

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 14. 12. 2010
 נתקבל
 תיק מס'

גבעת-שמואל צפון

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה	
"מצפה אשק"	
תכנית מס' מ/מ/	3/3062
הומלצה	2005003
להפקדה בשיבת מס'	23/03/05
מיום	
ממס' הועדה	שב ראש הועדה

תכנית מפורטת מס' מ/מ/3/3062

נספח ביוב

(מתוקן)

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' מ/מ/3/3062
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום.....16.5.10...לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית

מ. מלין ושות' בע"מ

מ. מלין ושות' בע"מ
 מהנדסים יועצים

מרץ 2009

גבעת שמואל צפון

תכנית מפורטת מס' ממ/3/3062 - נספח ב'וב (מתוקן)

תאור התכנית

.1

האתר המיועד לבניה, נמצא בחלק הצפון-מזרחי של שטח השיפוט של המועצה המקומית גבעת-שמואל, וגובל במתחמים הבאים: מדרום – רח' חיים ברלב, מצפון – תב"ע ממ / 3107, ממערב – תב"ע ממ / 950 וממזרח -שטח שיפוט פתח-תקוה. במסגרת הפרויקט ייבנו מספר מבני מגורים רבי קומות, סה"כ (בשלב סופי): כ- 204 יח"ד וכן מבני צבור בשטח כ- 3,400 מ"ר ואזור תעסוקה ומסחר בשטח כ- 34,000 מ"ר. אזור התעסוקה ומגרשי המגורים רבי הקומות כוללים תניונים תת-קרקעיים. הפרויקט כולל את המתחמים כלהלן:

- אזור מגורים מיוחד הכולל בניה גבוהה בין 14 ל- 15 קומות מעל קומה מסחרית, כולל חניונים תת-קרקעיים על כל שטח המגרש, סה"כ כ- 5 דונם.
 - שטח לבנייני צבור – 3 מגרשים בשטח כולל כ- 4 דונם.
 - שטח לתעסוקה ומסחר הכולל בניה גבוהה של כ- 15 קומות מעל קומה מסחרית, כולל חניונים תת-קרקעיים על כל שטח המגרש, סה"כ כ- 6 דונם.
 - שטח צבורי פתוח (ירוק) ללא מרתפים לחניה, בסה"כ כ- 5 דונם.
 - סה"כ שטח הקרקע של הפרויקט כ- 25 דונם.
- בשלב א' של הפרויקט ייבנה חלק מאזור המגורים המיוחד, שיכלול: 123 יח"ד וכ- 1450 מ"ר שטח מסחרי.

חישוב כמויות השפכים

.2

בשלב סופי:

2.1

	=	204 יח"ד x 3.2	
נפש 653			למגורים:
117 מ"ק/יום	=	653 נפש x 180 לניי	
21 מ"ק/יום	=	0.18 x 3.2 x 3,400/100	למבני צבור:
68 מ"ק/יום	=	34,000 מ"ר x 2 ליטר/מ"ר	לתעסוקה ומסחר:
206 מ"ק/יום	=	סה"כ כמויות שפכים חזויות למתחם: כ-	
=====			

(אקויוולנט לכ- 360 יח"ד).

9 מק"ש : ספיקה שעתית ממוצעת:

40 מק"ש : ספיקה שעתית מירבית:

20 ס"מ : צנור מאסף נדרש:

	<u>בשלב א':</u>	2.2
למגורים:	123 יח"ד x 3.2 = 394 נפש.	
	394 נפש x 180 לניי = 71 מ"ק/יום.	
למסחר:	1450 מ"ר x 2 ליטר/מ"ר = 3 מ"ק/יום.	
	סה"כ כמויות שפכים חזויות לשלב א': 74 מ"ק/יום.	
	=====	

מצ"ב העתק תכנית נספח הביוב בקנ"מ 500:1 – גל' מס' 11.

3. תכנית הביוב המוצעת

השטח ממוקם על קו רכס המתנקז בחלקו לכוון מערב ובחלקו לכוון מזרח, אל שטח השיפוט של העיר פי"ת. עפ"י התכנית המוצעת, ביוב המתחם ירוכז בקוים מאספים ברח' הסיבים וברלב אל הקצה הדרום-מזרחי של המתחם ומשם יחובר מזרחה בקו ϕ 25 ס"מ אל קצה מאסף הביוב הקיים ברח' השחם בפתח-תקוה. במצב היום, מאסף הביוב הקיים באגן הצפון-מזרחי של גבעת שמואל מחובר דרך רשת הביוב של פתח-תקוה אל מערכת השפד"ן. עקב תכנית הבינוי בפרויקט זה, ופרויקטים חדשים נוספים באגן המזרחי של שטח השיפוט של גבעת שמואל, נערך עדכון לתכנית האב לביוב של גבעת שמואל, הכולל בצוע מאספים חדשים באגן המזרחי, וחיבורם למאסף ביוב קיים בפ"ת, ברח' השחם, אשר החלק הדרומי שלו בוצע לפני כ- 8 שנים ע"י גבעת-שמואל, כחלק מההסכמות למערכת משותפת עד החיבור למערכות השפד"ן. במסגרת הפרויקט המשותף, נותר לבצע (עפ"י תכנית האב לביוב של פתח-תקוה) הגדלת המאסף הקיים ϕ 40 ס"מ בחלק הצפוני של רח' רבין, באורך כ- 250 מ' (הכולל גם חצית ז'בוטינסקי). מצ"ב העתק תכנית ביוב כללית לגבעת-שמואל – גל' מס' 1/2110 א' בקנ"מ 2500:1.

