

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ועדה מקומית חבל מודיעין

נתקבל

15-06-2014

שם המקבל

תכנית מס' 424-0183707

נחלים

ועדה מקומית "חבל מודיעין"
 אישור תכנית מס' 424-0183707
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 224003 בניס 3.4.14
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



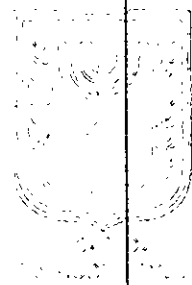
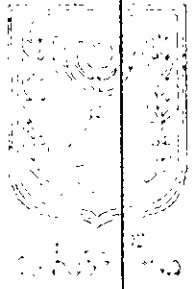
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



דברי הסבר לתכנית

במושב נחלים קיים בית ספר המשרת אוכלוסיית תלמידים גדולה ממה שבאפשרותו להכיל השטח לא מספיק ולכן מוצע תוספת לבית הספר הקיים על מנת לאפשר את רווחת התלמידים.

התוכנית מגדילה את שטחי הציבור על חשבון שטח חקלאי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

נחלים

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

424-0183707

מספר התכנית

20.267 דונם

שטח התכנית

1.2

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

מהדורות

1.3

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים : מרחב תכנון מקומי : חבל מודיעין
 קואורדינאטה X : 161775
 קואורדינאטה Y : 570241
 1.5.2 תיאור מקום : נחלים כניסה דרומית

- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה : חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה

- 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
5813	מוסדר	חלק	49-50	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

- 1.5.6 גושים ישימים

לא רלוונטי

- 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

- 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
גז/424 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/424 ב. הוראות תכנית גז/424 ב	2912		21/04/1983

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		תחולנה על תכנית זו.			
משמ/ 58 / גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית משמ/ 58 / גז ממשיכות לחול.	3494	165	25/10/1987
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין
מדינת ישראל
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכיל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריאל וינטר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		אריאל וינטר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		18/12/2013	אריאל וינטר		18/12/2013		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משילמים 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

מגיש התכנית 1.8.1

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית			מועצה אזורית חבל מודיעין	שהם	שהם	מודיעים	10	03-9728888	03-9728888	winterar@za hav.net.il

יזם 1.8.2

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית		חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9728888	03-9728888	

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632132	03-7632233	

עורך התכנית ובעלי מקצוע 1.8.4

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי		אריאל וינטר		וינטר אדריכלים	הרצליה	ברנר	9	09-9545182/ 4		winterar@za hav.net.il

לא רלוונטי



תכנון זמני
מונה הדפסה 13

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

- א. הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצורכי ציבור ע"פ 62 א (א)(3) לחוק.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית ע"פ סעיף 62 א (א) (4) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הרחבה של השטח למוסד חינוכי על חשבון קרקע חקלאית.
- ב. קביעת שימושים, הוראות בניה, הנחיות בינוי לכל שימושי הקרקע.
- ג. שינוי קוי בניין, קו-0- לשצ"פ



תכנון זמני
מונה הדפסה 13



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

20.267

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

ת.ז.מ. 13
מ.ז.מ. 13

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח ציבורי פתוח	2

3.2 טבלת שטחים



ת.ז.מ. 13
מ.ז.מ. 13

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	11,942	58.92
שטח חקלאי	6,571	32.42
שטח ציבורי פתוח	1,754	8.65
סה"כ	20,267	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	18,511.64	91.33
שטח ציבורי פתוח	1,758.39	8.67
סה"כ	20,270.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	4.1.1
שימושים	
הוראות	4.1.2
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. לאחר אישור התכנית, וכתנאי להוצאת היתרים, תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית, ערוכה על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500, ותובא לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תכלול את הנושאים הבאים:</p> <p>תכנית בינוי:</p> <p>העמדת המבנים, סימון עצים בוגרים בתחום התכנית, וסימון עצים מוצעים. עיצוב חזיתות. אופן עיצוב הגגות. הגדרת חומרי גמר לחזיתות וגגות המבנים. הוראות בדבר אופן שילוב קולטי שמש והסתרת הדוד בתכנון הגגות. סימון חניות ומיקומן ותכנון חתך של החניונים. פריסת גדרות הפונות לשטחים ציבוריים, לרבות חיפויים ופרט טיפוסי גדר.</p> <p>2. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-20% ללא חניות, בינוי ומיסעות.</p> <p>3 מפלסי הקרקע הטבעיים והמתוכננים.</p> <p>4. הגדרת חומרי גמר לריצוף, לגדרות ולמעקות.</p>	
<p>ב סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>הסדרת דרכי גישה לאנשים עם מוגבלות מהדרך לקומת הקרקע של מבנה הציבור. הסדרת הגישה כאמור תכלול בתכניות הבקשה להיתר ותהווה תנאי לאישורן.</p>	
<p>ג פסולת בניין</p> <p>פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות) תיקון התשנ"ט, 1998. תכנית הבינוי תכלול אומדן כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.</p>	
<p>ד תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. נגר עילי: אישור מהנדס הוועדה המקומית לפיתרון הנגר.</p> <p>2. תובטח תכסית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.</p> <p>3. אישור מחלקת הנדסה לקיום תשתיות מספקות הינו תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1

