

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-0905323

מד/מק/21 / 41 מגרש 502 הפארק הטכנולוגי מודיעין



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005097588/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 502 הינו מגרש ביעוד תעסוקה עם חזית מסחרית, מתוקף התכנית המאושרת 420-0858407. המגרש ממוקם באזור התעסוקה במודיעין בין הרחובות הרכס מצפון, הזריחה ממערב והשדרה המרכזית (מדרום).

תכנית זו קובעת תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף ושינוי הוראות בינוי לטובת הקמת מתחם תעסוקה ומסחר סביב כיכר מפותחת עם זיקת הנאה לציבור, בכפוף ובהתאמה להוראות תכנית המתאר הכוללנית מד/2040 (420-0514364).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מד/מק/21/ 41 מגרש 502 הפארק הטכנולוגי מודיעין

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 420-0905323

1.2 שטח התכנית 20.544 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (ג)

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:

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>21 / מד</u>	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית מד/21 בגבולות תכנית זו. כל יתר הוראות תכנית מד/21 תחולנה על תכנית זו	4775	4307		29/06/1999
<u>1 / מד / 21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית מד/21 / 1 בגבולות תכנית זו.	5019	4069		17/09/2001
<u>35 / מד</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד / 35. הוראות תכנית מד / 35 תחולנה על תכנית זו.	5728	221		24/10/2007
<u>מד / מק / 40</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד / מק / 40. הוראות תכנית מד / מק / 40 תחולנה על תכנית זו.	6679	782		24/10/2013
<u>420-0858407</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 420-0858407 בגבולות תכנית זו.	10796	11489		12/09/2022
<u>420-0514364</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 420-0514364. הוראות תכנית 420-0514364 תחולנה על תכנית זו.	11611	9184		04/09/2023



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	תשריט מצב מאושר	15: 20 26/06/2023	בני שפירא	26/06/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	21: 06 20/08/2023	דני אוחנה	20/08/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח פיתוח	21: 07 20/08/2023	ארנה סירקיס בן ציוני	20/08/2023	1	1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	21: 07 20/08/2023	אלי אסיף	20/08/2023	1	1: 250	רקע	דרכים תנועה וחניה
לא	חוות דעת סביבתית	21: 08 20/08/2023	רון לשם	20/08/2023	41	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	חוברת סקר עצים בוגרים	21: 08 20/08/2023	שבתאי גונן	20/08/2023	14	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח עצים	21: 09 20/08/2023	שבתאי גונן	20/08/2023	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ביוב	18: 42 24/08/2023	ארז גלבוע	24/08/2023	1	1: 500	רקע	ביוב
לא	נספח ניקוז	18: 41 24/08/2023	ארז גלבוע	24/08/2023	1	1: 500	רקע	ניקוז
לא	נספח מים	18: 42 24/08/2023	ארז גלבוע	24/08/2023	1	1: 500	רקע	תשתיות

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	רמת ישי	חלמית	2	02-5328088	02-5872242	yair@- hadar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 10079 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	רמת ישי	חלמית (1)	2	02-5328088	02-5872242	yair@a-hadar.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 10079 אצל קבוצת הולד.

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		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
	יועץ תשתיות	ארז גלבוץ	107047	ש.גלבוץ מהנדסים יועצים בע"מ	הרצליה	משכית	3	09-6504021		roees@s- gilboa.co.il

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.



