

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חמ/20/49

מ.א. חבל מודיעין - קריית חינוך צפונית ברינתיה

מחוז

מרכז

מרחב תכנון מקומי

חבל מודיעין

סוג תוכנית

תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה

מתן תוקף

מינהל התכנון - מהוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' חמ/20/49
התכנית מאושרת מכוח סעיף 10(ג) לחוק
ביום 24/05/16
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

108

נבדק וניתן להפקיד לאשר

הקלטת הוועדה המחוזית/מס' 141.13

אדרי' נואלה מוסק תאריך 14/7/16 מתכנתת/משרד תמ"מ

דברי הסבר לתוכנית

עם גידול האוכלוסיה בתחום המועצה האזורית ועם ביצוע ההרחבות במושבים, נוצר הצורך בהרחבת השרותים הניתנים לאזרח בכלל ובחינוכיים בפרט.

המבנים הפיזיים של בתי הספר הקיימים בבני עטרות ובנחלים אינם עונים לצרכים העכשוויים של המערכת ולכן המועצה מקדמת בשיתוף משרד החינוך והתרבות ק. חינוך חדשה שתשרת האוכלוסיה באזור הצפוני.

הני"ל מעוגן בתכנית האב לחינוך.

מטרה נוספת הינה קיצור וחיסכון בהסעים של התלמידים ברחבי המועצה האזורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' חמ/49/20

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>קריית חינוך צפונית ברינתיה</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>
<p>חמ/ 20/49</p>	<p>מספר התוכנית</p>	
<p>90.180 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>
<p>הפקדה</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>3</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>	
<p>15.11.2015</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>	
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • כן 	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • לא 	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית 	<p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	
<p>לא רלבנטי</p>	<p>לפי סעיף</p>	
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
- 192450 קואורדינטה X
661000 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום במושב רנתיה, בתפר בין בארות יצחק דרומית לנופך
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חבל מודיעין
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רינתיה

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7287	מוסדר			9,10
6248	מוסדר			63,67
5728	מוסדר			20,27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1				
תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
25.08.1998	3584	תכנית זו משנה תכנית מאושרת משמ/ 115 (גז)	• שינוי	• משמ/ 115 (גז) רינתיה
23.07.1987	3469	תכנית זו משנה תכנית מאושרת מש"מ 37 (גז)	• שינוי	• משמ/ 37 (גז) בארות יצחק

25.5.1997	4525	<p>על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לענין גובה המגנלי"ה, מיכשול דקיק, רעש מטוסים במר"מ 1 ובמר"מ 2 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה</p>	• כפיפות	• תמ"א 2/4
-----------	------	---	----------	------------

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר מסמך	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	י.אבקסיס, אדריכלים ובוני ערים בע"מ	15/10/2015		18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	י.אבקסיס, אדריכלים ובוני ערים בע"מ	11/10/2015	1	-	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	י.אבקסיס, אדריכלים ובוני ערים בע"מ	15/01/2015	1	-	1:1000	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ציוברוצקי משה, מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	01/09/2009	4			מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ציוברוצקי משה, מ.מ. (1997) מהנדסים יועצים "דרום"	06/2009		17		מנחה	נספח ניקוז
	ועדה מחוזית	ע. לבני - הנדסה אקוסטית בע"מ	01/04/2014		4		מחייב	נספח אקוסטי
	ועדה מחוזית	ד. בירנו-הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	08/12/2014	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	אליהו מהנדסים לעבודות מים	01/04/2014	3			מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	אליהו מהנדסים לעבודות מים	10/2013		7		מנחה	נספח ביוב
	ועדה מחוזית	E.S.D - פיתוח סביבה וקיימות	18/01/2015	1		1:1000	מנחה	נספח פיתוח
	ועדה מחוזית	E.S.D - פיתוח סביבה וקיימות	1/2014	1	14	1:1000	מנחה	סקר עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	03-9722886		03-9722 887	כתובת מודיעין 10, שהם	מ.א. חבל מודיעין			מ.א. חבל מודיעין		

