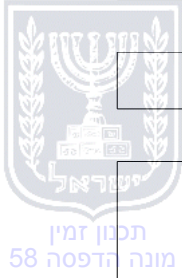


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0858407

מד/26/21 מגרש 502 הפארק הטכנולוגי מודיעין



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/11/2021

לאשר את התוכנית

01/09/2022

תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 502 הינו מגרש ביעוד מסחר עם זכות מעבר לציבור, מתוקף התכנית המאושרת מד/21. המגרש ממוקם באזור התעסוקה במודיעין בין הרחובות הרכס מצפון, הזריחה ממערב והשדרה המרכזית מדרום.

התכנית קובעת את השינויים הבאים: שינוי יעוד הקרקע לתעסוקה עם חזית מסחרית, תוספת זכויות בניה, הגדלת מספר קומות ותוספת גובה, שינוי קו בנין, שינוי הוראות לזיקת הנאה והוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מד/21/26 מגרש 502 הפארק הטכנולוגי מודיעין
מספר התכנית	420-0858407	
שטח התכנית	20.544 דונם	
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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	197463
קואורדינאטה Y	647640

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 502 באזור התעסוקה בין הרחובות: הרכס מצפון, הזריחה ממערב והשדרה המרכזית מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור התעסוקה הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5896	מוסדר	חלק	30	

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



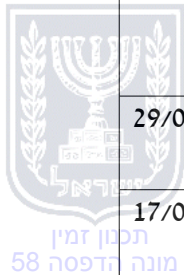
תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/1999		4307	4775	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית מד/21	החלפה	מד/ 21
17/09/2001		4069	5019	תכנית זו מחליפה את הוראות מד/21 /1	החלפה	מד/ 21 /1
05/05/1999		3024	4747	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 2020. הוראות תכנית מד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 2020
24/10/2007		221	5728	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ 35. הוראות תכנית מד/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ 35
24/10/2013		782	6679	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/ מק/ 40. הוראות תכנית מד/ מק/ 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מד/ מק/ 40



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני אוחנה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני אוחנה		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	זכויות בניה מצב מאושר	11: 07 13/12/2020	דני אוחנה	13/12/2020	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	11: 38 12/07/2022	דני אוחנה	12/07/2022		1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 28 21/08/2022	בני שפירא	21/08/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	11: 40 12/07/2022	אלי אסיף	27/12/2021		1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח פיתוח ונוף	11: 40 12/07/2022	ארנה סירקיס בן ציוני	27/12/2021		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	טבלת סקר עצים בוגרים	11: 39 12/07/2022	שבתאי גונן	12/07/2022		1: 500	מחייב	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח עצים בוגרים	11: 41 12/07/2022	שבתאי גונן	13/02/2022	29	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	חוות דעת סביבתית	11: 39 12/07/2022	רון לשם	12/07/2022	38	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית

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	יאיר הדר (1)		הדר הפארק הטכנולוגי בע"מ	קרית טבעון			02-5328088	02-5872242	yair@ hadar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1269 אצל קבוצת הולד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יאיר הדר		הדר הפארק הטכנולוגי בע"מ	קרית טבעון		(1)	02-5328088	02-5872242	yair@ a-hadar.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1269 אצל קבוצת הולד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני אוחנה	28658161	משה צור אדריכלים ובוני ערים בע	חיפה	דישראלי	54	04-8305109	04-8305105	Avivafa@ mz- a.com
	יועץ תחבורה	אלי אסיף	40972	א.ח.ר. תכנון בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	077-9215560		office@ mato p.co.il
	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@ trees. co.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 58



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 58

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סביבה	יועץ	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (2)	36	02-6427684		shl@shl.co.il
	יועץ נופי	ארנה סירקיס בן ציוני	5952178	א.ב.אדריכלות נוף בע"מ	קרית טבעון	הכרמל	19	077-4080414		office@bo- landscape.co. il
	מודד	בני שפירא	583	בני שפירא מודדים	.	(3)	17	04-8420528		bshapira@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 52.

(2) כתובת: ת.ד. 3694.

(3) כתובת: הגדוד העיברי 17 קריית חיים.



מנהל הדפסה 58
תכנון זמין



מנהל הדפסה 58
תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

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

פיתוח מתחם המשלב שימושי תעסוקה ומסחר לנצול מיטבי של הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע ממסחר לתעסוקה עם חזית מסחרית.
2. קביעת שימושים מותרים בתחום המגרש: תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מסחר, משרדים ומרפאות.
3. הגדלת זכויות בניה הוספת שטחי בניה עיקרי ושירות.
4. הגדלת מספר קומות מעל הכניסה הקובעת ומתחת למפלס הכניסה הקובעת.
5. שינוי גובה הבינוי המירבי המותר מעל הכניסה הקובעת.
6. שינוי בקו בנין אחורי וצידי.
7. הגדלת תכסית הבניה.
8. הגדרת הוראות ותחום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
9. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעסוקה	502	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	תעסוקה	502
חזית מסחרית	תעסוקה	502