ה תנועה

1. החניה למגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך תהיה כולה בתחום המגרש או כפי שייקבע ע"י מהנדס המועצה. ניתן יהיה להשתמש בחניה והמסוף ההורדה שקיים מחוץ למגרש בצד הצפוני.



תל"ן זמין
מונה: דפסה 13

ו תשתיות

1. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה, אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרת הנחת תשתיות ופיתוח בכל שטח התכנית כולל בתחומי המגרשים.
א. התאמה להנחיות תמ"א 34 על תיקוניה.
ב. ביוב : יובטח חיבור וקליטה במערכת המרכזי.
ג. חשמל : אספקת החשמל תהייה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ . הבניה תהייה כפופה להוראות ומפרטי ח"ח.
ד. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם יהיו ע"פ תקנים מאושרים.



תל"ן זמין
מונה: דפסה 13

ז הנחיות מיוחדות

1. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין תכניות החלות בשטח התכנית יחייבו הוראות תכנית זו.

ח ניקוז

1. הסדרי ניקוז וחלחול לא יותר ניקוז מי נגר עילי מתחום המגרש למגרשים שכנים. נגר עילי יטופל בתחום המגרש או יתועל לכיוון המדרכה הגובלת, בתיאום עם מחלקת הנדסה ועל סמך הוראות תמ"א 34 על תיקוניה, לרבות בניה משמרת מים.
2. מי נגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר, כגון : חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.
3. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



שטח ציבורי פתוח	4.2
שימושים	4.2.1
גינון ומתקני ספורט וצל.	
הוראות	4.2.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית שטח) מותא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
5	4	5	3	2		(1)	(1)	(1)			18512	1	מבנים (מוסדות ציבור לחינוך שטח ציבורי פתוח
	(2) 0		(2) 0								1754	2	

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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:
1. לפי גז/ 10.1.1.3 3424 הבניה בשטחים הציבוריים תותר באישור הועדה המקומית לפי תוכנית בנינו .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:
(1) לפי גז/ 10.1.1.3 3424 הבניה בשטחים הציבוריים תותר באישור הועדה המקומית לפי תוכנית בנינו ..

(2) קו בניין 0 לשצ"פ.

6. הוראות נוספות .6

6.1 הנחיות מיוחדות



מ"ן זמ"ן
תדפסה 13

הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה, כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות לעניין הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית אנונית מונה ינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק - הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים סלל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו ע"פ הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.

הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב- 15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.

ג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית.

ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

7. ביצוע התכנית .7



מ"ן זמ"ן
תדפסה 13

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	לפי תוכנית בינוי

7.2 מימוש התכנית

מיידי



8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 13	תאריך: _____ חתימה: _____	סוג: רשות מקומית שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חבל מודיעין 500242250	מגיש התכנית
	תאריך: _____ חתימה: _____	סוג: רשות מקומית שם: שם ומספר תאגיד: מועצה אזורית חבל מודיעין 5	יזם
	תאריך: _____ חתימה: _____	סוג: בבעלות מדינה שם: שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 9	בעל עניין בקרקע
	תאריך: _____ חתימה: _____ לינואל וינטר סוקולוב/2001 טל. 19545186	סוג: עורך ראשי שם: אריאל וינטר שם ומספר תאגיד: וינטר אדריכלים	עורך התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

