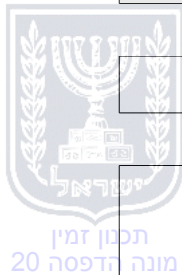


הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1088228

מד/10/1 - בריכת מים, גבעת שר.



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:

06/03/2023

להפקיד את התכנית

31/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת מסגרת תכנונית להקמת בריכת מים ב"גבעת שר" במודיעין, באזור המיועד לפיתוח שכונת מגורים לפי תכנית המתאר הכוללנית.
הקמת הבריכה היא בהתאם לתכנית האב של חברת מקורות (2014), לתגבור אספקת מים לאזור מודיעין.
תכנית זו קובעת מתווה להריסת בריכת המים הקיימת ולהקמת בריכת מים חדשה במקומה, בנפח של 20,000 מ"ק.
התכנית קובעת הוראות לפיתוח נופי בשצ"פ הסובב את הבריכה, אשר ישתלב בפיתוחה העתידי של השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מד/10/1 - בריכת מים, גבעת שר.

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

420-1088228

1.2 שטח התכנית

14.585 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מודיעין-מכבים-רעות

199689 קואורדינאטה X

644494 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גבעת שר, בכניסה למודיעין דרומית לכביש 431.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5302	מוסדר	חלק		4, 11, 13, 23
5303	מוסדר	חלק		23, 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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
תמא/1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
תממ/3/21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
מד/2020	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מד/2020. הוראות תכנית מד/2020 תחולנה על תכנית זו.	4747	3024		05/05/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פיתוח	08: 35 13/12/2022	אודי מנדלסון	05/12/2022	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תשתיות	08: 38 13/12/2022	יבגני קלצ'צקי	06/04/2022	1	1: 250	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר	09: 37 23/10/2022	ישראל מסילטי	23/10/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות חברת המים לישראל- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	לינקולן	9	08-9271555		lradzi@mekorot.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות חברת המים לישראל- מחוז מרכז	תל אביב- יפו	לינקולן	9	08-9271555		lradzi@mekorot.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	אודי מנדלסון	110549		רעננה	עקיבא	1	077-3088411		udi.mendelson@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צרניאק	826	מ.ג.ה מדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מהנדס	יבגני קלציצקי	61313	תהל מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	התנופה	7	03-6924375	03-6924423	evgenik@tah al.com

(1) כתובת : ד.נ גבעת ברנר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קביעת מסגרת תכנונית להריסת בריכה ומתקני מים והקמת בריכה חדשה מקורה לאספקת מים בשכונת "גבעת שר" במודיעין, בהתאם לתכנית האב של חברת מקורות לאזור מודיעין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ייעוד קרקע למתקנים הנדסיים, שצ"פ רצועת תשתיות ודרך וטיפול נופי.
2. קביעת זכויות בניה לתא השטח למתקנים הנדסיים.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתחם בריכת המים.
4. קביעת הוראות פיתוח סביבתי ונופי בשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
שטח ציבורי פתוח	2
דרך ו/או טיפול נופי	4
רצועת תשתיות	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	3
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	2
להריסה	מתקנים הנדסיים	1
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	17,517.46	100
סה"כ	17,517.46	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	2,273.27	12.98
מתקנים הנדסיים	5,446.06	31.09
רצועת תשתיות	3,540.45	20.21
שטח ציבורי פתוח	6,257.69	35.72
סה"כ	17,517.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מתקן לאגירת מים ומתקנים הנדרשים לתפעול האתר ולצרכי אספקה, הולכה וטיוב מים. לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>2. מתקני טיפול במים, קווי מים, ומערכות אספקת מים והמבנים הדרושים להם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, גדר בטיחותית, וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.</p> <p>3. תשתיות חשמל ומתקנים הדרושים לאספקת כוח חשמלי ותקשורת למתקן, פנלים סולריים, אחסון כלור ומכשור להזרקתו, גנרטור, מאצרה ומיכלי דלק.</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>א. המתקן יהיה מוגן ומאובטח על ידי גדר/ קירות תמך במידת הצורך ובהתאם לצרכי חברת מקורות.</p> <p>ב. קירות המתקן ההנדסי יבוצעו בחומרי גמר בתיאום עם אדריכלית העיר.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. טיילת.</p> <p>2. נטיעות, גינת משחק, ריהוט רחוב ואלמנטים עיצוביים, נקודת תצפית.</p> <p>3. מצללות.</p> <p>4. קווי תשתית תת קרקעיים.</p> <p>5. מעבר כלי רכב למתקן ההנדסי.</p>
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי
	<p>1. בשצ"פ העוטף את המתקן ההנדסי יהיו טיילת, גן משחקים שכונתי ומרפסת תצפית והוא יכלול גינון נטיעות ואלמנטים עיצוביים, קירוי והצללה בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. לשטח זה יוכן נספח פיתוח בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>3. פיתוח בצמוד לגדר הבטיחותית שמקיפה את הבריכה יבוצע כך שימנע אפשרות לטיפוס על גדר המתקן.</p>
4.3	דרך ו/או טיפול נופי
4.3.1	שימושים
	<p>שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, חניה, גינון, התקנת תאורת רחוב, ניקוז ומעבר קווי תשתית למים וביוב. תיאסר בשטח זה בנייה כלשהי.</p>
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. תוואי הדרך למתקן לא יבוטל עד שתבוצע בפועל דרך גישה סטטוטורית חלופית.</p>