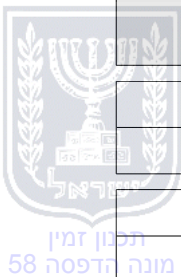
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	20,544.4	100
סה"כ	20,544.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	20,544.4	100
סה"כ	20,544.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה.</p> <p>ב. תעשייה עתירת ידע.</p> <p>ג. משרדים.</p> <p>ד. מסחר לסוגיו.</p> <p>ה. מרפאות ומעבדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. נספח בינוי הינו נספח מנחה ומציג את עקרונות התכנון המוצע. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין בלבד.</p> <p>ב. יותרו מבנים בני עד 10 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומה טכנית.</p> <p>ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין:</p> <p>יהיה בהתאם למפלס 0.00 המצוין בנספח הבינוי בכל מבנה. מפלס סופי יקבע בשלב תכנון מפורט להיתר בניה.</p> <p>ד. מסחר:</p> <p>שטחי המסחר יותרו בכל קומות הבניין.</p> <p>שטחי החנויות יותרו בגדלים משתנים, גודלן יקבע בשלב הוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. חזית מסחרית:</p> <p>בקומת הקרקע של כל מבנה תקבע חזית מסחרית כמסחר מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט מוצע, ותותר חזית מסחרית בכל חזיתות המבנים.</p> <p>תשמר רציפות חזית מסחרית למעט כניסות, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים וכניסות לחניונים.</p> <p>ו. מרתפים:</p> <p>1. המרתפים יכללו חניון וכן יותרו בהם שימושים עיקריים, שטחי שירות ושטחים טכניים.</p> <p>ז. חצרות משק:</p> <p>יותרו חצרות משק בקומות העל קרקעית ובקומות התת קרקעיות.</p> <p>חצרות משק על קרקעיות, במידה ותהיינה פתוחות, תוסתרנה בקירות פיתוח, שיהיו חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרשים.</p> <p>ח. גגות:</p> <p>בקומת הגג של המבנים יותרו שימושים כגון: בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, מרכזי כנסים ואירועים, מתקני ספורט, בריכה וכיו"ב.</p> <p>יותר שימוש בתחום שטחי הגגות כמרפסות או כגינות בשילוב של צמחיה, חלוקי נחל, דקים וכדומה.</p> <p>גגות שישמשו לצרכים אלה ירוצפו או יגוננו. תכניות ריצוף, גינות וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק</p>



4.1	תעסוקה
	<p>בלתי נפרד מהבקשה להיתר. גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p>
ב	<p>זיקת הנאה תשמר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע ויכלול את רצף השטחים בין המבנים ורצף השטחים שבין המבנים לגבול המגרש. זיקת הנאה תחול במפלס קומת הקרקע בלבד, בגובה שלא יפחת מ 6 מטרים ותאפשר רצף הליכה. תותר בניה בתחום זיקת ההנאה בקומות שמעל ומתחת לקומת הקרקע. שטח ותצורת זיקת ההנאה הסופיים יקבעו בהיתר הבניה, רוחב זיקת ההנאה לא יפחת מ 5.0 מ'. בתחום שטח זיקת ההנאה ניתן יהיה למקם אזורים מגוננים, אזורים להצבת כיסאות ושולחנות, סגירות חורף, דוכנים, כניסות וירידות לחניון כולל מעברים וורטיקליים, פיתוח שטח וכד'. בבקשה להיתר הבניה יוצגו אזורי הצבת הכיסאות והשולחנות ואזורי סגירות החורף והדוכנים, תוך שמירה על צירי הליכה פנויים ממכשולים ותוך הקפדה על תקנות הנגישות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט	
										שרות					עיקרי	שרות		עיקרי
											(1) 12324	(2) 2500	502	מסחר	תעסוקה			
											4163	12328	502	תעסוקה	תעסוקה			
(8)	(8)	(8)	(7)	5	(6) 10	(5) 47	(4) 60	61315	30000		(3) 6663	24652	20544	502	<סך הכל>	תעסוקה		

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:

א. יותר ניוד שטחים משטח עיקרי לשטח שירות בשיעור של עד 2,400 מ"ר.

ב. יותר ניוד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 2,000 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים ממסחר לתעסוקה בשיעור של עד 4,900 מ"ר.

(2) יותר ניוד שטחים ממסחר לתעסוקה בשיעור של עד 1,000 מ"ר.

(3) כולל שטחים למעברים מקורים.

(4) תכנית על קרקעית תמדת בקומת הקרקע בלבד. תכנית בתת הקרקע תותר עד לגבולות המגרש למעט השטח הפנוי מבינוי בהתאם לסעיף נגר עילי בהוראות תכנית זו.

(5) הגובה המצויין הינו פני תקרת קומה עליונה, לא כולל יציאות לגג, מעקות היקפיים ואלמנטי הסתרה. תותר חריגה מגובה זה עד 4.5 מ' עבור מעקה היקפי להסתרת מערכות ומתקנים טכניים, וכן עבור תערוכה וציאות נקודתיות לגג.

(6) כולל קומה טכנית משולבת שימושי מסחר בשטח עיקרי של עד 200 מ"ר לכל מבנה.

השטח העיקרי יבנה בנסיגה כך שלא יראה מהרחוב.

(7) כמסומן בתשריט מצב מוצע, קווי בנין תת קרקעיים יותרו עד גבול המגרש בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא שטחי חלחול. תותר בליטת קירוי חצר פריקה וטעינה על קרקעי, עד קו בנין 0.

(8) כמסומן בתשריט מצב מוצע, קווי בנין תת קרקעיים יותרו עד גבול המגרש בכפוף לעמידה בהוראות תמ"א 1 לנושא שטחי חלחול.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	1. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר אנרגטי.
6.2	דרכים תנועה ו/או חניה
	תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
6.3	ניהול מי נגר
	<p>1. יוותרו לפחות 15% משטח המגרש שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים ו/או מרוצפים ו/או מחופים בחומר חדיר כגון: ריצוף, חצץ חלוקים וכו'. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>2. את עודפי הנגר העילי יש לתעל למאגרי איגום לטובת שימוש חוזר להשקייה ו/או השהייתם טרם הזרמתם למערכת הניקוז.</p> <p>על אף האמור לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש פתרונות הנדסיים כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3. חידור והשהיית נגר</p> <p>ככל הניתן יכללו השטחים על קרקע טבעית אלמנטים המעודדים חידור והשהיית נגר, וזאת כחלק ממאמץ כללי למניעת הצפות ולעידוד חלחול מים.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. נספח העצים לתכנית: לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם מחייב.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור: א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 1. יובהר שלא יותר לכרות עץ אף אם מסומן לכריתה בתחום התכנית אם המרחק בינו לבין המבנה העילי ו/או תת קרקעי, המבוקש בבקשה להיתר עולה על 4 מטר.</p>

שמיירה על עצים בוגרים	6.4
<p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות ובהתאם להנחיות תכנית המתאר של מודיעין שתהה בתוקף.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות. מונה הדפסה 58 תכנון זמין</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
איכות הסביבה	6.5
<p>איכות אוויר</p> <p>א. פתרונות איוורור לחניונים, שימושי המסחר והמבנים השונים יתואמו עם המחלקה לאיכות ותכנון סביבה בעיריית מודיעין.</p> <p>ב. בקשה להיתר בנייה תלווה בנספח ביצוע לנושא מטרדי אבק. הנספח יתייחס למקורות שונים של פיזור והרחפת אבק ואמצעים שיינקטו להפחתתם.</p> <p>ג. פתרונות למפרידי שומן משימושי הסעדה יאושרו במסגרת היתר הבניה לרבות גישה לרכב שירות לטיפול במפרידי השומן.</p> <p>טיפול בעודפי עפר</p> <p>א. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית שאינם מזוהמים ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תלווה בנספח ביצוע אקוסטי לשלב העבודות לנושא רעש ורעידות. הנספח יתייחס למקורות הרעש השונים ואמצעים שיינקטו להפחתת רעש ורעידות בהתאם לדרישות היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>ב. בקשה להיתר בנייה תלווה בדוח אקוסטי שיתייחס למקורות הרעש השונים במבנים ופתרונות מוצעים לעמידה בקריטריוני הרעש המקובלים.</p> <p>קרינה</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה הגשת אומדן שטף מגנטי מכל מקורות החשמל המתוכננים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית מודיעין.</p>	

6.5 איכות הסביבה	
	בנייה ירוקה כל המבנים בשטח התכנית יעמדו בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה.



6.6 בינוי ו/או פיתוח	
	<p>1. בתכנון תשמר אפשרות מעבר ציבורי מחוץ ובתוך המגרשים, ליצירת קישוריות מיטבית בין המגרשים הגובלים.</p> <p>2. תכניות הביצוע יתוכננו תוך הקפדה על הגדרת מדרכות רחבות ומוצללות ככל הניתן, ארקדות, מעברים וכל המרכיבים הנופיים והאדריכליים המוכרים לעידוד הליכתיות וקישוריות.</p> <p>גינון יעשה שימוש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקומי וחסכוניים במים המתאימים לאזור מודיעין. עומק בתי גידול לנטיעת עצים מעל גג החניון יהיו לפחות 80 סמ'.</p> <p>שבילי אופניים שבילי האופניים ישולבו לצד מדרכות להולכי רגל ומסעות לרכב. לצד שבילי האופניים ינטעו עצים וימוקמו חניות אופניים.</p> <p>מעברים, מדרגות, המעברים ומעברי המדרגות יאפשרו מעבר הולכי רגל ויהיו מוארים ובטוחים להליכה. לא יותר מעבר רכב בתחום המגרש, למעט רכבי שירות חיוני או רכב חירום. ברחבות מפגש המעבר עם הרחוב ישולבו מקומות ישיבה מוצלים. הסמטאות ומעברי המדרגות ירוצפו באבן טבעית וישמשו כר לפעילות קהילתית במרחב.</p>



6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>

6.8	
	היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.9 רישום זיקת הנאה	
	תנאי לתעודת גמר יהיה רישום זיקת ההנאה.



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

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

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

	מימוש התכנית תוך 10 שנים מיום תחילתה.
--	---------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58



תכנון זמין
מונה הדפסה 58