משרד הביטחון
מונה הדפסה 23



משרד הביטחון
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת זכויות בניה תוספת קומת מרתף ושינוי הוראות בניוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למסחר ותעסוקה מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 37,848 מ"ר עיקרי ו 9,937 מ"ר שירות.
2. תוספת זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת בהיקף של 10,000 מ"ר עיקרי ו 55,000 מ"ר שירות.
2. תוספת קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת מ-5 קומות בתכנית מאושרת 420-0858407 עד 6 קומות בתכנית זו.
4. קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכליים בדבר הוראות בניוי, חומרי גמר, חצרות משק וחזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מסחר ותעסוקה		502
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	502
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	502
DELXXX	מסחר ותעסוקה	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	20,544	100
סה"כ	20,544	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	20,544.4	100
סה"כ	20,544.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>א. תעסוקה. ב. תעשייה עתירת ידע. ג. משרדים. ד. מסחר לסוגיו. ה. מרפאות ומעבדות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי בינוי</p> <p>א. צורת הבינוי ועיצובו, תקבע בתכנון המפורט, בהתאם להוראות תכנית זו ותהווה שינוי מהוראת מבינוי בתכנית מאושרת מד/21- סעיף 2.3 ג' - הוראות אדריכליות בדבר הארקדה, קיר המסתור, הגובה המירבי, העמדת וצורת המבנים, חומרי הגמר המידות והמרחקים המסומנים בין המבנים ע"ג נספח 2א' לתכנית מד/21. הוראות אלו לא תחולנה בתכנית זו.</p> <p>ב. חומרי גמר חוץ של המבנים יבוצע באמצעות חומרים קשיחים כגון: אבן טבעית מלוטשת או מסותתת, זכוכית, אלומיניום, פלדה, ואלמנטים טרומיים אדריכליים.</p> <p>ג. מסחר: שטחי המסחר יותרו בכל קומות הבנין ובקומת המרתף העליונה. שטחי החנויות יותרו בגדלים משתנים, גודלן יקבע בשלב הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. חזית מסחרית: בקומת הקרקע של כל מבנה תקבע חזית מסחרית כמסחר מלווה רחוב בהתאם למסומן בתשריט מוצע, תותר חזית מסחרית בכל חזיתות המבנים. תשמר רציפות חזית מסחרית למעט כניסות, מבואות, חדרי מדרגות, מעברים וכניסות לחניונים.</p> <p>ה. תותר הצללה והגנה מפני גשם מחומרים קשיחים ו/או קלים. סוככים להצללה ולהגנה מפני גשם ושילוט יהיו אחידים עבור כל המגרש ויהיו חלק מהבקשה להיתר, אלמנטים אלה יהיו מחומרים עמידים.</p> <p>ו. מרתפים: 1. המרתפים יכללו חניון וכן יותרו בהם שימושים עיקריים, שטחי שירות ושטחים טכניים.</p> <p>ז. חצרות משק: יותרו חצרות משק בקומות העל קרקעית ובקומות התת קרקעיות. חצרות משק, פילרים לתשתית, מתקני מערכות טכניות ודלתות חדרי אשפה, לא יופנו כלפי הרחוב. חצרות משק, במידה ותהיינה פתוחות, תהיינה חלק אינטגרלי מהמבנים או תוסתרנה מאחורי פיתוח, שיהווה חלק בלתי נפרד מהפיתוח הכללי של המגרשים.</p>



4.1	מסחר ותעסוקה
	<p>ח. גגות:</p> <p>בקומת הגג הטכני 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, גינון וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר.</p> <p>גגות המבנה יטופלו כחזית חמישית מתקנים טכניים יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים, באופן מונה הדפסה 23</p> <p>שלא יהיו נצפים מהרחוב או ממבנים סמוכים.</p> <p>פיתוח:</p> <p>הפיתוח לאורך הרחובות יהיה ככל הניתן ברצף עם המדרכה הגובלת.</p> <p>מפלסי הפיתוח יתוכננו כהמשך למפלסי הרחובות הקיימים ללא גדרות ומחסומים, למעט במיקומי רמפות או במקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.</p>
ב	<p>זיקת הנאה</p> <p>תשמר זיקת הנאה להולכי רגל כמסומן בתשריט מצב מוצע ויכלול את רצף השטחים בין המבנים ורצף השטחים שבין המבנים לגבול המגרש.</p> <p>זיקת הנאה תחול במפלס קומת הקרקע בלבד, בגובה שלא יפחת מ 6 מטרים ותאפשר רצף הליכה. תותר בניה בתחום זיקת הנאה בקומות שמעל ומתחת לקומת הקרקע.</p> <p>שטח ותצורת זיקת הנאה הסופיים יקבעו בהתאם למתאר המבנים בהיתר הבניה ובהתאם לעקרונות לעיל.</p> <p>בתחום שטח זיקת הנאה ניתן יהיה למקם אזורים מגוננים, אזורים להצבת כיסאות ושולחנות, סגירות חורף, דוכנים, כניסות וירידות לחניון כולל מעברים וורטיקליים, פיתוח שטח וכד'.</p> <p>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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
														מסחר	מסחר ותעסוקה		
														תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
3000	(9)	(9)	(9)	(8)	6	(7) 10	(6) 47		(5) 60	85000	(4) 10000	(3) 16600	62500	20544	<סך הכל>	מסחר ותעסוקה	

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

הוראות טבלה 5:

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) שטח לשימושים עיקריים כדוגמת חוות שרתים, מסחר וכד'

(5) תכסית על קרקעית תמדת בקומת הקרקע בלבד.

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

(7) כולל קומה טכנית משולבת שימושי מסחר בשטח עיקרי של עד 200 מ"ר לכל מבנה. השטח העיקרי בקומה הטכנית יבנה בנסיגה ולא נצפה מהרחוב.

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.1</p>
<p>1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש הינו: אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:250, אשר יכלול את הבאים: א. קביעת מפלסי כניסה ראשיים, מפלסי הכניסה הקובעת, העמדת בניינים צורתם וגובהם, פיתוח שטח, חזיתות רחוב, חתך מרחוב לרחוב, קירות תמך, טרסות גן, מתקני תברואה, מתקנים הנדסיים, מתקנים טכניים, חומרי גמר וחומרי בניין, מרפסות, קירויים. ב. פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, הצללה בצירי הליכה, מערכת השקיה, חומרי גמר, חומרי בניה וכדומה, הכל בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. ג. פירוט שילוט למבנים. ד. אמצעים לטיפול בנגר עילי. ה. פתרונות פינוי אשפה, גזם ומחזור. ו. תכנית חניה, תנועה ונוף. ז. תכנית שלביות ביצוע הכוללת פתרונות חניה מלאים ושיוכם לכל שלב וכן דרכי גישה להולכי רגל. 3. תנאי לתעודת גמר למבנה האחרון יהיה השלמת הביצוע והפיתוח במגרש, באופן שיבטיח את תפקודו התקין של המבנה והמתחם. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת סקר אנרגטי.</p>	
<p>6.2 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>1. החניה תהיה תת קרקעית ובתחום המגרש. 2. תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה החל בעת הוצאת היתרי הבניה. 3. עמדות טעינה לרכבים חשמליים יתוכננו ויותקנו בתכנון המפורט להיתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>6.3 ניהול מי נגר</p>	<p>6.3</p>
<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. 2. את עודפי הנגר העילי יש לתעל למאגרי איגום לטובת שימוש חוזר להשקייה ו/או השהייתם טרם הזרמתם למערכת הניקוז. 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. 3. חידור והשהיית נגר ככל הניתן יכללו השטחים על קרקע טבעית אלמנטים המעודדים חידור והשהיית נגר, וזאת כחלק ממאמץ כללי למניעת הצפות ולעיבוד חלחול מים.</p>	
<p>6.4 איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>1. איכות אוויר א. פתרונות איוורור לחניונים, חדרי אשפה, פליטות מגנרטורים יתואמו עם המחלקה לאיכות סביבה בעיריית מודיעין. ב. פתרונות איוורור וריחות לשימושי מסחר ובתי אוכל יתואמו עם המחלקה לאיכות סביבה</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>בעיריית מודיעין.</p> <p>ג. בקשה להיתר בנייה תלויה בנספח ביצוע לנושא מטרדי אבק. הנספח יתייחס למקורות שונים של פיזור והרחפת אבק ואמצעים שיינקטו להפחתתם.</p> <p>2. אקוסטיקה</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה תלויה 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 תלויה בדוח אקוסטי שיתייחס למקורות הרעש השונים במבנים ופתרונות מוצעים לעמידה בקריטריוני הרעש המקובלים.</p> <p>3. זיהום אור</p> <p>א. תאורת מבנים ושבילים הסמוכים לשטחים פתוחים טבעיים תהיה ממוקדת למפלס הרחוב ובגובה נמוך ככל הניתן. לא תותר תאורה כלפי שטחים פתוחים טבעיים.</p> <p>ב. גופי התאורה באזורים הסמוכים לשטחים הפתוחים הטבעיים יהיו בעלי פיזור אור מוגבל (cut off).</p> <p>ג. יש לפעול למזעור השימוש במקורות אור בגוון חם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. קרינה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה הסביבתית על הטמעת האמצעים הנדרשים להפחתת קרינה מתשתיות חשמל כפי שנקבעו בסקר הקרינה לתכנית.</p> <p>ב. קבלת היתר הקמה (לשלב היתר הבניה) והיתר הפעלה (לשלב תעודת גמר) מהמשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים/מרכזים אנרגיה פריים.</p> <p>5. שפכים</p> <p>א. פתרונות למפרידי שומן משימושי הסעדה יאושרו במסגרת היתר הבניה לרבות גישה לרכב שירות לטיפול במפרידי השומן.</p> <p>ב. תתוכנן הפרדה בין שפכים סניטריים לתעשייתיים בשטחי המסחר ובתי האוכל.</p> <p>ג. שפכים תעשייתיים יוזרמו למערכת העירונית לאחר טיפול קדם.</p> <p>5. אשפה ומחזור</p> <p>א. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכנון מערך האשפה וקבלת אישור אגף שפ"ע לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת ומיחזור על פי הדרישות העירוניות.</p> <p>6. טיפול בעודפי אשפה ופסולת בניה</p> <p>1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת חישוב כמויות עודפי עפר ופסולת בניה צפויות והצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.</p> <p>2. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה הצגת כמויות עודפי עפר ופסולת בניה אשר סולקו בפועל.</p>	