<p>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.3</p>
<p>2. דרך הגישה החלופית לאתר תשתלב בתכנון השכונה הכולל. 3. רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>	
<p>4.4 רצועת תשתיות</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>1. בתחום זה יונחו קווי מים וקווי ניקוז עד 36", מתקני מים ומתקני הגנה קטודית. 2. מפלס הקרקע יישמר ריק מכל בניה ו/או הנחת ו/או העמדת מבנים ומערכות. 3. לאחר הנחת הצינורות יחולו השימושים שנקבעו בתכניות תקפות בשטח זה, תחת מגבלות סעיף 2 לעיל.</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתא השטח המסומן לרצועת תשתיות תירשם זיקת הנאה, זכות מעבר וזכות שימוש לחבי מקורות לצורך הנחת תשתיות תת קרקעיות, טיפול בהן ואחזקתן. 2. הנחת קווי המים תתבצע בהתאם להנחיות משרד הבריאות. 3. נטיעת עצים או צמחים אחרים עמוקי שורש, תותר רק לאחר קבלת אישור חבי מקורות בכתב.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					שרות				עיקרי		
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת 1	8 (1)	65	3500	3500	5446	1	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה מהווה את המדרגה העליונה לבנייה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"פ התנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קבלת אישור משרד הבריאות לתכנון המפורט. תאום עם תאגיד מי מודיעין לעניין התכנון ולעניין אספקת המים בשלב ההקמה. תיאום עם משרד הביטחון. הכנת תכנית מפורטת לפיתוח נופי, בתיאום הועדה המקומית. הכנת תכנית שיקום של שטח המבנים המיועדים להריסה כולל פינוי לאתר פסולת המוכר לפי כל דין. הגשת נספח ניקוז בתאום רשות הניקוז המפרט פתרונות של ניקוז המתקן לרבות פתרון למניעה וטיפול בגלישה ודליפת מים מהבריכה. הכנת חישוב עודפי עפר ובחינה של פתרונות לטיפול בהם לרבות יעדי פינוי ודרכי ההובלה והשינוע. תאום עם המשרד להגנת הסביבה לחיזוי אקוסטי עבור השימושים הרגישים הסמוכים בשלב הפיתוח וההקמה.
------------	---

6.2	<p>איכות הסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת מתקנים בעלי פוטנציאל למפגעי רעש (משאבות, חדר חשמל וכו') בתיאום עם היחידה הסביבתית הרלוונטית. ככל ויידרש יותקנו אמצעים להפחתת מפגעי הרעש. טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבול המגרש. מכלי דלק/סולר/נפט/שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המיכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה הנחיות לטיפול במינים פולשים: יש לבצע סקר צומח מפורט של הצמחים הפולשים הכולל הגדרת מינים, תיאור מצבם, גודלם ותנאי השטח, לרבות מיפוי שלהם. הסקר יערך על ידי אקולוג או אגרונום מוסמך. על בסיס המידע שיוצג בסקר, יש להכין תכנית מפורטת לנטרול הפרטים הקיימים בשטח הפרויקט ולמניעת הפצת זרעים/חלקי רבייה מחוץ לקו הכחול של שטח הפרויקט. התכנית תכלול תיאור שיטות טיפול, כולל כלים וקוטלי עשבים, אופן ביצוע, ל"ז לביצוע והכשרת הקבלן המבצע. התכנית תוכן על ידי אקולוג, אגרונום או אדריכל נוף בעל רקע אקולוגי. מוצע כי תוכן תכנית הנחיות נופיות לביצוע עבודות עפר ולשיקום נופי, לרבות טיפול בקרקע מאולחת ע"י אדריכל נוף, בה יוגדרו מקורות הקרקע לשיקום נופי, לרבות הוראות למניעת ייבוא של קרקע מאולתרת לצרכי חיפוי מדרונות ושיקום נופי. יש לוודא שרשימת המינים לשיקום נופי לא תכלול מינים פולשים. הקבלן ימסור את השטחים כאשר הם נקיים ממינים פולשים, כבר משלב המסירה הראשונה. תבוצע שגרת טיפולים לאחר מסירה לאחזקה, כדי להבטיח שלא תיהיה התחדשות צמחיה פולשת מבנק הזרעים בקרקע.
------------	---

6.3	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <ol style="list-style-type: none"> יש להשתמש ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי. בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים.
------------	--

6.3	חומרי חפירה ומילוי
	<p>3. בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית.</p> <p>4. יש להרחיק מערומי עפר וקרקע מאזורי מגורים ושימושים רגישים אחרים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.4	הוראות בזמן בניה
	<p>1. יש להשתמש ככל הניתן בדרכים קיימות ולא לפרוץ דרכים חדשות.</p> <p>2. מחנה הקבלן ושטחי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית , בתום השימוש יושב השטח לקדמותו.</p> <p>3. במידה ותהיה פגיעה בשטח בעת העבודות, יש לבצע שיקום נופי שיכלול החזרת פני הקרקע למרקם ולצורה שהיו קיימים לפני תחילת העבודות. זאת באמצעות אחסון קרקע טבעית שנחפרה ושימוש חוזר בה לשיקום הקרקע שנפגעה. פעולות אלו יעשו בתיאום המשרד להגנת הסביבה/יחידה סביבתית רלוונטית.</p>

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

תוך כ 10 שנים מיום תחילתה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20