ספיקות הנגר. עודפי נגר יוגלשו במערכת תת קרקעית לרחוב. 4. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכת הביוב. 5. אין לחבר צמ"גים ישירות לניקוז העירוני.	6.2
6.3 איכות הסביבה 1. פסולת: יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים. 2. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין. 3. איכות אוויר: תידרש התקנת האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.	6.3
6.4 תחזוקה מבני המגורים - תנאי למתן היתר בניה הינו הצגת חוזה התקשרות עם חברה מנהלת.	6.4
6.5 תשתיות כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל: חשמל, טלפון, מים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בשטחים פרטיים שבתחום מגרשים. יותר מעבר ושיתוף מערכות תשתית תת-קרקעית בין השימושים במגרש (בין אזור "א" ליתרת המגרש) ויותר	6.5



6.6	סטיה ניכרת
	בשטחים בתכנית זו המיועדים למרפסות מקורות, לא ניתן להשתמש למטרות עיקריות אחרות לרבות סגירת מרפסות. כל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב (2002).
6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	המבנים יקבלו את אישור הועדה המקומית, שיבחנו את הבקשה/ות להיתר ויוודאו התאמת המבנים לטופוגרפיה היחודית במגרש, לממשקים עם השטחים הגובלים במגרש, ואת חזיתות המבנים וחומרי הגמר שלהם. עם מתן היתר בניה לפי שימוש מסוים (דיור להשכרה ארוכת טווח או דיור מוגן), יבוטל השימוש השני.
6.8	הפקעות ו/או רישום
	יתאפשר רישום שטחי הציבור ע"ש עיריית מודיעין.
6.9	עתיקות
	על תכנית זו יחול חוק העתיקות התשל"ח 1978.
6.10	היטל השבחה
	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה השעה בשל אותם המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק, ובהתחשב בעלות לרשות מקרקעי ישראל.
6.11	חלוקה ו/או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תשריט לצרכי רישום, ואישור ע"י יו"ר הועדה המקומית. תירשם ההערה בדבר השימוש להשכרה ל-20 שנה שתירשם לפי תקנה 27 לפי תקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.
6.12	חומרי חפירה ומילוי
	עבודות עפר ופינוי שפכי עפר: במקרה ויהיה צורך בשפיכת עפר מחוץ לגבולות המגרש, מקום שפיכת העפר יהא באתר מורשה, עפ"י אישור מהנדס העיר.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	שלבי ביצוע על פי מד/3/6/ב.	כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה, בקנ"מ 1:100. בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		הצמוד לבניין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. כל תוספת לבניין קיים תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי.

7.2 מימוש התכנית

בתוך 5 שנים מאישורה.