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
	03-9722886		03-9722 887	כתובת מודיעין 10, שהם	מ.א. חבל מודיעין			מ.א. חבל מודיעין		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים	חוכרים
	03-7632279		03-7632275	כתובת מנחם בגין 125 ת"א	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית			שם פרטי ומשפחה		ממ"י		
	03-9335499		03-9322406					רניתיה				
	03-9371764		03-9371970					בארות יצחק				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	מקט	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
com.jabecassis@joe	03-5403036		03-5492417	כתובת כנולסון 29 רמת"ש 47240	י. אבקסיס אדריכלים ובני ערים בע"מ	13586		יוסף אבקסיס	אדריכל	
halabi@halabi.co.il	04-8396098		04-8395202	דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056 ת.ד. 21	פוטו-מאפ בע"מ	808		לביב הלבי	מודד מוסמך	
southeng@zahav.net.il	03-6743952		03-5746751	הירדן 29 ר"ג ת.ד. 7663 רמת גן 52176	מ.מ. (1997) מהנדסים ויועצים "דרום"			יועץ ניקוז	יועץ ניקוז	
sharon@livni.co.il	03-6346773		03-6346771	הפלדה 7 אור יהודה 60218	ע. לבני-הנדסה אקוסטית בע"מ			שרון בן עמי	אקוסטיקה	
david_bez@bezeqint.net	08-9750390		08-9701106	ת.ד. 1709 רעות 71908	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ			בזינו דוד	יועץ תנועה	
office@water-engineers.co.il	03-6778841		03-6770494	מוריה 22, רמת גן 52381	איחוד מהנדסים לעבודות מים			עמוס רוז	יועץ ביוב	
itamara@esd-env.com	09-7733161		09-7733160	ת.ד. 8800 א.ת.פול נתניה	E.S.D פיתוח סביבה וקיימות			איתמר בן-שרה	אדריכל נוף	

16/11/2015

עמוד 7 מתוך 18

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה "חבל מודיעין"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הקמת מרכז אזורי וקרית חינוך למועצה אזורית חבל מודיעין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, למבנים ומוסדות ציבור, לספורט ונופש, לשטח ציבורי פתוח, לדרך מוצעת.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת הנחיות סביבתיות.
4. קביעת הוראה לפיתוח השטח כולל תשתיות ושרותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
5. קביעת הנחיות למיגון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2.
6. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח בשטחים ציבוריים לרבות הוראות בדבר הטיפול במי נגר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 90.18 דונם

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר במ"ר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
	48,810		48,810	-	מבנים ומוסדות ציבור
	4,000		4,000	-	ספורט ונופש

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		201,202,203	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		301,302,303	מבנים ומוסדות ציבור
		408	ספורט ונופש
		801,802,803	שטח ציבורי פתוח
		510,511	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

אחוזים	מצב מוצע		מצב מאושר	
	מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
6.68	6,021.0	מבנים ומוסדות ציבור		
52.99	47,785.0	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	90,180	קרקע חקלאית
3.55	3,204.0	שטח ציבורי פתוח		
16.64	15,006.0	ספורט ונופש		
20.14	18,164.0	דרך מוצעת		
100.00	90,180.0	סה"כ	90,180	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
א.	הקמת בייס על יסודי 36 כיתות
ב.	הקמת 2 בתי ספר יסודיים 18 כיתות כל אחד
ג.	הקמת מעון יום
ד.	הקמת ספרייה/ מתנ"ס אזורי
ה.	חדר חשמל.
ו.	לא תותר בניית כל מבנה סגור בפנינה הדרום מזרחית בתחום הרדיוס של 100 מ'.
4.1.2	הוראות
א.	תוגש תכנית בינוי ופיתוח המגרש שתכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שטחי גינון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי צמחיה ונטיעת עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרש כמו מתקני אשפה והסדר פינוי אשפה. התכנית תתייחס גם לצרכי שרותי הכיבוי כמו נגישות, מתקנים וכו'.
ב.	גג המבנה יהיה שטוח. המתקנים הטכניים שיוצבו על הגגות השטוחים וכן, פתרונות ניקוז הגגות כולל מזחלות ומרזבים, יהיו חלק מהבקשה להיתר.
ג.	לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
ג.	המבנים יבנו בבניה אקוסטית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	מגרש 301 - הקמת מרכז יום לקשיש
ב.	מגרש 302 - הקמת משרדים למ.א. חבל מודיעין - רק לשימושים שדרושים לתפעול המתחם ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.
ג.	מגרש 303 - הקמת בית התלמיד
4.2.2	הוראות
א.	תוגש תכנית בינוי ופיתוח המגרש שתכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שטחי גינון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי צמחיה ונטיעת עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרש כמו מתקני אשפה והסדר פינוי אשפה. התכנית תתייחס גם לצרכי שרותי הכיבוי כמו נגישות, מתקנים וכו'.
ב.	לא תותר הקמת מבנה טרומי.
ג.	לפי טבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5.
ד.	המבנים יבנו בבניה אקוסטית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.

