

22

מרחב תכנון מיוחד - מודיעין

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/1/6

שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3

בהתאם לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3 ג'

התכנית: 1.

1.1 שם התכנית:

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/1/6 שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3 בהתאם לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז תממ/2/3 ג'.

1.2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון"), גליון תשריט הערוך בק"מ 1:2500 (להלן: "התשריט") ונספח בינוי בק"מ 1:1250. הנספח הינו חלק בלתי נפרד מהתכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/1/6. הנספח יהיה מנחה בלבד לתכנית זו בשינויים המתחייבים.

1.3 גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט מהווה את גבול השטח עליה חלה התכנית.

1.4 שטח התכנית:

שטח התכנית: 106.3 דונם.

1.5 מיקום התכנית:

מודיעין:

גוש: 5303 חלקי חלקות 2,4,5,8,9

גוש: 5308 חלקי חלקות 2,18,21

1.6 היוזם: משרד הבינוי והשיכון.

1.7 המגיש: הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה

1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

1.9 המתכנן: דביר - יחיעם - אדריכלים.

1.10 מטרות התכנית:

1.10.3 שינוי יעוד משטח לישוב עירוני לשטח למכני ציבור, שטח תכנון בעתיד למסחר, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.

1.10.2 קביעת זכויות ומגבלות בניה בשטח התכנית.

1.11 כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית מפורטת מס' מד/1/6. במקרה של סתירה בין ההוראות שבתכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת כלשהי, הוראותיה של תכנית זו קובעות.

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין
 החליטה לאשר להקמת / מתן-תוקף לתכנית
 הועדה המועצה השר
 תכנית מס' 1/6/21
 2,4,5,8,9
 2,18,21
 מנהל מנהל התכנון
 יו"ר הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה

1.12 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפים מכל האמוד ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט. במידה ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2. שטח למבני ציבור:

- 2.1 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום חום כהה הוא שטח למבני ציבור וחלות עליו ההוראות הבאות:
2.2 יעודי הקרקע יהיו כדלהלן:

יעוד	מתחם
בי"ס וגני ילדים	1צ
בי"ס על יסודי ומתנ"ס	3צ

הועדה המיוחדת רשאית לאשר שילוב מספר שימושים מהמנויים לעיל למבני ציבור במבנה אחד ו/או במתחם אחד או לקבוע שימוש השונה מזה שצויין בצמוד למתחם כלשהו מבלי להפקיד תכנית ובתנאי שימשו כמבנה ציבור.

2.3 ככל מתחם יותר לבנות בנין אחד או מספר בנינים.

2.4 זכויות הבניה תיהיינה כדלקמן:

מספר מתחם	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שרות במ"ר
1צ	3,500	+1,000 מרתף בקונטור תכסית הבנין
3צ	16,000	+5,000 מרתף בקונטור תכסית הבנין

2.5 קווי הבנין המינימליים:

לדרכים: על פי תשריט. (קו הבנין המסומן ברוזטה נימדד מזכות הדרך).

לשצ"פ : 0.0 מ'.

מרתפים על פי סעיף 4.1 בהמשך.

2.6 גובה הבנין: לא יעלה על 2 קומות בו הינו ברום הגבוה ביותר בהיקף הבנין. בנוסף תותר בניית קומת מרתף לפי הצורך באישור הועדה המיוחדת. במידה ותנאי הטופוגרפיה בתוך המגרש מחייבים תוספת קומה עד ל-3 קומות הדבר יותר באישור מהנדס הועדה המיוחדת.

3. שטח תכנון בעתיד למסחר:

- 3.1 השטח הצבוע בתשריט לבן עם פסים אלכסוניים רחבים צהובים הוא שטח תכנון בעתיד למסחר וחלות עליו ההוראות הבאות:
- 3.2 שימושים מותרים: חנות למימכר מזון, חנויות יעודיות, שרותי אשנב, מסעדות ומשרדים לא יותרו בתי מלאכה.
- 3.3 זכויות ומגבלות הבניה תקבענה על פי ת.ב.ע. מפורטת נפרדת שתוגש לאישור הועדה המיוחדת.

4. הוראות כלליות למבני ציבור:

4.1 מרתפים לרבות מחסנים:

למבני ציבור - מרתפים יותרו בקונטור תכסית קומת הקרקע של הבנין.

4.2 גגות:

הגגות יטופלו כחזית חמישית וגימורם יהיה בחומרים עמידים ולפי אישור מהנדס הועדה. לא יאָושר גימור ביריעות בלבד. לא תותר התקנת ציוד מכני וטכני גלוי על הגג. הציוד יוסתר ע"י מעקה הגג.

4.3 צנרות:

תאסר התקנת צנרות גלויות על גבי קירות חיצוניים.

4.4 הוראות כלליות לפרטי בנין ופיתוח:

4.4.1 כל מבני הציבור, התשתית או כל סוג אחר של מבנה שמקומם בין כבישים 13N ו-13S, יצופו בשלמותם באבן טבעית, מרובעת מסותתת. פינות הבנין וחשפי הפתחים יטופלו באמצעות אבן שלמה ובמידות שלא תיפחתנה מ-15 ס"מ.