בינוי ו/או פיתוח	6.5
<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,</p>	

<p>6.5 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.5</p>
<p>מעברים וכל המרכיבים הנופיים והאדריכליים המוכרים לעידוד הליכתיות וקישוריות.</p> <p>גינון יעשה שימוש בצמחים עמידים, מתאימים לאקלים המקומי וחסכוניים במים המתאימים לאזור מודיעין.</p> <p>נטיעת העצים תבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימאלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק 1.5 מ'.</p> <p>גינון מעל גג חניון, מרתף ו/או אלמנטים תת-קרקעיים, יבוצע במשטחי מצע מנותק איכותי. מונה הדפסה 23 תכנון זמין</p> <p>עומק המצע המנותק יהיה לפחות 50 ס"מ בשטחי שיחים ולפחות 120 ס"מ באזורים המיועדים לנטיעת עצים.</p> <p>ניתן יהיה למקם עצים בעומק מינימאלי של 80 ס"מ באישור מחלקת הנוף בעיריית מודיעין.</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.</p> <p>ברחבות מפגש המעבר עם הרחוב ישולבו מקומות ישיבה מוצלים.</p> <p>הסמטאות ומעברי המדרגות ירוצפו באבן טבעית וישמשו כר לפעילות קהילתית במרחב.</p>	

<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.6</p>
<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>	

<p>6.7 רישום זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי לתעודת גמר יהיה רישום זיקת ההנאה במרשם המקרקעין.</p>	

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
------------------------------	-------------------

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית תוך כ- 15 שנים מיום תחילתה