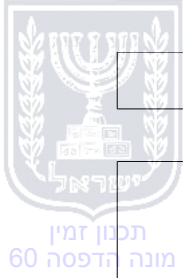


הוראות התכנית

תכנית מס' 555-0826420

מאא/מק/1163 - הקמת בריכת מים בפארק אריאל שרון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי אור יהודה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תאגיד המים "מי שקמה" מגיש תכנית ליעוד שטח אשר ישמש להקמת שתי בריכות אגירה לאספקת מי שתיה לעיר אור יהודה.
באתר מתוכננות שתי בריכות אגירה בנפח של 3000 מ"ק כל אחת וכן בוסטר להגברת הלחץ.
התכנית חלה בתחום שטח המיועד ל"פארק/גן ציבורי" עפ"י תכנית מאושרת תמל 1046. עפ"י סעיף 4.8.1 (א) בהוראות תמל 1046 מותר בתחום הפארק להקים "קווים ומתקני תשתית".
בהתאם לכך מוגשת תכנית זו כתכנית בסמכות וועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מאא/מק/1163 - הקמת בריכת מים בפארק אריאל שרון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 555-0826420

1.2 שטח התכנית 5.621 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) (16)

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	אור יהודה
קואורדינאטה X	186035
קואורדינאטה Y	658825

1.5.2 תיאור מקום

בחלק הדרומי של אור יהודה, מדרום לדרך אריאל שרון וממזרח למושב חמד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אור יהודה - חלק מתחום הרשות: אור יהודה

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6219	מוסדר	חלק		193
6820	מוסדר	חלק		33

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

שדות דן



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997		3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
03/05/2018		7450	7784	תכנית זו תואמת ומפרטת את הוראת סעיף 4.8.13 (15) בתכנית תמל 1046.	פירוט	תמל/ 1046



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב מאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב מאור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	18: 15 16/07/2022	דוד ילוז	15/07/2019	18	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית בינוי - חתכים	18: 13 16/07/2022	דוד ילוז	13/07/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - תכנית	18: 02 24/07/2022	דוד ילוז	24/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מפה כללית - מערכת הדרכים בסביבה	13: 21 03/07/2022	נמרוד גורפינקל	03/07/2022	1	1: 5000	רקע	דרכים
לא	נספח ניקוז ומי נגר - פרשה טכנית	20: 54 19/05/2022	דוד ילוז	15/12/2021	18	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז - תכניות	13: 19 03/07/2022	דוד ילוז	03/07/2022		1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	13: 19 03/07/2022	ישראל רשטניק	03/07/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 20 03/07/2022	נמרוד גורפינקל	03/07/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מי שקמה	חולון	תמנע	23	03-5411500	072-2446293	holon@mei- shikma.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		מי שקמה	חולון	תמנע	23	03-5411500	072-2446293	holon@mei- shikma.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	יעקב מאור		יעקב מאור - מתכנן ערים	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836		taba@taba.co- .il
	הנדסאי	נמרוד גורפינקל	40302	מיקומים א.ג. בע"מ	פתח תקוה	גליס	18	077-4060242	04-9975743	Nimrod@mi- kumim.com
מהנדס אזרחי	יועץ	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה בע"מ	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	david@hmdy- .co.il
	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק		א.ח.ר תכנון בע"מ	חיפה	(1)	2	077-9215555		office@mato- p.co.il
	מודד	אילי אנדריא	1085	שבח הנדסה 1999 בעמ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	073-7977800		andria@zaha- v.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 60.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

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 מגרש למתקנים הנדסיים לצורך הקמת שתי בריכות מים למי שתייה בפארק אריאל שרון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. יצירת מתחם ומיקום מדויק לבניית מתקני תשתית למים
2. קביעת קו בניין מינימאלי לכיוון כביש אריאל שרון 4612
3. קביעת הוראות סביבתיות



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק / גן ציבורי	5,621.33	100
סה"כ	5,621.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	5,621.33	100
סה"כ	5,621.33	100