4.4.2 גדרות וקירות תמך:

א. גדרות יבנו מאבן מרובעת ומסותתת תלטיש או טובזה, עם אפשרות שילוב מעקה ברזל בגדר האבן.

ב. כרכוב הגדר יהא מאבן שלמה, התואמת במידותיה ובחזותה את אבני הקיר.

ג. לא יורשה שימוש ברשת מכל סוג שהוא.

ד. כרכוב קיר התמך (הקופינג) יהיה מאבן מרובעת מסותתת כדוגמת חזית הקיר ובעובי של 6 ס"מ לפחות או מאבן לקט כדוגמת יתות אבני הקיר.

ה. ניקוז הקיר התומך יהיא נסתר.

4.4.3 גבהיט/מפלסים:

תותר סטייה במפלסים הרשומים כנספח הבינוי ב-1.0± מ' והדבר לא יחשב לשינוי תכנית זן.

5. שטח ציבורי פתוח:

- 5.1 השטח הצבוע בתשריט ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- 5.2 בשצ"פ תותר הקמת: קיוסקים/מזנונים בגובה קומה אחת ועד 3.5 מ', בשטח מירבי כולל של עד 50 מ"ר במתחם פ-20, כמסומן בנספח הבינוי המנחה, מבנים הנדסיים ומבני תשתית באישור הועדה המיוחדת. שטחים אלה בנוסף על היותם גנים ציבוריים בפני עצמם, מאפשרים נגישות לשטח המסחרי ולמבני הציבור הסמוכים להם ומשמשים מכוואות מגוננות לשטחים אלה. כן יותר שימושים לנופש פעיל כגון: מגרשי ספורט, גני הרפתקאות ומתקני משחק.
- 5.3 קוי הבנין:
לדרכים: על פי תשריט. צדדי: 0.0 מ'.
- 5.4 כל ריצוף שיבוצע בשטחים אלא יהא באבן מרובעת או באבנים משתלבות. יותר השימוש בחצץ, בכודכר או באבק סלעים מהודק בשטח שאינו עולה על מחצית מכלל השטח המרוצף.
- 5.5 מסלול אופניים:
לאורך כביש 13N שטחים המסומנים בתשריט כשצ"פ יתוכננו כשביל לאופניים מקביל לדרך, ברוחב 8 מ', על פי החתך והתכנית המנחים המצורפים לנספח הבינוי.

6. דרך מוצעת:

- 6.1 השטח המסומן בחשריט בצבע אדום מהווה דרך מוצעת. תואי הדרך, רוחבה וקוי הבנין המינמליים כלפיה מסומנים ברוזטות שבתשריט.

7. הוראות כלליות לאיכות הסביבה:

- 7.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 7.2 ניקוז ותעול:
לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין בתחומי התכנית, כל עוד לא יובטח ניקוז השטח עליו מוגשת הבקשה להיתר הבניה, בהתאם לדרישות הרשות הממונה.
- 7.3 פסולת:
יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בריאותיים ובטיחותיים.
- 7.4 רעש:
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרשו תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המתוארים כדין.

7.5 איכות אוויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

7.6 כל המכנים והשימושים יחוברו למערכת ביוב מרכזית ולמתקן איזורי לטיפול בשפכים, שיעמדו בתנאים ובאיכויות בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

.8 תשתיות:

8.1 יוזמי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל ובדומה (להלן - עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי הרשות המקומית.

בעלי הזכויות המקרקעין ו/או היזמים יעתיקו או יתקינו מערכת קיימות, ומתקנים ואביזרים הכרוכים בהם, למקום המתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

כמו כן, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים יהיה אחראי לתקן כל נזק שיגרם בגין עבודות פיתוח ו/או בניה במקרקעין אותם הוא מפתח, בעל הזכויות במקרקעין ו/או היזמים הנ"ל יתקנו על חשבונם בלבד את כל הנזק שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין. במגרשים בהם עוברת תשתית עירונית, אשר לא תועתק למקום אחר, תהא קיימת זכות מעבר לתפעול עבור הרשות המקומית.

8.2 כל מערכות התשתית בתחום התכנית כולל חשמל, טלפון, מים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. מערכות הדורשות מתקנים עיליים כמו: גז, דלק, ביתני שנאים וכו' ישולבו ויוסגרו בפיתוח השטח או בגדר המגרש.

8.3 יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בתחום מגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל. יותר ניקוז על קרקעי.

8.4 יותר שילוב מבני תשתית ומערכות בכנינים ציבוריים ו/או באזורים המיועדים למבני ציבור ובתנאי שמבנים אלה יהיו חלק מהמבנה או יבנו לצדם.

8.5 בכל המגרשים אשר בתחום תכנית זו יהיה זכות מעבר תוואי לתיעול לפי הצורך.

8.6 לאורך כביש 13N מדרום לו יעבור מובל ניקוז תת-קרקעי.

9. הפקעות:

השמחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י וע"ח מגישי התכנית וירשמו ללא תמורה ע"ש המועצה המקומית, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, תוך חצי שנה מיום פרסום מתן תוקף לתכנית.

10. היטל השבחה:

היטל השבחה ישולם כחוק.

