

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מנהל מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 17-04-2016
 נתקבל


הוראות התוכנית

תוכנית מס': חמ/401/40

שם תוכנית: אזור תעסוקה חבל מודיעין

מחוז: המרכז
 מרחב תכנון מקומי: חבל מודיעין
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' חמ/401/40 הרכיב מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק כיום 2.2.16 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

1. סלילתו של כביש חוצה ישראל הביאה, למעשה, לביתורו לשניים של אזור התעסוקה חבל מודיעין, אשר הוקם מכח תכנית מפורטת גז/401/10 מיום 8.11.1989, ונוצר מצב בו מצידו המזרחי של כביש 6 נותר שטח ביעוד תעשייה ללא רצף קרקעי וללא דרך גישה ליתר שטחי התעשייה אשר ממערב לכביש, כך שלא ניתן לפתח ולממש אזור זה.
2. תכנית זו נועדה לשנות יעודי קרקע בתחום אזור התעסוקה של חבל מודיעין (ממערב לכביש 6) ולקבוע זכויות בניה בשטחים המיועדים בה לאחסנה, למבנה מסחרי ומשרדים ולמבנה ציבורי, במטרה להביא לניצול מירבי של השטח, לעבות את הבינוי בו כדי ליעל את האינטנסיביות של השימוש בשטח.
3. התכנית קובעת, ברמה מתארית, שטח הנועד לתעשייה עתירת ידע. היתרי בניה, בשטח זה, יינתנו בכפוף לאישור תכנית מפורטת לאחר פיתרון סוגיית רדיוסי המגן החלים על אזור זה.
4. תכנית זו נועדה גם לשנות את יעוד הקרקע של שטחי התעשייה אשר נותרו ממזרח לכביש 6, לשטחי יער לפי תמ"א 22 ולאפשר יצירת רצף שטחים פתוחים ומסדרון אקולוגי ממזרח לכביש 6.
5. התכנית מרחיבה שטח למתקנים הנדסיים כדי לאפשר הקמת מאגר מים ומתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך תפעולו.
6. התכנית משנה מיקום שנקבע בתכניות התקפות לשמורת טבע, בהתאם למיקום המדויק של ברכת החוף הקיימת בשטח.
7. התכנית מוסיפה דרכים באזור התעסוקה של חבל מודיעין על מנת לשפר את הנגישות באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
אזור תעסוקה חבל מודיעין	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
40/401/חמ	מספר התוכנית	1.1	1.2	יפורסם ברשומות
267.699 דונם	שלב	שטח התוכנית	מהדורות	
מתן תוקף	מספר מהדורה בשלב	1.3	1.4	
7	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	
6.3.16	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	1.4	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
תכנית מפורטת	לפי סעיף בחוק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	היתרים או הרשאות	
כן	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
ל"ר	סוג איחוד וחלוקה	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	לא	
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית.	לא	לא	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
- 196242 קואורדינטה X
657068 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום** אזור תעסוקה חבל מודיעין : ממערב לכביש 6, ממזרח לכביש 444, מדרום לאזור התעסוקה שוהם ומצפון לפארק שוהם.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית חבל מודיעין
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה רתוכנית** התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות יישוב מועצה אזורית חבל מודיעין שכונה אזור תעסוקה , פארק חמ"ן רחוב ל"ר מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4125	מוסדר	חלק מהגוש		242,206
4801	מוסדר	חלק מהגוש	114,80 – 75	113,109,89,88,74 – 69
4803	מוסדר	חלק מהגוש		131
5521	מוסדר	חלק מהגוש		11,7,5
5522	מוסדר	חלק מהגוש		9,7
5523	מוסדר	חלק מהגוש		1
5524	מוסדר	חלק מהגוש	9	11,6
5536	מוסדר	חלק מהגוש		2,1
9229	מוסדר	חלק מהגוש		20
9230	מוסדר	חלק מהגוש	26,13	15,12
9231	מוסדר	חלק מהגוש	12	21
9232	מוסדר	חלק מהגוש	9	8,2
9234	מוסדר	חלק מהגוש		25,24
9235	מוסדר	חלק מהגוש	22,15	23,20,18,17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מועצה מקומית שוהם

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05	5474		• כפיפות	תמ"א 35
19.12.95	4363		• כפיפות	תמ"א 22
12.3.95	5037		• כפיפות	תמ"א 13/א/31
16.8.08	5704		• כפיפות	תמ"א 4/ב/34
19.8.97	4559 (עמוד 5224)		• כפיפות	תמ"א 2/4
12.11.03	5236		• כפיפות	תמ"מ 21/3
3.1.91	3831		• שינוי	גז/401/10
2.7.01	4997		• שינוי	גז/מק/401/15
14.3.04	5287		• שינוי	גז/מק/401/18
28.1.10	6055		• שינוי	חמ/מק/401/36

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים	25.8.15	-	23	-	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית מרכז	פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים	16.7.15	1		1: 2,500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים	16.7.15	1		1: 1,250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית מרכז	מישל אלבו	16.7.15	1		1: 1,250	מנחה	נספח תנועה - תכנית
	ועדה מחוזית מרכז	מישל אלבו	16.7.15	1		1: 200, 1: 100	מנחה	נספח תנועה - חתכים טיפוסיים
	רשות הניקוז	שמואל פולק, הידרומודול	16.7.15	1	34	1: 2,500	מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית מרכז	יוחי רעי, איחוד מהנדסים	16.7.15	1	8	1: 1,250	מנחה	נספח ביוב ומים
	ועדה מחוזית מרכז	ד"ר יעקב אלון, אדמה	16.7.15	-	125	-	מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית מרכז	ד"ר יעקב אלון, אדמה	16.7.15		24		מנחה	נספח פסולת בניין ועודפי עפר
	ועדה מחוזית מרכז	דב סטולרו, מודד	16.7.15	-	1	-	מחייב	טבלת הקצאות

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
				מועצה אזורית חבל מודיעין	ח.פ. 500242250	מודיעים 10, שוהם					

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין	ח.פ. 511413932	מודיעים 10 שוהם	03-9791177	-	03-9797711	roni@calcalit.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל		דרך מנחם בגין 125, ת"א	03-763222		03-5614985	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	012278990	16379	פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים		קהילת ונציה 12, ת"א 69400	03-6499515		03-6499619	mblacher@fsj.co.il
מודד	מודד	51242642	564	עדי מדידות והנדסה בע"מ		לזרוב 17 א', א.ת. חדש ראשון לציון	09-9263817		03-9263818	office@adilt.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	069765081	21156	אלבו מישל - הנדסה אזרחית בע"מ		המסגר 59, ת"א	03-6247682		03-6240249	michel@elbaz-eng.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס	016880593	18255	הידרומודול-פולק בע"מ		לוי אשכול 141, קראון	03-6356858		03-5340854	hydromod@inter.net.ill
יועץ מים וביוב	מהנדס	53907549	35694	אחוד מהנדסים		מוריה 22 ר"ג	03-6770494		03-6778841	yohi@water-engineers.co.il
יועץ סביבה	גיאוגרף	035983402		אדמה- מדעי הסביבה והגיאולוגיה		שקד 9 אי"ת חמי"ן	03-9739911		03-9773976	kobi@adam-ma.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. ביטול אזור תעשייה מאושר ממזרח לכביש 6 וקביעת ייעודו ליער כחלק מרצף שטחים פתוחים ממזרח לכביש 6.
- ב. קביעת שטחים להקמת מבני אחסנה, מסחר ומשרדים, והוראות להקמתם.
- ג. קביעת שטח לתעשייה עתירת ידע ברמה מתארית בתאי שטח 901 ו-902. היתרי בניה בתחומו יינתנו מכוח תכנית מפורטת אחרת, שתוכן על פי הוראות תכנית זו.
- ד. שינוי מיקום שמורת טבע בהתאם למיקומה בפועל של בריכת חורף.
- ה. הרחבת שטח למתקנים הנדסיים לשם הקמת בריכה לאגירת מים.
- ו. קביעת שטח המיועד למוסדות ציבור ומשרדים ותעסוקה המיועד לשרת את המועצה האזורית.
- ז. קביעת דרכים לשיפור התנועה והנגישות.
- ח. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד מאזור תעשייה ומאזור תעשייה עתירת ידע ליער.
- ב. שינוי ייעוד משטח יער ומשטח ציבורי פתוח לאזור אחסנה ולתעשייה עתירת ידע.
- ג. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה להקמת מבני אחסנה, תעשייה עתירת ידע ומוסד ציבורי.
- ד. קביעת שטח לשמורת טבע במקום שטח ליער וקביעת שטח לאחסנה במקום שמורת הטבע.
- ה. שינוי ייעוד משטח למתקנים הנדסיים לשטח למסחר ולמשרדים.
- ו. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לשטח למתקנים הנדסיים וקביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים.
- ז. שינוי ייעוד משטח יער לשטח למוסד ציבור ותעסוקה.
- ח. שינוי ייעוד משטח יער ומשטח ציבורי פתוח לדרכים מוצעות.
- ט. הנחיות לעריכת תכנית מפורטת שמכוחה יינתנו היתרי בניה בשטח המיועד לתעשייה עתירת ידע.
- י. הנחיות לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- יא. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לאזור אחסנה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	267.669 דונם
-------------------------	--------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
מחצית השטח העיקרי מיעוד מסחר ומשרדים		2,109.0	+ 2,109.0	-	מ"ר	מסחר
סה"כ השטח העיקרי המוצע: 7,510.5 (תעסוקה) 2,109 (משרדים) 166,649 (אחסנה)		176,268.5	+ 106,914.5	69,354	מ"ר	תעסוקה
תעשייה עתירת ידע, מותנה באישור תכנית מפורטת	73,742		+ 73,742			
מחצית השטח העיקרי מיעוד מבני ציבור ותעסוקה		7,510.5	+ 7,510.5		מ"ר	מבני ציבור

* החלוקה של 50% לכל שימוש ביעוד "מבני ציבור ותעסוקה" וביעוד "מסחר ומשרדים" - לצרכי סטטיסטיקה בלבד.

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 17), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				יעוד	תאי שטח
				יער	302,301
				שמורת טבע	701
				שטחים פתוחים	803 - 801
				אחסנה	621 - 612
				תעשייה עתירת ידע	902,901
				מסחר ומשרדים	405
				מוסד ציבורי ותעסוקה	651
				מתקנים הנדסיים	401
				דרך מאושרת	154,153,151
				דרך מוצעת	106,105,104,102,101

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
39.4	105,569	יער		37.8	101,256	יער
6.0	16,204	שמורת טבע		4.0	10,718	שמורת טבע
3.2	8,592	שטח ציבורי פתוח		5.1	13,710	שטח ציבורי פתוח
20.8	55,550	אחסנה		33.4	89,490	תעשייה
9.2	24,580	תעשייה עתירת ידע		3.6	9,587	תעשייה עתירת ידע
0.5	1,406	מסחר ומשרדים				
1.9	5,007	מוסד ציבורי ותעסוקה				
3.6	9,641	מתקנים הנדסיים		3.0	7,978	מתקנים הנדסיים
7.8	20,816	דרך מאושרת		13.1	34,960	דרך מאושרת
7.6	20,334	דרך מוצעת				
100%	267,699	סה"כ		100%	267,699	סה"כ

4. ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אחסנה	
שימושים	
א.	אחסנה יבשה, מרכזים לוגיסטיים ומסחר, ללא פוטנציאל זיהום קרקע, וכל הדרוש לתפעולם.
ב.	משרדים לצרכי האחסנה והמרכזים הלוגיסטיים ובלבד שהיקף הבניה למשרדים לא יעלה על 30% מס"כ שטחי הבניה הכוללים במגרש.
ג.	לא יותרו השימושים הבאים: אחסון חמרים מסוכנים, שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום, תחנות תדלוק, מוסכים לתיקון רכב, אחסנה פתוחה, איחסון של תוצרת במיכלים.
ד.	השימושים המותרים בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1
4.1.2 הוראות	
א.	<p>1. מתחת לקומת הכניסה הקובעת השטח הכולל לקומה לא יעלה על 85% משטח המגרש. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים המיועדים לגינון, לחלחול ולשימור מי נגר.</p> <p>2. שטחי השירות יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. בקומה הראשונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה להתיר שטחים לשימושים עיקריים ושירות, אחסנה ותכליות שונות התומכות ביעוד הבניין. שאר הקומות, מתחת למפלס הקומה הקובעת, ישמשו לחניה ככל שיידרש.</p>
ב.	קומות
ג.	<p>1. ניתן יהיה להקים את המבנים על קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית ובלבד שלא יהיה שינוי בשטח הכולל המותר לבניה.</p> <p>2. גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובסעיף 6.1 להלן.</p> <p>3. הקלות עתידיות בגובה המבנים ביחס לאמור בתכנית זו יתואמו עם משרד הביטחון.</p>
ד.	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>2. החניה תוסדר בתחום המגרש.</p> <p>3. ניתן יהיה להסדיר מקומות חניה במפלס הקרקע. יתרת מקומות החניה הנדרשים יוסדרו בקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p>

4.2 שם ייעוד: מוסד ציבורי ותעסוקה	
שימושים	
א.	מוסדות ציבור כדוגמת תרבות, דת, רווחה וחינוך.
ב.	מוזיאון, מרכז מחקר, הדרכה והכשרה, מרכז מבקרים, מעבדות, אודיטוריום, מצפה כוכבים.
ג.	משרדים המיועדים לשרת את המועצה האזורית, יחידות הסמך שלה, הרשויות והחברות הקשורות איתה והפועלות מטעמה, וכל הדרוש לתפקודם.
ד.	אחסנה (ללא אחסנה פתוחה), אחסון הנועד לשרת את המועצה האזורית, אחסון לוגיסטי לשעת חירום וכאמור בסעיף 4.1.1 (ג).
ה.	ארכיון וכל הדרוש להפעלתו ותפקודו, לרבות ארכיון המועצה.
ו.	מסעדה, מזנון, בית קפה, וחנויות המיועדות לשרת את התכלית העיקרית של המבנה, את העובדים בו והמבקרים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר.
ז.	השימושים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1
4.2.2 הוראות	
א.	שטחי בניה

<p>1. מתחת לקומת הכניסה הקובעת, השטח הכולל לקומה לא יעלה על 85% משטח המגרש. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים המיועדים לגינון לחלחול ולשימור מי נגר.</p> <p>2. שטחי השירות יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. בקומה הראשונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה להתיר שטחים לשימושים עיקריים ושירות עבור מחסנים, ארכיון וכד' ועבור תכליות שונות המיועדות לשרת את הבנין, שאר הקומות ישמשו לחניה ככל שיידרש.</p>		
<p>1. ניתן יהיה להקים את המבנה על קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית ובלבד שלא יהיה שינוי בשטח הכולל המותר לבניה.</p> <p>2. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם לדרוש לחניה לפי התקן.</p>	קומות	ב.
<p>גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובסעיף 6.1 להלן.</p> <p>הקלות עתידיות בגובה המבנים ביחס לאמור בתכנית זו יתואמו עם משרד הביטחון.</p>	גובה המבנה ובטיחות טיסה	ג.
<p>כאמור בסעיף 4.1.2 ד'.</p>	חניה	ד.

4.3 שם ייעוד: תעשיה עתירת ידע		4.3
שימושים		4.3.1
א. תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, פיתוח טכנולוגי ומדעי.		א.
ב. משרדים מיועדים לשרת את מפעלי התעשיה עתירת הידע בלבד.		ב.
ג. אחסנה סגורה המיועדת לשרת את מפעלי התעשיה עתירת הידע בלבד.		ג.
ד. מסעדה, מזנון, בית קפה, המיועדים לשרת את התכלית העיקרית של המבנה ואת העובדים בו.		ד.
ה. השימושים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1		ה.
הוראות		4.3.2
<p>א. תנאי למתן היתרי בניה בשטח המיועד לתעשיה עתירת ידע בתאי שטח 901 ו- 902 בתכנית זו, יהא אישור תכנית מפורטת.</p> <p>תנאי להפקדת תכנית מפורטת למגרשים אלה יהיה מתן פתרון לקידוח חלופי לקידוח "לוד 15", באישור משרד הבריאות.</p> <p>תכנית מפורטת כאמור תקבע את גבולות המגרשים ואת קווי הבנין והיא תערך על פי הוראות תכנית זו.</p> <p>תאי שטח אלה מסומנים בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות".</p>	תנאי להיתר בניה	א.
<p>ב. בתכנית מפורטת, כאמור בס"ק א', יפורטו זכויות בניה בכל מגרש חדש שלא יפחתו מהזכויות המפורטות בסעיף 5 ויחולו עליה ההוראות הבאות:</p> <p>1. מתחת לקומת הכניסה הקובעת, שטח הבניה הכולל בקומה לא יעלה על 85% משטח המגרש. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים המיועדים לגינון לחלחול ולשימור מי נגר.</p> <p>2. שטחי השירות יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5.</p> <p>3. בקומה הראשונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה להתיר שטחים לשימושים עיקריים ושירות עבור מחסנים, ארכיון וכד' ועבור תכליות שונות המיועדות לשרת את הבנין, שאר הקומות ישמשו לחניה ככל שיידרש.</p> <p>4. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם לדרוש לחניה לפי התקן, לעת מתן היתר הבניה.</p>	הוראות בניה	ב.

5. גובה המבנים לא יחרוג מהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובסעיף 6.1 להלן.		
6. החניה תוסדר בתחום המגרש. ניתן יהיה להסדיר מקומות חניה במפלס הקרקע. יתרת מקומות החניה הנדרשים יוסדרו בקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.		

4.4 שם ייעוד: מסחר ומשרדים		
4.4.1 שימושים		
א	מסחר, בנק, דואר.	
ב	משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, שירותי תקשורת.	
ג	מסעדה, מזנון, בית קפה, וחנויות.	
ד	השימושים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1	
4.4.2 הוראות		
א.	שטחי בניה	1. מתחת לקומת הכניסה הקובעת, שטח הבניה הכולל לקומה לא יעלה על 85% משטח המגרש. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים המיועדים לגינון לחלחול ולשימור מי נגר. 2. שטחי השירות יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5. 3. בקומה הראשונה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ניתן יהיה להתיר שטחים לשימושים עיקריים ושירות עבור מחסנים, ארכיון וכד' ועבור תכליות שונות המיועדות לשרת את הבנין, שאר הקומות ישמשו לחניה ככל שידרש.
ב.	קומות	1. ניתן יהיה להקים את המבנה על קומת עמודים מפולשת מלאה או חלקית ובלבד שלא יהיה שינוי בשטח הכולל המותר לבניה. 2. מספר הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ייקבע בהתאם לדרוש לחניה לפי התקן.
ג.	גובה המבנה ובטיחות טיסה	גובה המבנה לא יחרוג מהגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ובסעיף 6.1 להלן. הקלות עתידיות בגובה המבנה ביחס לאמור בתכנית זו יתואמו עם משרד הביטחון.
ד.	חניה	כאמור בסעיף 4.1.2 ד'.

4.5 שם ייעוד: מתקנים הנדסיים		
4.5.1 שימושים		
א.	בריכה לאגירת מים וכל המתקנים הנלווים על פי צרכי חברת מקורות.	
ב.	מבני עזר ומתקנים הנדסיים נילוויים לצורך הקמה, תפעול, אחזקה, בקרה, תקשורת, אספקת מים, שמירה, אחסנה וכיוצא באלה.	
ג.	כל הדרוש לפיתוח השטח, גידור ואבטחה.	
ד.	תשתיות ומתקנים הנדסיים נוספים בתאום עם חברת מקורות.	
ה.	אנטנות ומתקנים מעל גג בריכות המים.	
ו.	השימושים יותרו בכפוף לאמור בסעיף 6.4.1	
4.5.2 הוראות		
א.	בריכה לאגירת מים	בשטח המיועד למתקנים הנדסיים תותר הקמת בריכת מים וכל הדרוש להקמתה, הפעלתה ואחזקתה, על פי הנחיות חברת מקורות.
ב.	גידור ומיגון	האתר יגודר באופן שלא תתאפשר כניסה לגורמים שאינם מורשים. ניתן יהיה להקים את הגדר על גבולות המגרש.

		מערכת המיגון האלקטרוני תהיה היקפית ותקושר באופן רצוף עם מרכז הבקרה של מקורות. גובה הגדר ואמצעי המיגון יהיו בהתאם להוראות המהנדס הראשי של מקורות.
ג.	הוראות בינוי	1. שטח הבניה הכולל לבריכה ולמתקנים הנילוויים לה לא יעלה על 2,100 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 9 מ' ובקווי בניין של 5 מ'. 2. בניית הבריכה המתוכננת לאגירת מים, לרבות החומרים ושיטות הבניה יחוייבו בעמידה בת"י 413 לרעידות אדמה.
ד.	בטיחות טיסה	כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.6	שם ייעוד: שמורת טבע	
4.6.1	שימושים	
א.	שימושים המיועדים לשמור על החי והצומח במצבם הטבעי.	
4.6.2	הוראות	
א.	שימור השטח	לא יותר כל שימוש בשטח ולא תותר בו כל בניה אלא בתאום עם רשות הטבע והגנים. יותר פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו ואופיו של השטח כשמורת טבע לרבות קביעת שילוט ושבילים, הכל בתאום עם רשות הטבע והגנים. תכניות התאורה, הצמחייה, הניקוז והגידור של השטחים הגובלים עם שמורת הטבע יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
ב.	בטיחות טיסה	כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.7	שם ייעוד: יער	
4.7.1	שימושים	
א.	נטיעות עצים ושיחים, גינון, פיתוח לצרכי פנאי, טיפוח צומח טבעי, כל הדרוש לפיתוחו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע, לרבות חניונים, מתקני ספורט ומשחקים, מחנות נוער וכד'.	
ב.	דרכים, שבילים, קווי ומתקני תשתית לפי תמ"א 22.	
4.7.2	הוראות	
א.	תמ"א 22	על שטח היער יחולו הוראות תמ"א 22.
ב.	בטיחות טיסה	כמפורט בסעיף 6.1 להלן.

4.8	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.8.1	שימושים	
א.	גינון, נטיעות עצים ושיחים, ריהוט רחוב, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני משחקים וספורט.	
ב.	קווי ומתקני תשתית.	
ג.	השהיה והחדרת מי נגר לרבות מתקני חלחול והחדרה.	
4.8.2	הוראות	
א.	תשתיות	תותר העברת תשתיות בשטח ציבורי פתוח, בין מעל מפלס הקרקע ובין מתחתיה באישור מהנדס הועדה המקומית, ובכבד שלא יפגע תפקודו כשטח ציבורי פתוח.

שם ייעוד: דרכים מאושרות ומוצעות		4.9
שימושים		4.9.1
כבישים לכל סוגי כלי הרכב, והשימושים המותרים הנכללים בהגדרת "דרך", על פי החוק.		א.
גשרים, מעברים, מדרכות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.		ב.
תחנות להעלאה ולהורדה של נוסעים.		ג.
תעלות ניקוז, מערכות ומתקני תשתית הנדסית מעל מפלס הקרקע ומתחת למפלס הקרקע.		ד.
נטיעות, גינון, ריהוט רחוב, שילוט ותימרור וכל הדרוש להקמת הדרך, לתפעולה ולאחזקתה.		ה.
הוראות		4.9.2
איסור בניה	לא תותר הקמת כל מבנה או מתקן אלא לצרכים הדרושים לתפעול הדרך ולבטיחות התנועה והולכי הרגל.	א.
נספח תנועה	התווית הדרכים בתכנית, רוחבן, הרחבתן יהיה כמצוין בנספח התנועה.	ב.
תשתיות	תותר הקמת מערכות ומתקני תשתית הנדסית מכל הסוגים בין מעל מפלס הקרקע ובין מתחתיה, ובלבד שלא יפגעו בשימוש הדרך ובבטיחות.	ג.
דרכים חקלאיות	בעת מימוש הדרכים לפי תכנית זו, תישמר הגישה לדרכים חקלאיות ככל שקיימות.	ד.
דרך לביטול	הדרכים המסומנות לביטול בתשריט כ"דרך לביטול" מיועדות לביטול ויעודם יהא כמסומן בתשריט.	ה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה - במ"ר				גובה מבנה במטר	תכנית % משטח תא השטח	אחוזי בניה נח'לים %	טו"ג שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		מספר קומות	קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שירות	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שירות	קידמי		צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי
אחסנה	612	6,833	15,373	3,075	5,124	683	24,255	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	613	5,759	12,957	2,591	4,319	576	20,444	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	614	10,242	23,044	4,609	7,681	1,024	36,358	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	615	5,400	12,150	2,430	4,050	540	19,171	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	616	4,987	11,220	2,244	3,740	499	17,703	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	617	3,954	8,896	1,779	2,965	395	14,036	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	618	5,483	12,336	2,467	4,112	548	19,463	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	619	3,888	8,748	1,750	2,916	389	13,803	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	620	5,257	11,828	2,366	3,943	526	18,663	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
	621	3,748	8,433	1,687	2,811	375	13,306	355	54	42	+5 ק' ע"מ	1	5	3	3	5
סה"כ אחסנה		55,550	124,987	24,997	41,662	5,555	197,202									

אחורי	קווי בנין (מטר)					מספר קומות	גובה מבנה במטר	תכנית % משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים %	שטחי בניה - במ"ר				גודל מגרש במ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו - שמאלי	צידו - ימני	קידמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה במ"ר	מתחת לכניסה הקובעת		הכניסה הקובעת				
											שירות	עיקרי	שירות				עיקרי
5	3	3	5	1	5+ק' ע"מ	30	54	355	17,775	501	3,755	2,253	11,266	5,007	651	מוסד ציבורי ותעסוקה (*)	
5	3	3	5	1	5+ק' ע"מ	30	54	355	4,992	141	1,055	633	3,164	1,406	405	מסחר ומשרדים (*)	
5	3	3	5	1	5+ק' ע"מ	30	54	355	23,183	653	4,898	2,939	14,693	6,530	901	תעשייה עתירת ידע	
5	3	3	5	1	5+ק' ע"מ	30	54	355	64,079	1,805	13,538	8,123	40,613	18,050	902		
									87,262	2,458	18,436	11,062	55,306	24,580	סה"כ תעשייה עתירת ידע		
5	5	5	5			9			2,100				2,100	9,641	401	מתקנים הנדסיים	

(*) החלוקה של 50% לכל שימוש ביעוד "מוסד ציבורי ותעסוקה" וביעוד "מסחר ומשרדים" - לצרכי סטטיסטיקה בלבד *

6. הוראות נוספות

6.1	מגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון
6.1.1	על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
6.1.2	הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
6.1.3	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
6.1.4	תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום וקבלת הנחיות סימון.
6.2	פיתוח וחיבור לתשתיות
6.2.1	תכנון עבודות הפיתוח בתחומי המגרש ייעשה באופן שיתאפשר חיבור שלהן לתשתיות הציבוריות בהתאם להוראות והנחיות שיימסרו ע"י הועדה המקומית חבל מודיעין.
6.2.2	ככל שבעל הנכס / מבקש ההיתר יהיה מעוניין לבצע שינויים בתשתיות הציבוריות בשטחים הציבוריים, יהא עליו להגיש בקשה מפורטת על כך לועדה המקומית חבל מודיעין.
6.3	הוראות סביבתיות
6.3.1	בניה ירוקה כל מבנה שיוקם, על פי תכנית זו, ייבנה על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית לבניה ירוקה ויתבסס על ת"י 5261 לבניה ירוקה על תיקונו.
6.3.2	שימור משאבי מים והגנה על מי התהום א. בכל בניה תשאר תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר בתחום המגרש. ב. הנגר העילי ישאר, ככל הניתן, בתחום המגרש. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ה. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים. ו. פתחי המרזבים יופנו, ככל הניתן, לשטחים המגוננים הסמוכים למבנים. ז. לא יותרו שימושים או פעילות בקרקע העלולים לזהם את מי התהום.
6.3.3	טיפול בפסולת בניה ועודפי עפר א. פסולת בנין, הריסות ועודפי עפר יפונו לאתר לסילוק או למיחזור פסולת בניה מוסדר ומורשה על פי החוק ועל פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית או היחידה הסביבתית. ב. היתר בניה, מכוח תכנית זו, יפרט את כמויות פסולת הבניה ועודפי העפר. תנאי למתן היתר יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מוסדר ומורשה. ג. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי עפר לאתר מורשה כנדרש.
6.3.4	מניעת מטרדים א. בזמן עבודות הבניה, הסלילה וההקמה יינקטו אמצעים למניעת אבק, מטרדי רעש ואיכות אוויר ואי חריגה מהתקנות ומהתקנים.

	ב. לא תותר, בכל תחום התכנית, התקנת מקור פליטה מכל סוג שהוא למעט מקור פליטה ממטבחים באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
6.3.5	תשתיות הבנין תשתיות הבנין כגון תקשרות וחשמל תהיינה, ככל הניתן, תת-קרקעיות בכל תחום המגרש.
6.3.6	קרינה אלקטרו-מגנטית תנאי למתן היתר בניה לבנין חדש יהיה היתר קרינה לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית והמצריכים היתר קרינה.
6.3.7	אנרגיה סולרית תתאפשר הקמת תאים פוטו וולטאים על גבי שטחים מבוניים לשם שימוש באנרגיה סולרית.
6.3.8	חומרים מסוכנים בשטח התכנית לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים אלא באישור המשרד להגנת הסביבה.
6.3.9	מיחזור בעת ביצוע עבודות הפיתוח, בתחום התכנית, יעשה שימוש בחומרי מילוי ממוחזרים בהיקף שלא יפחת מ- 20% מסך כל חומרי המילוי הנדרשים לפיתוח. החומרים הממוחזרים יסופקו ממפעלי מיחזור מאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
6.3.10	טיפול בפסולת א. חדרי אשפה וטיפול בפסולת, בכל בנין בתחום התכנית, ייקבעו בגודל מתאים ויכללו תשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיתאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. ב. מיקום חדר האשפה ייקבע באופן שתאפשר גישה ישירה ונוחה מדרך המשיקה למגרש. יותרו קווי בנין אפס לחדרי אשפה וטיפול בפסולת. ג. חדרי האשפה יתוכננו באופן שימנעו מטרדי ריח ומפגעים אחרים. ד. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית לפתרונות שנקטו לענין הטיפול בפסולת.

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
6.4.1	תנאי למתן היתר בניה (או לשימוש חורג) בתחום רדיוס מגן ג' בתאי שטח: 401, 405, 612 - 621, 651, יהיה אישור משרד הבריאות לעמידת הבקשה להיתר או לשימוש חורג בתקנות הקידוחים ולענין השימושים המותרים, פתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.
6.4.2	תנאי להיתר בניה במקום בו חלות מגבלות בניה לפי תמ"א 2/4 יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.
6.4.3	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת מאזן של חומרי חפירה ומילוי והצגת פתרונות לטיפול בהם, לרבות אפשרות השימוש בהם כחומרי גלם ו/או פינויים לאתרים מוסדרים כאמור בסעיף 6.3.3 ו- 6.3.9.
6.4.4	תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב המבנה, החזיתות, הגגות, לרבות פיתוח המגרש, הגינות, השבילים, הכניסות, הגדרות, דרכי גישה וחניה, מפלסי הבניה והמפלסים הסופיים של הקרקע והבנין, פיתרון הניקוז, חומרי גמר, צבע ותשתיות המבנה, הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.4.5	תנאי להיתר בניה יהיה סימון עצים בוגרים על גבי תכנית מדידה וקבלת הנחיות לטיפול בהם.
6.4.6	תנאי להיתר בניה יהיה עמידה בהוראות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.3.
6.4.7	תנאי למתן היתר או לשימוש חורג למצפה כוכבים בשטח המיועד למוסד ציבורי (תא שטח 651) יהיה תאום עם משרד הביטחון.
6.4.8	תנאי למתן היתרי בניה בשטח המיועד לתעשייה עתירת ידע בתאי שטח 901 ו- 902 יהיה אישור תכנית מפורטת על פי האמור בסעיף 4.3.
6.4.9	הקלות עתידיות בגובה המבנים ביחס לאמור בתכנית זו יתואמו עם משרד הביטחון.
6.4.10	ראה גם סעיף 6.6.2 לענין שדרוג קו מאסף טירת יהודה.

