



מרחב תכנון מקומי
מודיעין עילית

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 210/8/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1

לישוב מודיעין עילית

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى

יצא בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אמר بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإسناد ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה
לواء
מרחב תכנון מדינתי
منطقة تنظيم صلاحي
תכנית מס' 210/8/3
مشروع رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 05/20
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

מנחם הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء

י"ר מועצות
התכנון העליונה ומשנה
رئيس مجلس
التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

תאריך עדכון: 06/09/22

מס' עמוד	תוכן
3	פרק א' – התכנית :
4	פרק ב' - הגדרות :
6	פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :
6	פרק ד' - ייעודי קרקע :
7	פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים :
8	פרק ו' - הוראות נוספות :
8	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת :
9	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן :

פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**
תכנית מפורטת מספר 210/8/3
המהווה שינוי לתכנית:
שינוי לתכנית מפורטת מס' 210/8/1
2. **מקום התכנית:**
יישוב: מודיעין עילית
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי רוחב: 647630-647840
קווי אורך: 205230-205380
אדמות הכפר: **בילעין**
גוש פיסקאלי מס' 2 חלק ממאוקע אל-מזריב וג'ורת אבו-שאל
גוש פיסקאלי מס' 3 חלק ממאוקע וערת אש-שגור וח'לת אל-מקר
3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
- תשריט בקני"מ 1:500
- נספח בינוי בקני"מ 1:500
- נספח תנועה בקני"מ 1:500
5. **שטח התכנית:** 8.30 דונם.
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
7. **יזם התכנית:** עיריית מודיעין עילית
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית
9. **עורך התכנית:** גדליהו מולד - אדריכל מ.ר. 17022714
כתובת: רח' גבעות עולם 362 רבבה
טל': 054-6541416
דוא"ל: gmolad@molad-arch.co.il
10. **מטרות התכנית:**
 1. שינוי יעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למבני ציבור.
 2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
 3. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**
תכנית זו משנה את תכנית מפורטת 210/8/1.
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת 210/8/1
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

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 מסמכויותיו 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 יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
חזית המגרש לדרך או לשביל.
10. **חזית קדמית**
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 הסמוכים לה.
הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. **קומה**
חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
15. **מרתף**
קומה בבסיס הבנין 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. אינו נכלל במס הקומות.
באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה תלולה ומצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40%.

16.	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.
17.	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 יכללו בשטח הבניה המירבי.
18.	תכסית	השטח הבנוי במגרש בצמוד לקרקע למעט מבני עזר.
19.	מספר קומות מירבי	- מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד בכל חתך וחתך. - מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים
20.	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'.
21.	גובה בניה מירבי	הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. אלא אם יצויין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
22.	זיקת הנאה/זכות מעבר	שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
23.	מצללה/פרגולה	מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 50% מקו הבנין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
24.	מבנה עזר	חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25.	סככה	קירוי קל ונטוי הנסמך על עמודים.
26.	רשות סביבתית מוסמכת	איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

יעוד	צבע בתשריט	מס' מגרש	מצב מאושר		מצב מוצע	
			דונם	אחוז	דונם	אחוז
שטח לתכנון בעתיד	צהוב ממוספס	תע2	8.30	100	-	-
שטח למבני ציבור	חום	צ30	-	-	8.30	100
סה"כ			8.30	100	8.30	100

פרק ד' - יעודי קרקע:

כללי

- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מאושרת 210/8/1, למעט ההוראות המפורטות בתכנית זו.
- לא יישמשו 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.
- בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים ביעוד זה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 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.

1	שטח לבנייני ציבור מיוחד
1.1	שימושים השטח הצבוע בתשריט בחום מיועד לשטח לבנייני ציבור. בתחום שטח זה תותר הקמת מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לשימושים המפורטים בתכנית מאושרת מס' 210/8/1 (פרק ד', סעי' 5.1), וכמפורט להלן. - מוסדות חינוך – בתי ספר, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים. - מוסדות ציבור – מועדון למבוגרים, מועדון נוער, מתנ"ס, בריכת שחיה, משרדי עיריה, וצרכי ביטחון, מרפאות וטיפת חלב. - מבני דת - בתי כנסת, ישיבות, כוללים, מקוואות. בנוסף לשימושים הנ"ל, בסמכות הועדה להתיר כל שימוש ציבורי דומה לשימושים המפורטים לעיל. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
1.2	הוראות - באזור זה היתרי בניה יינתנו על-פי תכנית בינוי לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה. העמדה סופית של המבנים תקבע עפ"י תכנית הבינוי. - תותר הקמת מתקנים הנדסיים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. - הוראות וזכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות בפרק ה' להלן.

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מצב מוצע על פי תכנית 210/8/3

מספר קומות מירבי	קווי בניין (מטר)			גובה מירבי (מטר)	תכנית מירבית (%)	מרתף למגרש	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד	
	צדדי	אחורי	קדמי				סה"כ שטחי בניה מותרים	שטח בניה מירבי				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת											
3 (**)	4 (**)	0 (***)	3	3 (***)	26 (**)	65%	מותר (*)	220%	18,260 (*)	8.30	30צ	שטח למבני ציבור

הערות לטבלת מצב מוצע:

- (*) תותר בנית מרתף עד ק.ב. 0.
- קומת המרתף אינה כלולה במנין הקומות, ושטחו אינו כלול במנין שטחי הבניה המותרים.
- (**) - בהתאם לאישור קש"צ גובה גות המבנים לא יהיה גבוה מגובה דרך הפטרול הסמוכה למגרש.
- גובה זה כולל 7 קומות - ארבע קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ושלוש קומות מתחת מפלס הכניסה הקובעת - לצורך התאמה מיטבית לטופוגרפיה, ללא שינוי במס' שתאושר ע"י הועדה. בסמכות הועדה להחליט ניוך קומות מעל ומתחת הכניסה הקובעת -
- הקומות הכולל. הכל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לוועדה.
- (***) יותר ק.ב. 0 לשצ"פ 235 ולמגרש למבני ציבור 14צ.

פרק ו' הוראות נוספות	
1.	קרקע שפני הסלע א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).
2.	מערכות נלוות חניות א. תקן החנייה הינו כדלקמן: א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים. תותר חניה בקרבת המגרש. מתקנים פוטו וולטאים 1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
3.	הנחיות ביטחון - קש"צ 1. גובה גג המבנים לא יהיה גבוה מגובה דרך הפטרול הסמוכה למגרש. 2. יודגש כי מרחק מוסדות הציבור יהיה בטווח שלא פחות מ-100 מ' מתוואי גדר הביטחון בחלק הצפוני, ובטווח שלא פחות מ-185 מ' בחלק המזרחי.

פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

אופן ביצוע התכנית, ויתר ההוראות – ללא שינוי מתכניות מפורטות 210/8/1.

תאריך עדכון: 10.08.21

תכנית מפורטת מס' 210/8/3

תאריך:

חתימות:

_____ חתימת בעל הקרקע

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

_____ חתימת עורך התכנית

_____ 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. גדליהו מולד - אדריכל

גדליהו מולד
אדריכל
מ.ר. 17022714

גדליהו מולד - אדריכל

10.08.21

שם תפקיד

תאריך

חתימה