4.3	שם ייעוד: ספורט ונופש
4.3.1	שימושים
א.	מתקנים המיועדים לפעילות של ספורט על השרותים הנלווים אליהם.
ב.	בריכות שחיה פתוחות ומקורות.
ד.	מכון בריאות, ספא
ה.	בית תרבות ו/או אולם אירועים סגור בשטח עיקרי של 1250 מ"ר בנוסף ל- 500 מ"ר שטחי שרות.
ו.	מגרשים ומתקני ספורט, מגרש לאתלטיקה וכדורגל, כולל מסלול היקפי של 300 מ', מגרשי ספורט משולבים, אולם ספורט מקורה ל- 450 מקומות לפחות, חדרי חוגים, חניה וגידור לפי הצורך.

4.3.2	הוראות
א.	תוגש תכנית בינוי ופיתוח המגרש שתכלול פירוט גבהים ומפלסי הבניינים, פילוס השטח, עבודות עפר, פירטי קירות תומכים וגדרות, משטחים מרוצפים, כולל פירוט חומרים, שטחי גינון בחזיתות ובתחום המגרשים כולל סוגי צמחיה ונטיעת עצים, מערכת השקיה ותשתיות אחרות בתחום המגרש כמו מתקני אשפה והסדר פינוי אשפה. התכנית תתייחס גם לצרכי שרותי הכיבוי כמו נגישות, מתקנים וכו'.
ב.	עפ"י טבלת הוראות בניה סעיף 5.
ג.	המבנים יבנו בבניה אקוסטית כמפורט בסעיף 6.7 להלן.
ד.	שטח מגרשי ספורט יתוכנן עם שיפוע מינימלי לכיוון כביש.

4.4	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
א.	כל בניה אסורה למעט שבילים, גינון ונטיעות.
ב.	מתקני משחקים.
4.4.2	הוראות
א.	פתרונות לפיתוח סביבתי לשימור מים בתוך שטח ציבורי פתוח: - איגום ייעשה בשטחי השצ"פים ששטחם כ- 3 דונם (3000 מ"ר לערך) . לצורך זה השצ"פים יתוכננו שטוחים עם שיפועים עד 0.0025 (0.25%) והם יהיו נמוכים מהכבישים בכ- 15 – 20 ס"מ. - בורות חלחול יותקנו בנקודות הנמוכות (מוחלטות עפ"י המלצת דו"ח קרקע) ולאחר אישור היועץ הסביבתי.

4.5	שם ייעוד: דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כל בניה אסורה למעט סלילה, ריהוט ומתקני רחוב לשימוש האזור.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח הדרך פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, החזקתה ותיקונה.
ב.	חרף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי הדרכים למטרת ריהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות. כנ"ל לגבי קווי שרותים תת-קרקעיים (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכו') בשטחי הדרכים, כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימושים הטעונים היתר) תשכ"ז- 1967.
ג.	כל החניות שבמתחם בתי הספר יהיו לשימוש הקהל הרחב, כולל בשעות אחרי הצהריים והערב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית משטח תא השטח (%)	סה"כ שטחי בניה	שטח בניה ב- מ"ר		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת				מתחת הכניסה הקובעת	שרות			
5	5	5	5	1	3	15.0	62,835	4,835	-	14,500	201, 202, 203	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
5	5	5	5	1	3	-	7,670	590	-	1,770	301, 302, 303	מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	5	1	2	-	7,000	1,500	-	1,500	408	לספורט ונופש

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל.		
6.1.1	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.	
6.1.2	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.	
6.1.3	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.	
6.1.4	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.	
	מאתיל הקיצוני	מציר הקו
א.		קו חשמל מתח נמוך
		2.25 מ'
ב.		קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
	בשטח בנוי	5.00 מ'
	בשטח פתוח	-
		6.50 מ' 8.50 מ'
ג.		קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
	בשטח בנוי	9.50 מ'
	בשטח פתוח	-
		13.00 מ' 20.00 מ'
ד.		קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
		35.00 מ'
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	
ה.	חדרי תקשורת, תחנות טרנספורמציה וחדרי חשמל ישולבו בשטחים הבנויים ולא בשטחים פתוחים	

