

הוראות התכנית

תכנית מס' 420-1104959

מד/49 - הנחת קו ביוב בין מבוא מודיעים למודיעין

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין, מודיעין-מכבים-רעות

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

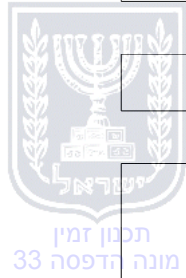
13/09/2023

לאשר את התוכנית

29/01/2024

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

התכנית קובעת הוראות להקמת תחנת שאיבה תת קרקעית וקו ביוב להובלת שפכים בסניקה ממבוא מודיעים למתקן שפכים בעיר מודיעין.
תחנת השאיבה תזרים את שפכי מבוא מודיעים באמצעות קו הסניקה למערכת הביוב הקיימת של העיר מודיעין באזור התעשייה ומשם דרך התשתיות הקיימות למט"ש נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מד/49 - הנחת קו ביוב בין מבוא מודיעים למודיעין

מספר התכנית 420-1104959

שטח התכנית 16.439 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

חבל מודיעין, מודיעין-מכבים-רעות

קואורדינאטה X

198585

קואורדינאטה Y

648465

1.5.2 תיאור מקום

בין חלק הדרומי של הישוב מבוא מודיעים, לאזור התעשייה הצפוני במודיעין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות: מבוא מודיעים

מודיעין-מכבים-רעות - חלק מתחום הרשות: מודיעין-מכבים-רעות

נפה

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5594	מוסדר	חלק		3-4, 6, 10
5595	מוסדר	חלק		3, 5, 7, 10
5897	מוסדר	חלק		33, 37

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



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
תמא/ 19	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 19. הוראות תכנית תמא/ 19 תחולנה על תכנית זו.	3525	758		11/02/1988
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תתל/ 100	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 100. הוראות תכנית תתל/ 100 תחולנה על תכנית זו.	11213	4856		20/03/2023
גז/ 197	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 197 ממשיכות לחול.	6463	6031		22/08/2012
מד/ 21 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 21 / 1 ממשיכות לחול.	5019	4069		17/09/2001
מד/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 22 ממשיכות לחול.	4812	681		19/10/1999
420-0514364	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 420-0514364 ממשיכות לחול.	11611	9184		04/09/2023
מד/ 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מד/ 21 ממשיכות לחול.	4775	4307		29/06/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אסף אביאל		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
ביוב	רקע		12	15/09/2021	רעי יוחי	08: 51 22/06/2022	פרשה טכנית	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	20/04/2023	רעי יוחי	12: 13 20/04/2023	נספח ביוב - קטע צפוני	לא
ביוב	רקע	1: 500	1	15/03/2023	רעי יוחי	12: 32 15/03/2023	נספח ביוב - קטע דרומי	לא
ביוב	רקע	1: 100	1	28/07/2022	רעי יוחי	13: 46 01/09/2022	נספח ביוב - חתכים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	19/11/2023	יעקב עזרא	16: 02 19/11/2023	תשריט מצב מאושר	לא

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
ועדה מקומית	אחר			ועדה מקומית חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9722887		tami@modi-in-region.muni.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית מודיעין-מכבים-רעות	מודיעין-מכבים-רעות	דם המכבים	35	08-9726238		ayana_b@modiin.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית לפיתוח חבל מודיעין	שהם	מודיעים	10	03-9791177	03-9797711	roni@calcalit.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	אסף אביאל	108915	אביאל אדריכלים בע"מ	רמת הכובש	רמת הכובש		09-7619715	09-7619715	aviel@rmk.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	רעי יוחי	35694		רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	Yohi@water-engineers.co.il
מודד מוסמך	מודד	יעקב עזרא	531	ע.ד.י מדידות	ראשון לציון	לזרוב	17	03-9623817		Yaakov@adiltd.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הוראות להקמת תחנת שאיבה תת קרקעית והנחת קו ביוב בסניקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת ייעוד למתקן הנדסי.

(ב) קביעת ייעוד לשביל.

(ב) קביעת שמוש לרצועת תשתיות.

(ב) קביעת הוראות לביצוע תחנת השאיבה והנחת קו הביוב.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	11
שביל	21
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1
קו ביוב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3, 1
קו ביוב	מתקנים הנדסיים	11
קו ביוב	שביל	21
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2, 1
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	11

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בית קברות	1,209	7.35
דרך מאושרת	540	3.29
יער	608	3.70
יער נטע אדם	9,982	60.72
שטח ללא תכנון מפורט	3,730	22.69
שטח לתכנון נוף	370	2.25
סה"כ	16,439	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,961.58	97.10
מתקנים הנדסיים	121.67	0.74
שביל	355.79	2.16
סה"כ	16,439.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תחנת שאיבה תת-קרקעית לטיפול בשפכים. מעל הקרקע יותקנו מגופים, לוח פיקוד ומגוב מכני. שימוש אחר במתקן יהווה סטיה ניכרת.
4.1.2	הוראות
א	בינוי (א) מבנה תא השאיבה יהיה תת קרקעי. (ב) תא השאיבה ימוקם במרחק 50 מ' ומעלה מבית המגורים הסמוך.
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	מעבר הולכי רגל, ורכבי אופניים. תשתיות בתת הקרקע.
4.2.2	הוראות
א	יעוד הקרקע שביל יפקע ככל והקו יוסר באישור משרד הבריאות, ויחזור ליעוד הקרקע התקף בטרם אישורה של תכנית זו - בית עלמין, לפי תכנית מד/22.
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	(א) השמושים יהיו עפ"י התכניות התקפות. (ב) קו ביוב תת קרקעי.
4.3.2	הוראות
א	בינוי (1) תותר הנחת צינורות קו ביוב תת קרקעי בסניקה. (2) הנחת קווי הביוב תתבצע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד הבריאות. (3) תותר הכשרת שטחי התארגנות ועירום עפר זמניים, גדרות ורכיבי אבטחה. (4) תחום תא שטח 2 מתייחס למגבלות תחום ההשפעה של תחנת השאיבה על הסביבה. לא תותר בניית מבנה מגורים בתחום זה.
ב	תשתיות סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה בתחום המסומן בתשריט בסימון מגבלות בניה, לא תותר קבורה. מגבלות הבניה יוסרו לאחר סיום העבודות להנחת קו הביוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
מתקנים הנדסיים	11	198	עיקרי	שרות	100	100	1	0	0	0	0

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- (א) בשלב התכנון המפורט, יתבצע תאום התכנון עם תאגיד מי מודיעין.
- (ב) היתר בניה למתקן ההנדסי יתואם עם המשרד להגנת הסביבה לעניין מניעת מטרדים לסביבה.
- (ג) אישור רשות המים לנספח הגנה על מי תהום, לאחר היוועצות עם חברת מקורות והמשרד להגנת הסביבה.
- (ד) חציית אפיק הנחל בקווי תשתית תתאפשר לאחר שהובטחו אמצעים להגנה על האפיק וגדותיו, למניעת חסימתו ולמתן מעבר חופשי דרכו.
- (ה) תכנית להנחיות נופיות ושיקום נופי תבוצע על ידי אדריכל נוף בתיאום קק"ל.

6.2**איכות הסביבה**

- (א) טווח הסיכון של חומרים מסוכנים לא יחרוג מגבול התכנית.
- (ב) תוכן תכנית הנחיות נופיות לביצוע עבודות עפר ולשיקום נופי ע"י אדריכל נוף, לרבות טיפול בקרקע, בה יוגדרו מקורות הקרקע לשיקום נופי, הוראות למניעת ייבוא של קרקע מאולתרת לצרכי חיפוי מדרונות ושיקום נופי. רשימת המינים לשיקום נופי לא תכלול מינים פולשים.
- (ג) הקמת קו הביוב תכלול את כל האמצעים הנדרשים למניעת זיהום מי תהום. אמצעים אלו יוצגו בנספח הגנה על מי תהום בשלב הליך הרישוי.

6.3**חומרי חפירה ומילוי**

- (א) יש להשתמש ככל הניתן, בעודפי הקרקע לשימוש מקומי חוזר באתר כאדמת גינון ו/או חומר מילוי.
- (ב) בעת ביצוע עבודות עפר בשטח אין לפגוע בשטחים גובלים.
- (ג) בזמן ההקמה יאוכסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום התכנית.
- (ד) יש להרחיק מערומי עפר וקרקע מאזורי מגורים ושימושים רגישים אחרים.

6.4**הוראות בזמן בניה**

- (א) תשתיות ההולכה הקווית ובכלל זה צנרות מים, חשמל ותקשורת, יוטמנו בקרקע בצמוד לדרכים הקיימות ככל הניתן.
- (ב) מחנה הקבלן ושטחי ההתארגנות ימוקמו בשטח התכנית, בתום השימוש יושב השטח לקדמותו.
- (ג) במידה ותהיה פגיעה בשטח בעת העבודות, יבוצע 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 קק"ל.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

ל"ר