6.5 חשמל																																								
6.5.1	תנאי להקמת המבנים יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עליליים ותת-קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עליליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.																																							
6.5.2	תחנות השנאה : מיקום תחנות השנאה ייעשה בתאום עם חברת חשמל.																																							
6.5.3	איסור בניה בקרבת מתקני חשמל : לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:																																							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.3 מ'</td> <td>תיל מבודד צמוד מבנה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>5 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה ע 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td></td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 161 - 110 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td></td> <td>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td></td> <td>בתאום עם ח"ח</td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1 מ'</td> <td>י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td></td> <td>3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </tbody> </table>	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן			3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף		2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד)		0.3 מ'	תיל מבודד צמוד מבנה		5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה		2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה ע 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 161 - 110 ק"ו	35 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו		0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה		בתאום עם ח"ח	ט. כבלי חשמל מתח עליון		1 מ'	י. ארון רשת		3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן																																							
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף																																						
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (על עמוד)																																						
	0.3 מ'	תיל מבודד צמוד מבנה																																						
	5 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה																																						
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה ע 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)																																						
20 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 161 - 110 ק"ו																																						
35 מ'		ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו																																						
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך																																						
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה																																						
	בתאום עם ח"ח	ט. כבלי חשמל מתח עליון																																						
	1 מ'	י. ארון רשת																																						
	3 מ'	יא. שנאי על עמוד																																						
	על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. עם הקמת מבני תשתית ייעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.																																							
6.5.4	הקמת מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדלקה או לפיצוץ תותנה בהיתר בנייה העומד במרחקי הבטיחות שייקבעו בתאום עם חברת חשמל.																																							
6.5.5	לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהם מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.																																							
6.5.6	לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל מתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע כל פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.																																							
6.5.7	על אף האמור בכל תכנית - כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בנייה של מתקני חשמל בתחום תכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.																																							

6.6 מים וביוב	
6.6.1	מים אספקת המים תעשה בתאום עם חברת "מקורות" ומהנדס הועדה המקומית.
6.6.2	ביוב <ul style="list-style-type: none"> מערכת הביוב תופרד באופן מלא ממערכת הניקוז והתיעול. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית. פתרון הביוב יתבסס על חיבור לתחנת השאיבה ולמט"ש איילון. מערכת ההולכה, הטיפול והסילוק של שפכים תתוכנן ותבוצע באופן שימנעו זיהומי קרקע, מי תהום ומים עליליים. פתרון הביוב בכל מגרש הנמצא בתחום רדיוסי מגן יתואם עם משרד הבריאות. קטע קו המאסף באזור טירת יהודה ישודרג כתנאי להוצאת היתרי בניה במגרשים הנכללים בתחום התכנית. כל החלפה/תיקון של קווי ביוב יחייבו התקנת צנרת מהסוג המותר להתקנה באזורי מגן של קידוחי מי שתיה.
6.6.3	יתאפשר בעתיד מעבר קו מים בהתייעצות עם מקורות.

6.7	ניקוז
6.7.1	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחום הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ניקוז שתאושר על ידי רשות הניקוז.
6.7.2	בתחום המגרשים המיועדים לבניה יינקטו הפעולות המפורטות בסעיף 6.3.2 בדבר שימור כשאבי מים בתחום המגרש.
6.7.3	בתחומי הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וייעשה שימוש בחמרים נקבוביים וחדירים.
6.7.4	בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבי שטחי השהייה וחלחול להקטנת הספיקות ולהעשרת מי רתהום.

6.8	רישום שטחים ציבוריים
6.8.1	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק יופקעו ע"י הרשות המקומית. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.

6.9	איחוד וחלוקה
6.9.1	השטחים הכלולים בתכנית זו, המיועדים לאיחוד וחלוקה כמסומן בתשריט, יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות המהווים חלק מתכנית זו.

6.10	היטל השבחה
6.10.1	הועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

	זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא כ- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 14.4.16	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: שמעון סוסן ראש מועצת חבל מודיעין ויו"ר המועצה המקומית	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500242250	מועצה אזורית חבל-מודיעין	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לחבל מודיעין	
תאריך: 14.4.16	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: שמואל שילה - אדריכל	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 540166352	אדריכלות	תאגיד: פיטלסון, שילה, יעקובסון - אדריכלים	
תאריך: 14.4.2016	חתימה: <i>[Handwritten Signature]</i>	שם: רוני ענבר - מנכ"ל	יזם במועל
מספר תאגיד: 511413932	חברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	תאגיד: החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין בע"מ	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התוכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם משה או יעשה על דינו הסכם בגין השטח למטען חסר ספק מותר בוודאי כי אם משה או יעשה על דינו הסכם בגין השטח הכלול בתוכנית, אין בחתימתנו על התוכנית הכרזה או הודאה בקיום הסכם. כאמור ואם ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העשויה לנו מכת הסכם כאמור וע"י כל דין, שכן החתימה מיועדת אך ורק מאקדת מבט תכנונית, והיא תקפה ל- 30 לודשים מתאריך החתימה.
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז

17-04-2016