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.3 תנאים למתן היתר בניה	
6.3.1	היתרי בניה בכל המתחם יינתנו לאחר הסדרת צומת הכניסה מכביש 4623 אל קרית החינוך.
6.3.2	<u>תכנית בינוי ופיתוח:</u> היתרי בניה יינתנו לאחר אישור תוכניות בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית.
6.3.3	<u>ביוב:</u> היתרי בניה, יוגשו לקבלת חוות דעת לשכת הבריאות נפת רמלה. <u>הנחיות:</u> קווי ביוב מאספים בתחום רדיוס של 400 מ' מהקידוח יבוצעו מצנרת PE100 רציפה ותאי בקורת ראשיים עם נקודת בקורת אטומה.
6.3.4	<u>תשריט חלוקת המגרשים:</u> ערוך ע"י מודד מוסמך.
6.3.5	אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
6.3.6	<u>הנחיות אקוסטיות</u> א. במגרשי ספורט/ משחקים לא תופעל מערכת כריזה לרבות מערכת הגברת קול. ב. בבריכת השחיה תותר הפעלת מערכת הכריזה בתנאי שבמרחק 15 מ' מקצוות הבריכה, מפלסי הרעש לא יעלה מעבר ל- 50 dB (A). כמו כן אין לארגן אירועים בשטח הפתוח ליד הבריכה. ג. אין לאשר גן אירועים בשטח הפתוח. ד. במגרשי הספורט המשולבים לא תותר הפעלת מערכת הגברת קול. ה. כל בינוי בתכנית יבוצע על פי ההנחיות האקוסטיות לתכנית התעופה לרעש מטוסים שהוכן ע"י ע. לבני הנדסה אקוסטית בע"מ וכמפורט בסעיף 6.7 להלן.
6.3.7	תנאי לקבלת טופס 4, החל מהמבנה הראשון, יהיה תחילת ביצוע הסדרת התנועה בצומת על פי תכנית הסדרי התנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.
6.3.8	תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקיד היערות. ותנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.
6.3.9	החניה של הקאנטרי קלאב לא תהיה סגורה מאחורי גדר ושער.
6.3.10	ניתוק חיבור דרך חקלאית שקיימת בפועל לכביש 4623 הינו תנאי לתוספת החיבור החדש של מרכז החינוך. הניתוק יתבצע באופן פיזי ע"י פירוק אספלט קיים והחזרת המצב לקדמותו ע"י גינון.
6.3.11	תנאים להיתרי בניה- כמפורט בסעיפים 6.4.2, 6.5.1, 6.7.4.

6.4 ניקוז	
6.4.1	בהתאם לתמ"א 4/ב/34- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4.2	<p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום ואמצעי השחיית מי הנגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'.</p> <p>תנאי להוצאת היתרי בניה- אישור מהנדס הועדה לפיתרון הנגר על פי הנחיה זו.</p> <p>היות שטיפול בספיקות החיצוניות אינו באחריות הפרויקט, ניתן לנקוט באמצעים פסיביים כלפי הזרימות שמגיעות לקריית חינוך.</p> <p>שמירת גובה רצפות 0.00 מעל כל מפלס זרימה מחושב אפשרי וצפוי (ראה בתכניות – גיליונות 2,3). בגיליונות ניתנו המלצות על קביעת נקודות גובה הנובעות מהמצב ההידרולוגי – מעל מפלסי הזרימות.</p> <p>כניסות למרתפים אם יהיו, יהיו עם חסימה - נקודת גובה מעל למפלסי הזרימות שלעיל. הפתרון לחסימה שלעיל יכלול כניסה מוגבהת למרתפים עם קודקוד מתאים לרום 0.00 רצפות. "גוף הגבהת הכניסה" יהיה בעל רוחב מעל 6 מטר לפחות, אטום על ידי ריצוף מבוטן ואמצעים גיאוטכניים נוספים לפי חישוב.</p> <p>מיקום השטחים המגוננים, מיקום הנטיעות ופתרון לחילחול מקומי של מי הנגר- הכל בכפוף להוראות תכנית זו.</p>
6.5	פיתוח תשתיות
6.5.1	<p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה.</p>
6.5.2	<p>כל מערכת התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p>
6.5.3	<p>בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p>
6.5.4	<p>אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>
6.5.5	<p>התכנון של מערכות הביוב יהיה בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוסי מגן. התכניות המפורטות של מערכות ביוב יעמדו בעקרונות שנקבעו בתכנית הנ"ל.</p>
6.5.6	<p>התכנית תגדיר מרחק בינוי מינימאלי מהקידוח לצנרת הביוב, ישמר רדיוס של לפחות 250 מטר מהקידוח וקו הבניין ממזרח לתכנית יהיה במרחק של 45 מטר לפחות.</p>
6.5.7	<p>העברת קו הביוב תתוכנן בפרוזדור מגודר בין בתי הספר ולא תחצה מגרשים בתוך בית הספר.</p>

6.6	איכות הסביבה
6.6.1	<p>סילוק שפכים: כל מגרש בשטח התכנית יהיה מחובר לרשת הביוב האזורית. החיבור לרשת הביוב האזורית יהיה בתנאי התאמת השפכים לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"א 1981, או חוקים ותקנות שיקבעו מעת לעת.</p>
6.6.2	<p>פסולת: הפסולת הנוצרת תמוין למס' סוגים: אשפה אורגנית ופסולת רטובה, פסולת המיועדת למיחזור, פסולת רעילה ומסוכנת. כל סוג פסולת ייאסף ויטופל בכלי אצירה נפרדים, הפסולת תפונה לאתרי טיפול או הטמנה מאושרים על פי כל דין.</p>
6.6.3	<p>רעש: בכל מקרה בו פעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר כהגדרתו בחוק, וידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים על פי תקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. לא יוצבו מתקנים מרעישים כגון גנרטור, מדחסים ומשאבות בחזיתות הפונות לאזורי המגורים או למבני ציבור.</p>

6.7	הגבלות בניה בגין תמא/4-2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה
------------	---

בן גוריון	
6.7.1	<p>על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומיכשול דקיק, הגבלות בניה בגין רעש מטוסים במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 ומר"מ 2, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p>
6.7.2	<p><u>הגבלות בניה בגין גובה לרבות מיכשול דקיק</u> – הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מיתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.</p> <p>הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, רום עליון של מנופים ועגורנים לבניה וכו"ב, נמוך ב-15 מ' מהמפורט לעיל ואין לחרוג ממנו.</p>
6.7.3	<p><u>הגבלות בניה בגין רעש מטוסים</u> – התכנית ממוקמת בתחום מר"מ 1 ומר"מ 2 על פי תמא/2/4. הבניה תעשה בהתאם לנספח האקוסטי כמפורט בתכנית זו בסעיף 1.7 לעיל, ובהתאם לדרישות האקוסטיות כמפורט בפרק ז' לתמא/2/4 וכמפורט בנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" שיהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה.</p> <p>כל המבנים יהיו ממוזגים וייתקנו בהם מזגני אויר.</p> <p>בכל המבנים יותקנו תיקרות אקוסטיות.</p> <p>בשלב התכנון המפורט יערך דו"ח אקוסטי עם פירוט האמצעים האקוסטיים המוצעים לכל אחד מהמבנים בקרית החינוך. הדו"ח יועבר לאישור תחום איכות הסביבה ברשות שדות התעופה.</p>
6.7.4	<p>תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית ותחום איכות הסביבה ברשות שדות התעופה.</p>
6.7.5	<p>תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>

6.8 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. מימוש התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

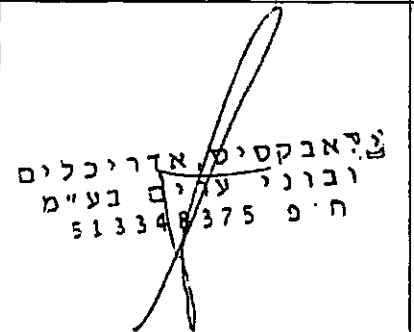
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

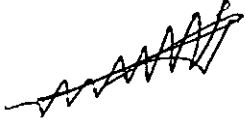
8.1 חתימות


על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מ.א. חבל מודיעין		מ.א. חבל מודיעין	מגיש התוכנית
		מ.א. חבל מודיעין		מ.א. חבל מודיעין	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		ממ"י מושב רינתיה מושב בארות יצחק		ממ"י מושב רינתיה מושב בארות יצחק	בעלי עניין בקרקע
15.11.2015		י. אבקסיס אדריכלים ובוני ערים בע"מ ח"פ: 513348375	069761070	יוסף אבקסיס	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	ועדה מקומית
		
		ועדה מחוזית

הועדה מקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין
 תכנית בסמכות הוועדה המחוזית מס' כ"א/49/20
 אשר הוועדה המקומית בישיבתה מס' 200900003
 מיום 30/3/09 החליטה להמליץ:
 להפקידה
 ~~להפקידה בתנאים~~
 למתן תוקף
 יו"ר הועדה 
 תאריך 9/12/15
 מהנדס ~~ועדה~~ 