

7218472

1
נבדק וניתן להסגיר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 13.9.09 U.S.O.
21.12.10
מתכנ המחוז תאריך

מסמך א' - תקנון

משרד הפנים
מחוז מרכז
01.12.2010
נתקבל
תיק מס'

התקבל
13-11-2010

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"
עיריית גבעת שמואל

תכנית מתאר מפורטת מס' ממ/3162

שינוי לתכניות מתאר מס' ממ/950, ממ/853
מס' ד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ממ/3162
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.9.09... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית:

2. תחולת התכנית:

3. מסמכי התכנית:

4. מקום התכנית:

5. שטח התכנית:

6. בעל הקרקע:

7. יוזמי התכנית:

8. המתכננים:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' ממ/3162
שינוי לתכניות מתאר מס' ממ/950, ממ/853
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול על גבי התסריט המצורף
לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה, וכולל את החלקה המצוינת
בסעיף 4 להלן.

א. דפי הוראות בכתב, להלן התקנון. (6 עמודים).
ב. תסריט בקנה מידה 1:250, להלן התסריט.
ג. נספח אקוסיטי - מחייב.

מחוז מרכז
נפת פתח תקוה
עיריית גבעת שמואל
רח' יהודה הלוי
גוש 6189
חלקה 586

מינהל מקרקעי ישראל.
שד' מנחם בגין ת"א 125.
טל: 03-7632222

עיריית גבעת שמואל.
בן גוריון 24 גבעת שמואל. טל.: 03-5319222. פקס: 03-5328523.

שלמה ובת שבע רונן.
ת.ד. 47 גבעת שמואל 54100. טל.: 03-5324876. פקס: 03-5321952.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
"מצפה אפק"
התכנית מס' ממ/3162 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2003009
מיום 17/12/03
יושב ראש הועדה מהנדס העדה

9. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' לאזור מתקנים טכניים עבור באר מים.
- ב. התאמת שטחי הבניה המותרים לשימושים המיועדיים לתפעול וניהול מתקנים טכניים בלבד.

10. זכויות בניה:

זכויות הבניה ראה הטבלה להלן :

<u>קווי בנין במטרים</u>			<u>מוצע</u>						<u>קיים</u>			<u>אזור</u>		
אחור	צדדי	קדמי	תת קרקעי	על קרקעי		מס' למגרש י"ח"ד	מס' קומות	שטח המגרש (מ"ר)	תת קרקעי	על קרקעי		מס' למגרש י"ח"ד	מס' קומות	שטח המגרש (מ"ר)
				שטח שידור	שטח עיקרי					שטח שידור	שטח עיקרי			
5	3	3	-	-	-	-	-	-	200 מ"ר בקומות מרתף.	200 מ"ר ק. קרקע	4	2 קומות או 2 קומות מעל קומה	553	מגורים ב'
3	3	14	-	150 מ"ר מקסימום *	-	-	1 קומה.	553	-	-	-	-	-	מתקנים טכניים
---	---	---	---	---	---	---	---	29	---	---	---	---	29	דרך
								582					582	סה"כ

* הערה : בשטח התכנית שלא נכלל ברדיוס מגן א', יותר מבנה אחד למטרת אחסנה עבור המתקן ההנדסי בלבד. שאר השטח יגונן.

11. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הראשיות-
ממ/ 853, ממ/ 950, במידה ולא שונו בתכנית זו.

12. חניה:

תותר חניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה בתחומי המגרש בלבד.

13. שטחים ציבוריים :

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188
התכנון והבניה תשכה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש עיריית
גבעת שמואל עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכה-1965, או יירשמו
ע"ש העירייה בדרך אחרת.

14. דרישות משרד הבריאות :

- לשימוש בקידוח 'גבעת שמואל 1א', בתחום המגרש :
- א. אין לאפשר התקנת קווי ביוב חדשים לבניה בשטח המגרש.
 - ב. יש להעתיק קו הביוב הראשי מחוץ לרדיוס מגן א' של הקידוח (מעבר ל- 10 מ').
 - ג. יש לבטל כל קווי הביוב האחרים, במידה וקיימים, ברדיוס 10 מ' מהקידוח.
 - ד. מיגון כל קווי הביוב באזור רדיוס מגן ב' וכל קווי הביוב ברדיוס מגן ג' בקטרים של 8" ומעלה. מיגון קווי הביוב ולו'ז לביצוע יוגש לאישור משרד הבריאות.
 - ה. כל מבנה שאינו קשור להפעלת הקידוח ברדיוס 10 מ' מן הקידוח – ייהרס.
 - ו. להקים גדר סביב הקידוח במרחק 10 מ' ממנו, בהתאם להנחיות הקיימות בנושא. להתקין ציוד אלקטרוני המשדר למרכז בקרה ו/או אחר, הפעיל 24 שעות ביממה, שמטרתו להתריע על כניסת אנשים בלתי מורשים לאתר – בזמן אמת.
 - ז. להתקין בקר כלור, שיאפשר ניתוק אוטומטי של הקידוח ממערכת האספקה במידה ורמת הכלור יורדת מתחת לרמה שנקבעה (בקריאה לאחר זמן מגע מספיק).
 - ח. ביצוע בדיקות תקופתיות בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

15. מניעת רעש (ראה גם נספח אקוסטי)

א. כללי:

1. האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש יתנו המענה הטוב ביותר להפחתת רעש. מפלסי הרעש לא יחרגו ממפלסי הרעש המותרים עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 וזאת בעת הפעלת כל הציוד בעת ובעונה אחת, לרבות גנרטור חרום.
 2. לאחר הפעלת הבאר יש לבצע מדידות רעש בפועל.
- ב. התקנת משאבה :
- יש להתקין משאבה תת מימית פנימית, ככל הניתן, על מנת למזער מטרדי רעש.

16. חומרים מסוכנים – הפעלת מערכת בקרה:

מד מפלס החומצה הפלורוסיצילית במיכל היומי ומד ריכוז הכלור יחוברו למערכת הבקרה באופן שבו חריגה מערכים שנקבעו תביא להגפה מיידית של הקידוח, עד בירור או תיקון התקלה.

17. חיבור המתקן למוקד העירוני :

הפעלת קידוח בלב אזור עירוני, מחייבת ביקור ותחזוקה שוטפים והדוקים של הרשות המקומית. לפיכך, המתקן ומבני הקידוח בו יחוברו למערכת בקרת גישה / אזעקה שתחובר למוקד העירוני, הפועל 24 שעות או לכל גורם זמין אחר.

18. מניעת קרינה אלקטרו מגנטית מהשנאי:

יש להבטיח מניעת קרינה אלקטרו מגנטית מהשנאי כתנאי למתן תוקף לתכנית – עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

19. הפעלת הבאר:

א. חירום – בשעת חירום באר המים תופעל בהתאם לצורכי העירייה בעקבות מצב החירום.

ב. הפעלה שוטפת –

1. הבאר תופעל בימים א'-ה' בין השעות 8:00 עד 10:00 ו- 16:00 עד 18:00.
2. הבאר לא תופעל בימי שישי, שבת, בערבי חג וחגים (לא כולל חול המועד), זאת בכפוף להסכמה לעניין ההפעלה בשעת חירום.
3. הגנראטור שיוצב במקום בטרם הפעלת הבאר יהיה גנראטור מושתק. לפני הפעלת הבאר, הגנראטור יוצב בחדר הגנראטור הקיים במקום והעירייה תדאג להחליף את דלת הכניסה לחדר הגנראטור בטרם הפעלתו.
4. העירייה תפנה את המחסן והסככה לרבות הציוד הקיים במקום ותדאג לסביבה נקייה של המקום.
5. ככל שיהיה צורך בהפעלת הבאר בשעות נוספות, תבוא העירייה בדברים עם הדיירים לצורך הסדרת ההפעלה בשעות הנוספות.
6. ידוע לדיירים בסביבת הבאר ולעירייה כי משרד הפנים דורש הקמת תאגיד מים וככל שהוא יוקם סעיף 19 כולו (א+ב) יהווה בסיס להפעלת הבאר, בכפוף לכל דין.

20. תנאים למתן היתר:

- א.** תנאי למתן היתר הוא אישור המשרד להגנת הסביבה לדו"ח אקוסטי מפורט, ולהוראות מפורטת ומתקנים נדרשים שיביאו את התפעול של הבאר לעמידה ברעש שלא יעלה על רעש הרקע באזור מגורים על פי דרישתו.
- ב.** תנאי למתן היתר בניה הוא עמידה בהסכמות שהושגו בין העירייה לדיירים הגרים בסביבת הבאר כפי שהוא מוצג בסעיף 19 כולו (א+ב).

21. מועדי ביצוע :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

22. תאריך :

- אפריל 2004
 עידכון א' : ינואר 2005.
 עידכון ב' : מאי 2005.
 עידכון ג' : פברואר 2006.
 עידכון ד' : אוגוסט 2006.
 עידכון ה' למתן תוקף : אוקטובר 2006.
 עידכון ו' למתן תוקף : אוקטובר 2009 (לאחר התנגדויות).
 עידכון ז' למתן תוקף : מאי 2010.
 עידכון ח' למתן תוקף : אוקטובר 2010.

23. חתימות:

בעל הקרקע

איציק אוזילבו
 מהנדס העיר
 ייוריית גבעת שמואל

ראש עיריית גבעת שמואל
 יוסי ברודני

27.10.10

יוזם התכנית

איציק אוזילבו
 מהנדס העיר
 עיריית גבעת שמואל

ראש עיריית גבעת שמואל
 יוסי ברודני

27.10.10

עורכי התכנית

שלמה ונת שבע רוזן
 אדריכלים ומתכנני ערים
 ת.ד. 47 גבעת שמואל