

# - מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי  
מודיעין עילית

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

## תכנית מפורטת מס' 210/9/6

- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/9/1
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' א/210/9/4
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' ב/210/9/4
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/9/4/1
- שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 210/9/1/10

### ליישוב מודיעין עילית

**חותמת מתן תוקף**

ההגות האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الأمانة العامة للتخطيط الأعلى  
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
لر بيان لقرى تخطيط المدن . التي والبناء  
لصحة والتاسيس (رقم 618) 1971-1972

נכח  
מרחב תכנון מקומי  
מס' 210/9/6  
תכנית

ועדת המשנה ל  
בישיבה מס' 2020/12/14  
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובנייה

**חותמת הפקדה**

תאריך עדכון: 14.12.2020

מס' עמוד

3

4

7

8

10

תוכן

פרק א' - התכנית

פרק ב' הגדרות :

פרק ג' - ייעודי קרקע :

פרק ד' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :

פרק ה' - חתימות והצהרת המתכנן :

## **פרק א' התכנית:**

### **1. שם וחלות התכנית :**

תכנית מתאר מפורטת מספר 210/9/6  
המהווה שינוי לתכניות:  
שינוי לתכניות מתאר מפורטות מס': 210/9/1 , א' 210/9/4 , ב' 210/9/4 , 210/9/4/1 , 210/9/1/10

### **2. מקום התכנית:**

ישוב מודיעין עילית

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):

קווי אורך: 203500-204500

קווי רוחב: 647500-648600

אדמות הכפר:

גוש פיסקאלי 3, חלק ממאוקעות - ווערת אל מיזאן, אם אצ-צביא, חירבת אם אד-דנון באדמות הכפר בלעין.

גוש פיסקאלי 2, חלק ממאוקע-אל-ריסאן באדמות הכפר דיר קדיס.

גוש פיסקאלי 2, חלק ממאוקע-אסכרה באדמות הכפר חרבא.

### **3. גבול התכנית:**

כמתוחם בתשריט בקו כחול

### **4. מסמכי התכנית:**

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

<10 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".

<תשריט בקני"מ 1:2500

<נספח בינוי מנחה, מחייב חלקית רק בנושא קווי הבניין, בקנה מידה 1:2500

### **5. שטח התכנית:**

400.33 דונם.

### **6. בעל הקרקע:**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

### **7. יזם התכנית:**

חברת קרית ספר דיור מודיעין בע"מ.

### **8. מגיש התכנית:**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עיריית מודיעין עילית.

### **9. עורכי התכנית:**

מ.בוכמן אדריכלים בע"מ, בשיתוף אדריכלית איילת הוקמן.

רח' ריב"ל 7, תל אביב 67778

טל' 03-6881007

דוא"ל buchman.arch@gmail.com

### **11. מטרת התכנית:**

א. הסדרת גבולות המגרשים לפי מצב קיים ושינוי ייעודי קרקע בהתאם למצב הקיים.

ב. תוספת זכויות בניה, ראו טבלאות בפרק ד'.

ג. שינוי קווי בנין, ראו טבלאות בפרק ד'.

### **12. כפיפות לתכניות אחרות:**

תכנית זו משנה את תכנית 210/9/1 , א' 210/9/4 , ב' 210/9/4 , 210/9/4/1 , 210/9/1/10

בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' הגדרות

1. החוק  
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. מועצת תכנון עליונה  
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. הועדה  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.
4. המהנדס  
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. אזור  
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6. תכנית חלוקה  
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7. תכנית בינוי  
תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושם, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
- תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
8. היתר בניה  
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ו
9. קו בניין  
קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
10. חזית קדמית  
חזית המגרש לדרך או לשביל.
11. חזית אחורית  
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. חזית צדדית  
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)  
הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר.
- הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, שתוגדר בתכנית בינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה או שביל הגישה הסמוכים לה.
- הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. שטח/אזור  
שטח קרקע המוגדר ע"י צבע אחיד כמסומן במקרא התשריט והמיועד לשימוש המותר לפי רשימת השימושים המותרים המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו.
15. מגרש  
שטח קרקע החלק מאזור מגורים ובכל שאר יעודי הקרקע שבתכנית, המיועד לתכליות המותרות לפי רשימת התכליות, המפורטת בפרק ד' בהוראות תכנית זו ואשר ניתן לבנות עליו באזורים למגורים - בנין אחד או יותר.
16. קומה  
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני

הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

17. **קומת עמודים מפולשת**  
קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות. קומה זו תחושב במספר הקומות.
18. **מרתף**  
קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות.
19. **מסד**  
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
20. **קומת מסד**  
קומות בשימושים רגילים באזורים משופעים בהם פני השטח הסופי בחזית האחורית גבוהים מהשטח שבחזית הקדמית. החזית האחורית וחלק מחזיתות הצד קבורות וחסומות ע"י קירות תומכים.
21. **מעקה גג**  
מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
22. **שטח בניה מירבי**  
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'.  
שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.
- ביעודי המגורים :**  
המרתף כלול בשטח הבניה המירבי המותר לבניה.  
שטח קומות מסד כלול בשטח המירבי המותר לבניה.  
**ביעודים אחרים :**  
המרתף הינו בנוסף לשטח בניה מירבי המותר לבניה.  
שטח קומת מסד כלול בשטח מירבי המותר לבניה.  
לא תותר קומה טכנית מלבד חדרי מעליות וקולטי שמש על הגגות.
23. **קו הדרך**  
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
24. **מספר קומות מירבי**  
- מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבנין  
- מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים
25. **מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג**  
מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלול בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
26. **גובה בניה מירבי**  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל קומה תחתונה בבניין. אלא אם יצוין אחרת בהוראת התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף)  
בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה

מנקודות על גבי מעקה הגג.

27. **זכות מעבר בשטח ציבורי להולכי רגל ו/או תשתיות**
- שטח בתחום המגרשים ובו תרשם זכות שימוש למעבר מערכות ציבוריות וזכות מעבר לציבור. הסימון בתשריט הוא עקרוני ומראה על מגמת תכנון בלבד. שינוי התואי בעת הבקשה למתן היתר בנייה לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- בסמכות הועדה המקומית לקבוע זכות מעבר לציבור בתחום המגרש והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו.
28. **אישור אכלוס**
- חיבור המבנה הקיים לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה לאחר שיינתן אישור בכתב ממהנדס הועדה המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי המגרשים לא ישתנה ומסי יחידות הדיור לא יגדל.
3. בניינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו ומסומנים במדידה שבתשריט לפי קו בנין השונה מהמצוין בתכנית זו, לא יחשבו כחריגה ובתנאי של קבלת אישור הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה. בניה חדשה במגרשים אלו, תבוצע לפי קווי בניין שנקבעו בתכנית הזו.

פרק ד' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

תכנית מפורטת מס' א/210/9/4

שטח בניה מירבי מוצע במ"ר	שטח בניה מירבי מאושר במ"ר	מס' יח"ד	שטח מגרש (במ"ר)		מגרש
			מוצע	מאושר	
3850	3770	32	1102	1154	1513
4000	3680	32	1224	1192	1523
3700	3450	30	1128	1009	2842
4100	3850	32	1230	1009	2844
4100	3850	32	1208	1046	2846
4020	3770	32	1170	1143	2852

תכנית מפורטת מס' 210/9/1

שטח בניה מירבי במ"ר		קו בנין קדמי		מס' יח"ד	שטח מגרש (במ"ר)		מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר		מוצע	מאושר	
1390	1160	3.00	4.00	8	649	643	2801
1390	1160	3.00	4.00	8	655	645	2803
1390	1160	3.00	4.00	8	654	805	2805
1390	1160	3.00	4.00	8	641	630	2807
1390	1160	3.00	4.00	8	617	635	2809
1390	1160	3.00	4.00	8	650	663	2811
1390	1160	3.00	4.00	8	666	666	2813
1390	1160	3.00	4.00	8	651	655	2815
1390	1160	3.00	4.00	8	699	701	2817
1390	1160	3.00	4.00	8	644	664	2819
1390	1160	3.00	4.00	8	635	625	2821
1390	1160	3.00	4.00	8	665	679	2823
1390	1160	3.00	4.00	8	674	655	2825
1390	1160	3.00	4.00	8	785	811	2827
1390	1160	3.00	4.00	8	682	709	2829
1390	1160	3.00	4.00	8	749	754	2831



תכנית מפורטת מס' 210/9/1

קו בנין אחורי		שטח מגרש (במ"ר)		מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
0.00	3.00	1106	1033	1321

תכנית מפורטת מס' א/210/9/4

קו בנין צידי		שטח מגרש (במ"ר)		מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
2.00	3.00	1098	1072	1521

<u>קו בניין צידי</u>		קו בנין אחורי		קו בנין קדמי		שטח מגרש (במ"ר)		מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
0.00	3.00	3.00	3.00	3.00	4.00	500	497	5210

(1) זכויות הבנייה וקווי הבניין בתחום התכנית הן בהתאם למצוין בתכניות מפורטות 210/9/1 , א/210/9/4 ,  
 ב/210/9/4 , 210/9/4/1 , 210/9/1/10 , 210/17 מלבד המפורטים מעלה.

---- תכנית מפורטת מס' 210/9/6 ----

תאריך עדכון: 14.12.20

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

אדריכלות איילת הוקמן  
מס' רישוי: 20578056  
מס' נדד: 032-8767993

בוסמן מאיר-אדריכלים בע"מ  
רח' יבנה 17 תל אביב 6107  
טל: 03-6872811 פקס: 03-6881007  
ח.פ. 512233776

14.12.20

חתימות עורך התכנית

<p>הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית מס' 20140</p> <p>מתאריך 03 08 2011</p> <p>החליטה <i>el.kd</i></p> <p>נד"ר הועדה <i>el.kd</i> מזונס העירייה</p>
---

קרית ספר (דיון מודיעין) בע"מ  
אבני נזר 18, מודיעין עילית  
ח.פ. 511410042

חתימת יזם התכנית

חתימת מגיש התכנית

**הצהרת עורך התכנית:**

אני מצהירה בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

בוסמן מאיר-אדריכלים בע"מ  
רח' יבנה 17 תל אביב 6107  
טל: 03-6872811 פקס: 03-6881007  
ח.פ. 512233776

אדריכלות איילת הוקמן  
מס' רישוי: 20578056  
מס' נדד: 032-8767993

אדריכלים

14.12.20

חתימה

שם תפקיד

תאריך