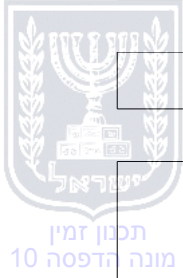


הוראות התכנית

תכנית מס' 506-0974014

רג/מק/1023/א - בריכת מים ותחנת שאיבה לביוב - דרום תל השומר



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת גן

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת שני תאי שטח: 701, 702. תאי שטח אלה מוגדרים במצב המאושר בייעוד "שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים". מטרת תכנית זו היא להצריך את השימוש בין תאי השטח ללא שינוי זכויות הבנייה במגרשים או בייעוד הקרקע. התכנית נועדה לאפשר גמישות בתכנון, כך שלא תהיה מגבלה בשימושים ההנדסיים המבוקשים בתאי השטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רג/מק/1023/א - בריכת מים ותחנת שאיבה לביוב - דרום
 תל השומר

מספר התכנית 506-0974014

1.2 שטח התכנית 2.450 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
 של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
 להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6)

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	רמת גן
קואורדינאטה X	184772
קואורדינאטה Y	660506

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מצפון לדרך מס' 461, מדרום לבית חולים שיבא וממערב לדרך מוטה גור.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת גן - חלק מתחום הרשות: רמת גן

נפה ת"א - רמת גן

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה תל השומר דרום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6232	מוסדר	חלק		64

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

אור יהודה-אזור *ישן*



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2020	2310	9307	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47/ב/3/1. הוראות תכנית תמא/47/ב/3/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/47/ב/3/1
13/12/2017	2178	7639	תכנית זו מעדכנת רק את השימוש בתאי שטח 701 ו-702, ללא שינוי הזכויות וללא שינוי היעוד.	כפיפות	תמל/1023



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן מאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן מאיר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 23 25/04/2021	איילת אליזבט הוקמן	13/04/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		09: 50 17/01/2022	איילת הוקמן- ערכה בהשתתפות	11/01/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תשריט	09: 48 17/01/2022	נועם ביבי	11/01/2022	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 49 17/01/2022	נועם ביבי	11/01/2022	16	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 46 17/01/2022	אריק סעדון	17/01/2022	1	1: 500	מנחה	תשתיות

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת גן	רמת גן	ביאליק	35	03-6753555		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	בית נחמיה (1)			03-9728518		

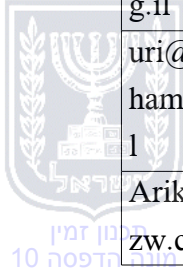
(1) כתובת: קרן קיימת לישראל.

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	בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן מאיר	6628	בוכמן הוקמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל		03-6881007		buchman.arc h@gmail.co m
	אדריכל	איילת הוקמן- ערכה בהשתתפות	20578054	בוכמן הוקמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881007		ayelet.hoek@ gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		ram@ram.or g.il
אגרונום	יועץ	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	צור יצחק	(1)		052-8490001		uri@ptilat- hamidbar.co.i l
מהנדס מים וביוב	יועץ	אריק סעדון		צפריר וינשטין פ.מ 2016 בע"מ	פתח תקוה	מוטה גור	5	03-7297763	03-6241216	Arik@pm- zw.co.il

(1) כתובת: צור יגאל, נוף הרים 16.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתקנים הנדסיים בתחום התכנית. מתקן הנדסי לביוב ומתקן הנדסי למים הכולל בריכת איגום.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

עדכון השימוש בתאי שטח 701, 702 בכדי להקים מתקן הנדסי לביוב ומתקן הנדסי למים הכולל בריכת איגום. התכנית נערכה לפי סעיף 62 א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.



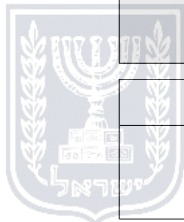
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	702,701

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	2,451.53	100
סה"כ	2,451.53	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,451.53	100
סה"כ	2,451.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	א. מתקנים הנדסיים ב. גינון, נטיעות עצים, שטח טבעי, חורשות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. אלמנטי הצללה וכיו"ב.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בתאי שטח מס' 701, 702 יותר להקים מתקנים הנדסיים כגון: תחנת שאיבה לביוב, בריכת מים ומתקנים הנדרשים לתפעולה וכו'. ב. ת"ש לביוב תיבנה לפי הנחיות משותפות של המילת"ב ומשרד הבריאות כולל 2 בורות רטובים, בכל בור תותקן משאבה ל 100% של הספיקה המרבית ובור איגום. ג. הפרש גבהים - רצפת תא איגום החירום לביוב נמוכה מרצפת בריכת המים, פני הביוב המקסי' האפשריים בתא האיגום יהיו ברום נמוך ב 2 מ' לפחות מרצפת הבריכה כך שביוב לא יגיע לבריכת המים במקרה של דליפות. ד. אטימות בריכת המים ותא האיגום יהיו אטומים במפרט מחמיר ויעברו מבחן אטימות לחלחול מים. ה. הכלרה מתוכננת הכנה לחדר הכלרה קבוע. לבחינה נוספת בשלב היתר בניה. ו. השוחות תהיינה מונוליטיות וקווי הביוב מ PE. ז. חציית קווי מים וביוב תבצע ע"פ עקרונות מש"ל. לבחינה בשלב היתר בניה. ח. בריכת המים תהיה עילית ותבנה במרחק של לפחות 38 מטר מתחנת השאיבה לביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
0	0	0	0	0	0	0	0	300	1050	מתקנים הנדסיים	701	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
0	0	0	0	0	0	0	300	900	1400	מתקנים הנדסיים	702	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

א. חומרי הבנייה:
 בשלב הבקרה המרחבית, תועבר הבקשה להיתר לקבלת התייחסות אגף התכנון לעיצוב אדריכלי, גמרים ופיתוח.

6.2**הוראות פיתוח**

בשלב הבקשה להיתר יושם דגש על שילוב של גינון וצמחיה להסתרת הגדרות ומאגר המים. ככל שהסתרה המוצעת תהיה בתחום השצ"פ העוטף, עבודות הפיתוח סביב שטח זה יבוצעו בד בבד עם ביצוע המתקנים.

6.3**פסולת בניין**

א. טיפול בפסולת בניין:
 יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל-1970.
 ב. טיפול בעודפי עפר:
 1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטח תכניות אחרות במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
 2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא בה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. בקשה להיתר תכלול גם את הנתונים הבאים:
 1. תכנית פיתוח, נטיעות, שתילות והשקיה בקני"מ 1:100.
 2. תכנית קומת קרקע והפיתוח הצמוד אליה בקני"מ 1:100 המראה בין היתר ארונות שירות פילרים, מגוף המים הראשי וכיו"ב.
 3. פתרון ופרטי עיצוב למסתורי מזגנים.
 4. על כל המבנים שיוקמו לעמוד לעמוד בדרישות אגף איכות סביבה ומחלקת תברואה בעיריית רמת גן לתכנון חדרי ומיכלי אגירת פסולת.
 5. הבטחה למניעת גלישת ביוב בעת תקלות לרבות ציוד גיבוי והתראה באמצעים שונים.
 6. הגשת תכניות מפורטות ופרשה טכנית של מאגר המים ותחנת השאיבה לאישור משרד הבריאות.

6.5**איכות הסביבה**

יש להתקין בתחום המתקנים ההנדסיים מערכות לנטרול ריחות ומניעת רעש ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10