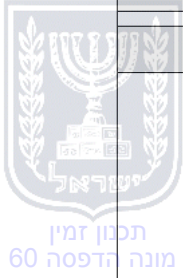
תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. פארק עירוני. 2. מפעל ניקוז, מי ניקוז. 3. מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, גני משחקים, מתקני ספורט וכושר פתוחים. 4. טיילת, שבילי אופניים, מתקנים לרכיבה ספורטיבית ורכיבה אתגרית. 5. תחנות מידע. 6. עמדות תצפית. 7. שווקים פתוחים, ירידים ותערוכות לתקופות קצרות. 8. עיבוד חקלאי, מבנים חקלאיים קלים כמו משתלות/חממות ומבני אחסנה לכלי עבודה וציוד הקשור לגינות קהילתיות. 9. קיוסקים וכד' ובלבד ששטח הבניה הכולל של כל מבנה אינו עולה על 25 מ"ר. 10. חניוני לילה - המותאמים ללינת שטח, כולל המתקנים והמבנים הנדרשים לתחזוקתם ותפעולם כגון מלתחות, שירותים ואזורי מנהלה. 11. שירותים ציבוריים. 12. מבנים, אזורי תפעול, אחסנה ותשתיות לצורך תפעול הפארק וניהולו. 13. רחבות התכנסות ורחבות עירוניות המיועדות לארועים וירידים. 14. דרכי שרות ותחזוקה ותפעול הפארק, לרבות ערוץ נחל והניקוז. 15. קווים ומתקני תשתיות.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
5	5	5	5	1	1	7 (3)	50	300 (2)	1091 (1)	5621	100	פארק / גן ציבורי	

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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי הבריכות וחלק ממבנה הבוסטר.
- (2) שטח מבני עזר המקורים המשרתים את בריכות האגירה.
- (3) 7 מ' גובה לבריכות המים. 5 מ' גובה לשאר המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 60



תכנון זמין
מונה הדפסה 60

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

1. קרינה: תותר הקמת חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית בהתאם לחוות דעת יועץ קרינה.
2. זיהום אויר: יש להקפיד כי התאורה המתוכננת לא תזלוג לשטחים הפתוחים הטבעיים במעטפת הפרויקט.

6.2**הנחיות מיוחדות**

- הנחיות מיוחדות להקמת בריכות המים:
- א. באתר להקמת הבריכות והבוסטר יהיו 3 יחידות לספיקה של 500 מק"ש כל אחת ויחידה 1 לספיקה של 100 מק"ש.
 - ב. היחידות יהיו במבנה אקוסטי סגור כך שלא תהיה כל הפרעה לסביבה.
 - ג. בתחנה יהיה דיזל גנרטור בתוך מבנה אקוסטי + מיכל סולר עילי בתוך מאצרה של כ-3,000 ליטר בתוך חדר סגור.
 - ד. חצר המתקן יהיה מגודר בקיר בגובה כ 1.5 מ' ומעליו גידור, סה"כ 3 מ'.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

פיתוח האתר יהיה חלק מהפיתוח הכולל של פארק אריאל שרון.

6.4**הפקעות ו/או רישום**

1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 לחוק, התכנון והבניה 1965 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה בהתאם לכלל דין.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי לקליטת הבקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית.
2. תנאי לגמר בניה יהיה רישום התצ"ר כדין.

6.6**ניקוז**

פתרון הניקוז יהיה בהתאם לנספח הניקוז המצורף לתכנית.

6.7**חשמל**

אספקת חשמל למתקן:

- א. חיבור החשמל לאתר הבריכות יהיה מחברת חשמל.
- ב. תשתיות החשמל יהיו תת קרקעיות.
- ג. בתכנית הבינוי מסומן מקום לחדר שנאים, ככל שחברת חשמל תדרוש זאת.

הוראות כלליות:

א. הוראות בינוי ופיתוח:

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
- סוג קו החשמל/מרחק מתיל קיצוני/מרחק מציר הקו:
- קו חשמל מתח נמוך 3 מ"מ/3.5 מ' מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ"מ/6 מ' מ'

6.7	חשמל
	<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור את קווי החשמל על ידי קוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>ב. אספקת חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתח גבוה תהיה תת-קרקעית בלבד ובמתח נמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.</p> <p>תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) או חצרות פתוחות של שנאים בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים, וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות או הפתוחות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות).</p>

6.8	חניה
	החניה תהייה בתחומי התכנית ועל פי התקן לעת הוצאת ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית