

בררכת מים במודיעין עילית

[illegible]

4266-12

תוכן העניינים:

3	התכנית	<u>פרק א' -</u>
3	הגדרות	<u>פרק ב' -</u>
4	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	<u>פרק ג' -</u>
5	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	<u>פרק ד' -</u>
5	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	<u>פרק ה' -</u>
6	מרכיבי בטחון	<u>פרק ו' -</u>
6	שונות	<u>פרק ז' -</u>
7	חתימות והצהרת המתכנן	<u>פרק ח' -</u>

פרק א' - התכנית:

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מספר 210/6/3/2 - בריכת מים במודיעין עילית, שינוי לתכנית 210/6/3.

2. המקום: יישוב: מודיעין עילית, שכונת ברכפלד קרית אלימלך
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 649870-650050
קווי רוחב: 204623-204750

בשטח מוסדר:

אדמות הכפר: דיר קדיס, מס' גוש מוסדר: 2, חלקי חלקות: מווקע אל-ראס

3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1250 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי, מנחה, בקני"מ 1:1250
ד. נספח תנועה, מנחה, בקני"מ 1:500

5. שטח התכנית: 8.221 דונם

6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

7. יוזם התכנית: עיריית מודיעין עילית

8. מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית

9. עורך התכנית: יעקב מאור - מתכנן ערים, ת. ד. 411 קרית מוצקין, טל 052-4285648,

דוא"ל: taba@taba.co.il

10. מטרות התכנית: יעוד שטח לצורך הקמת בריכת מים לאספקת מים לעיר מודיעין עילית והתווית דרך גישה אליה. מבריכת המים מתוכנן לצאת קו אספקת מים לאזור הלחץ הגבוה של העיר.

הבריכה המתוכננת תהייה בנפח של 5,000 מ"ק ובגובה של 7.5 מ'.

11. כפיפות התכנית: תכנית זו משנה, בתחום תחולתה, את תכנית מפורטת מס' יוש 210/6/3

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מספר 210/6/3/2 - בריכת מים ודרך גישה אליה במודיעין עילית,

כוללת: תשריט, הוראות מחייבים, נספח בינוי מנחה ונספח תנועה מנחה.

2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מודיעין עילית.

3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.

4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.

5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.

6. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.

7. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה

4 אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.

8. קו בניין: קו לאורך גבולות המגרש שנקבע בתכנית ושבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה על פני הקרקע ומתחתיה, אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.

9. קומה: חלק מבניין למעט קומת מרתף הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.

10. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה/ או ביחס למפלס 0.00 של הבניין/ או בכל חתך לרוחב הבניין (יש לבחור אחד מהן). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. לצורך הסתרת מתקנים טכניים על הגג יותר מעקה בגובה 2.20 מ'.

11. מס' קומות מירבי: מס' הקומות הנמדד ממפלס הכניסה הקובע של הבניין והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים ומרתף.

12. מפלס הכניסה הקובע של הבניין: מפלס רצפת קומת הכניסה הראשונה מעל פני הכביש או מתחתיו והמשמשת לכניסת הולכי רגל מן הרחוב אל הבנין. תוגדר כמפלס ה-0.00 שהוא גובה המוחלט ביחס לפני הים.

13. קו תחום הדרך: קו המגדיר את גבולות הדרך כולל מדרכות, מתקני דרך וכל הכלול במונח "דרך".

14. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים של הבניין וכולל את כל החלקים המקורים בו למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח אך כולל כל חלק אחר ואינו כולל מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על ידי פיקוד העורף.

15. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.

16. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

17. חזית צדדית: חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.

במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.

18. רשות סביבתית מוסמכת: איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע בתחום התכנית (מצב מוצע)

מצב מוצע		הצבע בתשריט	האזור
דונם	אחוז		
3.002	36.51	סגול	מתקנים הנדסיים
5.219	63.49	אדום	דרך מוצעת
8.221	100.00		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה:

1. תכליות ושימושים: לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. מתקנים הנדסיים:

2.1 שימושים מותרים:

בריכת אגירה לאספקת מים, מבנים לאספקת חשמל ותקשורת, גנרטור חרום ומיכלי דלק וכל מבנה ומתקן הנדסי הנדרש לצורך תפקודו של המתקן לאספקת מים.

2.2. הוראות הבניה:

שטח בניה מותר:

שטח בניה עיקרי: 2000 מ"ר, מהם 1000 מ"ר מעל לפני הקרקע ו- 1000 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

שטח שרות: 400 מ"ר, מהם 200 מ"ר מעל לפני הקרקע ו- 200 מ"ר מתחת לפני הקרקע.

גובה הבניה: 7.5 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.

קווי בנין: 3.0 מ' לכל הכיוונים

חניה: מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש.

2.3 הוראות תפעוליות:

נפח הבריכה יהיה 5,000 מ"ק וגובהו 7.5 מעל הקרקע ובעומק של 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע. מילוי הבריכה יהיה מקו סניקה מ"בוסטר" לחץ גבוה. מהבריכה יצא קו אספקת מים לאזור הלחץ הגבוה של העיר. בנוסף מתוכנן קו גלישה וניקוז שיחובר למערכת הניקוז העירונית.

שטח הבריכה יגודר בגדר היקפית בהתאם להנחיות ועדת המיגון העליונה. המיגון יכלול מיגון פיזי ומיגון אלקטרוני, לרבות מלצמות תמ"ס אשר יחוברו למערכת הפיקוד והבקרה של הישוב.

2.4 בטחון ובטיחות:

א. סימון של "ציר מיוחד" בתשריט הינו מכשול קו התפר ותותר בניה בשטח המתקן ההנדסי של עד 50 מ' ממנו, עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. תנאי מערכת הבטחון -

1. שטח בריכת המים יגודר בגידור היקפי.

2. עיריית מודיעין עילית תתחייב לאשר, בכל עת ככול שיידרש ע"י מערכת הבטחון, להציב מתקנים בטחוניים על ראש מגדל המים.

3. במגדל המים תתוכנן ותוקם תשתית חשמל המאפשרת חיבור אפשרי של אמצעי בטחון על גג המגדל ככול שיידרש.

4. דרך הגישה למגדל המים לא תתבסס על דרך הפטרול הבטחונית אלא על תכניות קיימות ומאושרות במקום.

ג. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ומתקנים.

ד. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.
ה. לא נדרש סימון יום/לילה.

ו. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. דרכי תקשורת למשלוח הודעות:

במייל: air21@idf.gov.il. יש לוודא קבלת ההודעה במדור בטלפון: 03-6063866.

ז. תוקף התייחסות זו הינה לפרק זמן של שלוש שנים ממועד הוצאתה. בתום תקופה זו יפקע תוקפה ויש לפנות מחדש לקבלת עמדת מעהב"ט, אלא אם כן ניתן תוקף לתכנית בתקופה זאת.

ח. אין בהתייחסות עקרונית זו על תנאיה כדי לחייב את מעהב"ט לעשות לקידומו של מתן ההיתר או לשאת בעלות ביצוע תנאיו, או להטיל על מעהב"ט אחריות כל שהיא לתכניה של התכנית ולאמור בה.

3. דרך מוצעת

ישמש למעבר כלי רכב ותשתיות הנדסיות אל המתקן ההנדסי, ובמידת הצורך גם שטחים סמוכים. רוחב הדרך לא יקטן מ- 6.0 מ'.

פרק ה' - תנאים להיתר בניה

תנאי להוצאת היתרי בניה: השלמת כל אמצעי הבטחון והבטיחות שלהלן.

פרק ו' - מרכיבי בטחון

1. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ ייקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/ היזם.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איוש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.

פרק ז' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או בקרבתם

לא יינתן היתר בניה מתחת קווי 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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מהתיל הקיצוני	מציר הקו
---------------	----------

א.	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25 מ'
ב.	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	5.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג.	קו חשמל מתח עליון (110-150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד.	קו חשמל "מתח על" (עד 400 וולט)	14.00 מ'	22.50 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים

/ לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל עיליים ללא אישור מיוחד בכתב מן הממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן :

חפירה, כרייה או חציבה בכלים מכניים	חפירה, כרייה או חציבה בעבודת ידניים		
5.00 מ'	2.50 מ'	א.	קווי חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	3.00 מ'	ב.	קווי חשמל מתח גבוה
10.00 מ'	10.00 מ'	ג.	קווי חשמל מתח עליון
10.00 מ'	10.00 מ'	ד.	קווי חשמל "מתח על"

פרק ח' – חתימות**תאריך****חתימות**

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית

29/05/22

יעקב מאור
תכנון ערים
ח.ג. 514248301

חתימת היזם

חתימת המגיש

הצהרת עורך התכנית :

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

יעקב מאור – עורך התכנית

29/05/22

יעקב מאור
תכנון ערים
ח.ג. 514248301

חתימה

שם ותפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקף**חותמת הפקדה**