4. שלבי בצוע

עד להשלמת בצוע הגדלת מאסף הביוב לעיל בתחום פתח-תקוה, אין אפשרות להגדיל כמות השפכים המתוכננת מעבר לכמות בתב"ע שבתוקף (ממ / 2/3062). מצב, בנספח, טבלת חישוב לחלק האקוילנטי, שניתן לבנות בשלב א', התורם כמות שפכים שווה לכמות בתב"ע שבתוקף. בהתאם לכך, סומן בתכנית החלק שיבנה בשלב א'. שלב ב', הכולל את השלמת הבינוי בשטח התב"ע, יתאפשר לבנייה מיד עם השלמת קטע מאסף הביוב בחציית כביש ז'בוטינסקי בשטח פתח-תקוה, שהתקנתו מתוכננת לביצוע קרוב בהתאם להסדרים בין הגורמים הנוגעים.

גבעת-שמואל - תב"ע ממ / 3/3062 - ביו"ב

תב"ע מתוכנת ממ / 3/3062 - שלב א'		תב"ע מתוכנת ממ / 3/3062 שלב סופי		תב"ע בתוקף ממ/מק / 2/3062			
כמות שפכים יומית (מ"ק)	יח"ד/שטח בניה על-קרקעי	כמות שפכים יומית (מ"ק)	יח"ד/שטח בניה על-קרקעי	ייעוד	כמות שפכים יומית (מ"ק)	יח"ד/שטח בניה על-קרקעי	ייעוד
0	-	21	3400 מ"ר (34 יח"ד)	בניני ציבור	16	2800 מ"ר (28 יח"ד)	בניני ציבור
0	-	0	-	תעשייה	58	29,000 מ"ר	תעשייה
3	1,450 מ"ר	67.5	33,800 מ"ר	תעסוקה/מסחר	0	-	תעסוקה/מסחר
71	123 יח"ד	117.5	204 יח"ד	מגורים	0	-	מגורים
74 מ"ק		206 מ"ק		סה"כ	74 מ"ק		סה"כ

התחשב מתבסס על התונים הבאים:

1. למגורים - 3.2 נפשות ליח"ד ; 180 ל"נפש/יום.
2. לתעשייה - 2 מ"ק לדונם ליום (2 ליטר למ"ר ליום).
3. לתעסוקה / מסחר - 40 ליטר לנפש לפי 20 מ"ר ברוטו לאדם, דהיינו : כ- 2 ליטר למ"ר ליום.
4. בניני ציבור - לפי שיעור כ- 100 מ"ר ליחידת דיור אחת.

גבעת - שמואל - ת.ד.ג.ע. 3/3062

המשך לחלק ד'

טבלאות זכויות הבנייה במגרשים ע"פ תכנית זו

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	סה"כ שטח במ"ר	מס' יח"ד	וסוג יח"ד	שטח הבניה המותר		מס' קומות			
						שטח בניה על לקרקע	שטח בניה שירות על לקרקע	שטח בניה מעל לקרקע	קומות בבנין מתחת לקרקע	קומות בבנין מתחת לקרקע	קומה מפולשת
מגורים מיוחד מסחר	11	5,080	5,080	190	גג14 (***)	6,460	18,050	3	3	1	44% שטחי בנייה
						490	1,904	14	קומות מעל קומה מסחרית (ע"פ בינוי)	13,000 מ"ר	
						800	2,000	3	3	1	
תעסוקה מסחר	12	6,000	6,000	-	-	6,510	19,646	3	3	1	56% לצרכי ציבור
						1,360	3,400	3	קומות מעל קומה מסחרית (ע"פ בינוי)	18,000 מ"ר	
סה"כ שטח למגורים, תעסוקה ומסחר		11,080	11,080			15,620	45,000	31,000	91,620		
שטח לבניני ציבור	14	2,000	4199			800	1,600	640	1		
	15	1,199				960	384	960	1		
	16	1,000				400	320	800	1		
סה"כ שטח לבניני ציבור		4199	4199			2,160	3,360	1,344	6,864		
שטח ציבורי פתוח	13	5090	6056			3					
	17	966				3					
	סה"כ שטח ציבורי פתוח		6056	6056			15,570		15,570		
	דרכים		3863	3863			כל בניה אסורה				
סה"כ דרכים		3863	3863			סה"כ שטח לבנייה					
סה"כ		25198	25198	204*		48,730	16,964	48,360	114,054		

* - מספר יחידות הדיור הוא מרבני, כל תוספת יח"ד תהווה סטייה ניכרת.

*** - גג 14 - דירות פנטאוס בשתי קומות כמצוין בניספח הבינוי.

** - כל בניה אסורה מלבד האמור בחלק ג' סעיף 5.3

סלון הר שמו
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' לואי מרשל 33 ת"א
טל. 5444778 פקס 03-5444780