

## מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21/1  
מודיעין - אזור תעסוקה מיוחדת

שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21

---

משה ספדיה אדריכלים בע"מ  
רח' שלמה המלך 7, ירושלים 94182  
טל: 02-6251471, פקס: 02-6254679

מאי 2001  
מהדורה 2

שפי 3

ד. ר. א.  
17/9/2001

## מרחב תכנון מיוחד – מודיעין

תכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21/1  
שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21  
מודיעין – אזור תעסוקה מיוחדת

### הוראות התכנית

1. שם התכנית :  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21/1 (מודיעין אזור תעסוקה מיוחדת),  
הווה שינוי לתכנית מתאר ומפורטת מס. מד/21.
  2. מסמכי התכנית :  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
ב. נספח שלביות הערוך בקני"מ 1:5,000 הכולל מצב סטאטוטורי קיים ותכנית שלביות  
מוצעת המשנה את תכנית השלביות הקיימת.  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה ויש לראות את  
התכנית כמקשה אחת.
  3. גבולות התכנית :  
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
  4. שטח התכנית :  
שטח התכנית: 4,721 דונם מדוד גראפית.
  5. מיקום התכנית :  
בתחום העיר מודיעין. השטח הגובל מצפונו בכביש מס. 443 ובפארק "עמק הנזירים",  
ממערבו בשולי יערות בן-שמן, ובדרומו בכביש מס. 431 ובגבעת "חרובה" וממזרחו באזורי  
מגורים של העיר מודיעין.  
בין קווי אורך  $X = 150,500 / 145,750$   
וקו רוחב  $Y = 148,500 / 144,500$
- גושים וחלקות :
- |                |  |
|----------------|--|
| גוש מס. 4465 : | חלקי חלקות: 20, 22, 26, 1                |
| גוש מס. 4651 : | חלקי חלקות: 17, 19, 39                   |
| גוש מס. 4652 : | חלקי חלקות: 181                          |
| גוש מס. 4654 : | חלקי חלקות: 21 – 25                      |
| גוש מס. 4655 : | חלקה שלמה: 30                            |
| גוש מס. 4975 : | חלקי חלקות: 1, 3, 7 – 11, 13, 14, 23, 29 |
| גוש מס. 4976 : | חלקי חלקות: 36, 38                       |
| גוש מס. 4979 : | חלקי חלקות: 15                           |
| גוש מס. 5565 : | חלקי חלקות: 11, 24-27, 45, 48, 50, 51    |
| גוש מס. 5566 : | חלקי חלקות: 1, 5, 13                     |
| גוש מס. 5595 : | חלקות שלמות: 2-6                         |
| גוש מס. 5596 : | חלקי חלקות: 1, 11                        |
| גוש מס. 5616 : | חלקי חלקות: 1, 2                         |
| גוש מס. 5617 : | חלקי חלקות: 3, 4                         |
| גוש מס. 5631 : | חלקות שלמות: 3, 13                       |
|                | חלקי חלקות: 1, 2, 4-7, 11, 14-17         |
|                | חלקות שלמות: 1                           |
|                | חלקי חלקות: 2, 5                         |
|                | חלקי חלקות: 2, 4                         |

6. יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל.
7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית: משה ספדיה אדריכלים בע"מ.
9. מטרות התכנית:
- א. שינוי בשלבויות הקמת מתחמי התעשייה ללא שינוי בהיקף הכללי של השלבים ועקרונות המעבר משלב אחד לשלב שני.
- ב. התרת תוספת שטחי חניה בבנינים.
- ג. תיקון טכני בסימון מגרשים מס. 37, א' וב'.
10. מעמד התכנית:
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס. מד/21 כל ההוראות שבתכנית מס. מד/21 התקפה שלא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.
11. שלבויות:
- א. מגרשים מס. 31, 38, 78, 79, א'75 ו-ב'75 אשר מופיעים בשלב ג' בנספח השלבויות (נספח מס. 5) שבתכנית מד/21 התקפה, יועברו לשלב א'(1).
- ב. מגרשים מס. 62, א'63, ב'63, 64, 65, 66, א'70, ב'70 ו-71 אשר מופיעים בשלב א'(1) בנספח השלבויות (נספח מס. 5) שבתכנית מד/21 התקפה, יועברו לשלב ב'(3).
- ג. השינויים הנ"ל מופיעים בתכנית שבתשריט.
12. תוספת שטחי חניה:
- בסמכות הועדה המקומית לאשר תוספת מרתף לחניה כשטח שירות לחניה בלבד, בשטח של עד 40% מסך הזכויות המיועדות לחניה מתחת ל-  $\pm 0.00$  אשר בתכנית מד/21, ובלבד:
- א. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- ב. תוספת זו תהה טמונה.
- ג. תוספת שטח זה תתאפשר רק לאחר הוכחה לשביעות מהנדס הועדה כי נוצלו לחניה מלוא השטחים בתכנית מד/21, על כל מפלסיהם הנועדים למטרת חניה.
13. תיקון טכני בסימון מגרשים מס. 37, א' וב':
- א. מגרש מס. 37 א' שמופיע בחישובי השטחים (נספח מס. 5) של תכנית מד/21 בשטח של 7,490 דונם יקרא מעתה מגרש מס. 37 ב'.
- ב. מגרש מס. 37 ב' שמופיע בחישובי השטחים (נספח מס. 5) של תכנית מד/21 בשטח של 5,802 דונם יקרא מעתה מגרש מס. 37 א'.
14. קירות תמך וטיפול בהפרשי גבהים במגרשים:
- א. הפרשי גבהים במגרש הבניה: הפרשי גבהים בתוך המגרשים ובין שטח המגרש לשטחים הגובלים ייתמכו ע"י קירות תמך כמפורט בסעיף 2.1 יב' (9) בהוראות תכנית מד/21. לא תותר הקמת מסלעות. לא יותרו שיפועי קרקע בלתי מבוקרים ובלתי מטופלים לפתרון הפרשי הגובה. יחס שיפוע הקרקע המרבי לא יעלה על 3:1.
- ב. בתחום מגרש שמחוץ לקווי הבניין, יוגבל גובה קירות התמך ל- 3 מ', כולל לאורך גבול המגרש. פרט לקיר הגובל בואדי אשר גובהו לא על 2.5 מ'. במידה ויהיו הפרשי גובה גדולים יותר בין מפלסי הפיתוח, יותר טיפולם באמצעות שיפועי קרקע ותלוליות מיוצבות ונטועות. שיפועים ותלוליות אלה יהיו אך ורק בין קירות תמך ובין קירות תמך ובין הבנין ובשיפוע שלא יעלה על יחס של 3:1. מרחק אופקי מזערי בין קירות תמך אלה יהיה 2 מ'.

15. חיטל השבחה:

חיטל יקבע ויגבה כחוק.

16. חתימות:

זים התכנית: מינהל מקרקעי ישראל  
דרך פתח-תקוה 88, ת"א

\_\_\_\_\_ תאריך:

מגיש התכנית: אהוד תייר ניהול והנדסה בע"מ

\_\_\_\_\_ תאריך:

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
דרך פתח תקוה 88, ת"א

\_\_\_\_\_ תאריך:

עורך התכנית: משה ספדיה אדריכלים בע"מ  
שלמה המלך 7, ירושלים

משה ספדיה אדריכלים בע"מ  
רח' שלמה המלך 7, ירושלים  
טל. 02-6251471

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והגנת הטבע.  
חתימתנו הינה לפיכך איננה כשמה לתכנית כל עוד לא הוקצה השטח לתכנית או לכל מטרה אחרת. אין תמיכתנו זו באה במקום ונותנת עכשיו הסכם זמני המיועד להסתיים לפי כל הסכמת כל בעלי השטח המיועד לתכנית, לפי כל תחוקה, תקנה כלשהי או נעשה או ייעשה על ידינו הסכם לתיאום חזיתות גבולות המיועד או התכנית הכרה או הודאה בבעלות הממשלה או גופים אחרים על השטח בגלל הפרתו ע"י מי ייחיד מאזנת על פני כוונת כלשהו בעתה. אין על כל זכות אחרת המיוחסת לנו אמת הסכם כאמור.  
ניתנה בקרקע בקודת מבט תכנונית. 2001  
מחוז המרכז



\_\_\_\_\_ תאריך: