

יום שני 25 אוקטובר 2004  
 סימוכין: 5667/W  
 מחוז מרכז  
 29. 11. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

נבדק וניתן להפקיד לאשר  
 החלטת הוועדה המחוזית הממונה על  
 תכנון ומתן תעודת  
 ראש העיר  
 מתכנת מחוז מרכז

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 21. 10. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

תכנית מפורטת מס' רנ/275/א' שינוי לתכנית מתאר מחוזית מס' 2/3

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין  
 תכנית מתאר מפורטת מס' 2/3  
 בישורת מס' 10/10  
 הוראת שעה  
 ראש העיר  
 נגידת

שכונה D - נספח ניקוז

28/11/12

משרד הבינוי והשיכון

יזום התכנית :

שמאי אסיף-נעמה מליס אדריכלות

עורך התכנית :

1. תיאור השטח

מתחם השכונה הנדונה נמצא בפינה הדרום- מזרחית של הישוב ראש העין, מזרחית לאתר מגדל צדק, סמוך לקו פרשת המים בין אגני היקוות הנחלים שילה ורבה. מבחינה גיאוגרפית המתחם מתוכנן על שלוחה הררית של חבל ארץ השומרון סמוך לגבולו עם חבל ארץ השרון, השלוחה סלעית ובעלת כיסוי קרקעי דל ביותר. מבחינת התכסית, השטח חשוף מצמחיה למעט צמחיה עשבונית בחורף, נראה שצמחית החורש הים תיכוני אשר ניתן היה לצפות שנמצא כאן, הושמדה בידי אדם.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הוראת שעה, התשע"א-2011  
 משרד הפנים - מחוז המרכז  
 הוועדה לדיור לאוקיי חחליטח ביום:  
 13.12.11  
 לאשר את התוכנית  
 התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התוכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 תאריך 1.1.13  
 יו"ר הוועדה לדיור לאומי

איתור המתחם מופיע בתכנית:

מס' 2/14751657	בקנ"מ 1:5000
מס' 3/14751657	בקנ"מ 1:50000

המתחם כאמור מתוכנן על שלוחה אשר לא מגיעים אליה מי נגר מאגני היקוות סמוכים; בין שטח המתחם לבין מעלה השלוחה חוצץ כביש עורקי דו מסלולי. מערכת הניקוז של המתחם בלתי תלויה לחלוטין במערכות הניקוז של המתחמים הסמוכים.

3 נוספים

רח' רב אשי 11/52 תל אביב 69395  
 טלפון: 03-6429802 סלולרי: 050-5746423  
 פקס: 03-6427446  
 E-Mail: esambar@netvision.net.il



2. שטח המתחם כ 303 דונם , והתכנית כוללת שכונת מגורים בת 1716 יחידות דיור, מבני ציבור, שטחים פתוחים ציבוריים, כיכר ציבורית, שטח לטיילת נופית, שטחים לטיפול נופי אקסטנסיבי, שטחים למתקנים הנדסיים, שטח ספורט ונופש, דרכים ודרכים משולכות.

3. מערכת הניקוז  
השטח המתוכנן לבניה מתחלק ארבעה אגני היקוות קטנים :

$A_1 = 44$  דונם ,  $A_2 = 21$  דונם ,  $A_3 = 42$  דונם  
 $A_4 = 84$  דונם

יתרת 110 הדונם מתנקזים ישירות לערוצים המקיפים את המתחם ואל מערכת הניקוז של הכביש העורקי.

3.1 בתיעול עירוני מקובל לקלוט ולהוליך בקווי תיעול תת קרקעיים ספיקות שהסתברות הופעתן היא אחת שלש עד עשר שנים. יתרת המים אמורה לזרום לאורך אבני השפה עד הגיעה לתעלת ניקוז טבעית או מלאכותית או לכל אתר אחר שיכול לקלוט אותה. במקרה שלנו מגיעים המים ליובלי נחל שילה.

מערכת הניקוז הפנימית של המתחם תתוכנן לספיקות תכן שמקורן בסופות גשם שהסתברותן התרחשותן היא 10%.

לצורך ניקוז אגני ההיקוות תוכננה בכבישים מערכת תיעול כאשר קטרי הצינורות הם: 50 ס"מ , 60 ס"מ , 80 ס"מ .

3.2 מערכת הניקוז של האגנים :

מערכת הניקוז של אגן מס'  $A_1$  מתנקז ליובל נחל שילה העובר ממזרח לגבולות המתחם ואילו אגנים  $A_2, A_3, A_4$  מתנקזים ליובל נחל שילה העובר ממערב לגבולות המתחם. במידת האפשר יפוצלו מערכות קווי הניקוז התת קרקעיים לצורך הקטנת ספיקות התכן במוצאי קווי הניקוז להקלה על הליכי שימור המים במוצאי קווי הניקוז.

תנוחת מערכת הניקוז בתכנית מס' 1/14751657 בקנ"מ 1:1250.

4 בניה משמרת מים

נושא זה שחשיבותו איננה מוטלת בספק בארצנו היבשה למחצה נשקל בכל תכנית, חוזר מנכ"ל משרד הפנים מס' 3/2002 מפרט הנחיות בנדון ומבקש מלשכות התכנון המחוזיות והוועדות המקומיות לתכנון ובנייה ליישמן.

בשכונה הנדונה עקב סוג המסלע, הקרקע והטופוגרפיה לא ניתן להחדיר את מי הנגר באופן מסיבי בשטח הבנוי של השכונה ( כאמור בסעיף I.א. של ההנחיות שנזכרו לעיל ).

מאידך אמצעים שונים שינקטו יגרמו להשהיית המים וחלחולם, כך שספיקות השיא שיתרום שטח המתחם ונפח הזרימה ממנו בכלל, יקטנו במידה ניכרת כתוצאה מפיתוח השטח. אגירה חלקית של מי הנגר תתבצע בתחום המגרשים הודות לסעיפים בתקנון התכנית הקובעים כי:

- 4.1 מפלס המגרשים יהיה נמוך בכ-30 ס"מ מהקירות התוחמים אותם בגבולותיהם הנמוכים.
- 4.2 במגרשים תישמר תכסית פנויה לצורך גינון וניקוז בשיעור של 30% לפחות.
- 4.3 מרזבי הבנינים ומי נגר ממשטחים אטומים, יופנו אל משטחים מחלחלים.
- 4.4 כל שטחי הגינון בשטחים הציבוריים הפתוחים נטיעות וערוגות פרחים, יתוכננו במפלס נמוך מהשטחים המרוצפים, על מנת לאפשר ניקוז וחילחול טבעי מקסימלי בשטחים הירוקים.
- 4.5 ביצוע רחבות, מדרחובים, מדרכות, שטחי חנייה ושבילים מרוצפים ציבוריים יכנו מחומרי ריצוף מחלחלים, להבטחת החלחול מהשטחים המרוצפים.
- 4.6 במגרשים הנמצאים בשולי השכונה, הגובלים עם דרך השרות ההיקפית, פתרון הניקוז לשטחים המשותפים מתבסס על הפניה אל החזית האחורית של המגרש. במגרשים אלה תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון מוסדר של הוצאת מי הנגר העילי אל מחוץ לתחום דרך השרות כולל מתן פרטי ביצוע להסדרת הניקוז.
- 4.7 השצ"פ התחום בין הכביש העורקי לבין גבולות מגרשי השכונות, יהיה משוקע ומגונן ויקלוט את מי הנגר העילי של שטחי השכונות המשתפעים לעבר הכביש הנ"ל.
- 4.8 החדרת המים שיתגקזו באמצעות הכבישים ומערכת הניקוז אל הערוצים והבקעות המקיפות את המתחם, תעשה באמצעות פעולות שימור קרקע ומים מקובלות: טרסות, סיכרונים וכו' ותאפשר פיתוח שטחים ירוקים.

ע. ברזילי  
זהנדסים בע"מ

רח' רב אשי 11/52 תל אביב 69395  
טלפון: 03-6429802 סלולרי: 050-5746423  
פקס: 03-6427446  
E-Mail: esambar@netvision.net.il



המשרד לאיכות הסביבה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראש העין  
תכנית מתאר מפורטת מס' 1/104  
בישיבה מס' 101  
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית

מדינת ישראל  
מחוז המרכז  
ענף תכנון

משרד הסביבה  
מחוז המרכז  
29.11.2012  
נתקבל  
תיק מס' 10

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)  
החלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 101  
תאריך: 29.11.2012  
ומהנדס הועידה המקומית תשס"ה  
עיריית ראשון לציון 2005

ראש העין - שכונות מזרחיות

מסמך עקרוני לטיפול בעודפי עפר ופסולת בניין

בעיית ההשלכה הפראית של פסולת בניין ועודפי עפר באזור ראש העין מהווה אתגר לקראת מימוש תכנית השכונות המזרחיות. חיזוי של כמויות עודפי העפר והפסולת הצפויות וגישה מתקדמת לגבי הטיפול בפסולת הבניין יאפשרו להגיע למצב בו כל הפסולת שתוצר במהלך הבנייה תטופל כראוי. מטרת המסמכים שיוכנו הינה להגיע למצב בו מינימום פסולת בניין תצא ממתחמי הבנייה המתוכננים וכל עודפי העפר שיווצרו יעשה בהם שימוש נאות בפרוייקט הבנייה או במתחם הגן הלאומי הסמוך. לשם השגת מטרה זו נדרשת תכנית פעולה מסודרת המפרידה בין הטיפול בעודפי עפר לבין הטיפול בפסולת הבניין.

מסמך עקרוני לטיפול בעודפי עפר

על המסמך לכלול את הנושאים הבאים:

נבדק וניתן להפקיד (לאשר)  
החלטת הוועדה המחוזית בישיבה מס' 101  
תאריך: 29.11.2012  
ומהנדס הועידה המקומית תשס"ה  
עיריית ראשון לציון 2005

- 1 הערכת כמויות של עודפי עפר על פי מתחמי בנייה ועל פי שלביות ביצוע:
  - 1.1 הערכת כמויות חפירה
  - 1.2 הערכת כמויות מילוי
  - 1.3 סה"כ מאזן כללי חזוי
- 2 פרוט עודפי העפר על פי מקורות ויצרנים:
  - 2.1 הכשרת קרקע לתשתיות (חברה מפתחת) - כבישים, ניקוז, מים, חשמל, תקשורת, גז
  - 2.2 הכשרת מתחמי בנייה ראשונית (חברה מפתחת) - פילוס מגרשים וקירות תמך - בנייה למגורים, בנייה ציבורית, מסחר.
  - 2.3 הכשרת מגרשים לבנייה (קבלני בנייה) - חפירת מגרשים ליסודות, מרתפים, חניונים
- 3 מיפוי העודפים הצפויים:
  - 3.1 חלוקת עודפי עפר צפויים על פי בנייה למגורים, בנייה ציבורית, כבישים ותשתיות אחרות, על גבי תשריט התכנית.

רח' הרצל 91, תייד 562 רמלה 72100, טל 08-9788815 פקס 08-9229135

הודפס על נייר ממוחזר תוצרת כחול לבן

C:\Users\ser10\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\IH9RJZAL doc.2005

4 פרוט הפתרונות המוצעים:

4.1 הקצאת מתחמים לעירום זמני של עודפים – אתר מוסדר ומוסכם.

4.2 הקצאת מתחם/ מתחמים לטיפול בעודפי עפר לצורך גריסה

4.3 פרוט האמצעים למניעת שפכי עפר בצידי כבישים ובגבולות בינוי

4.4 פרוט מתחמים לשימוש קבוע בעודפי העפר (דרכים, תשתיות, מילוי וכו')

4.5 חלוקת מתחמים לשימוש בעודפים:

בתוך שטח הפרוייקט : - עודפי חפירה במצב טבעי

- חומרי גלם לאחר גריסה (חצץ, מצעים, חול לבידוד)

4.6 הוצאה משטח הפרוייקט:

- שיקום מחצבות ראש העין במסגרת תכנית הפארק הלאומי
- העברת עודפים מסירה / מכירה לפרוייקטים נדרשים
- העברת עודפים לאתר הטמנה לפסולת יבשה
- (יש לפרט כמויות משוערות על פי חלוקה פתרונות המוצעים)

5 פרוט אופן הפיקוח ואכיפה על מבצעי פינוי עודפי העפר

6 פרוט אופן התשלום בגין הטיפול בעודפי עפר : אגרת פינוי או פתרון אחר.

✉ רח' הרצל 91, ת"ד 562 רמלה 72100, טל 08-9788815 פקס 08-9229135

תדפיס על נייר ממוחזר  תוצרת כחול לבן

C:\Users\ser10\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet  
Files\Content.Outlook\IH9RJZAL

הנחיות לעודפי עפר ופסולת בניין בשכונות מזרחיות יולי

doc.2005

## מסמך עקרוני לטיפול בפסולת בנייה

המסמך יכול את הסעיפים הבאים:

- 1 נוהלי הטיפול בפסולת הבניין על פי תקנות תכנון ובנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005.
- 2 הערכת כמויות פסולת בניין חזויות על פי מ"ר בנייה חזוייה. (על פי מפתח של 20 טון ל 100 מ"ר בנוי למגורים לפחות)
- 3 מיפוי כמויות פסולת הבניין על פי מתחמי הבנייה המתוכננים ועל פי שלביות הבנייה.
- 4 מיקום מוצע לטיפול בפסולת הבניין בעת הבנייה - מיקום מגרסה ושטחי עירום זמניים לחומר המטופל. (תחנת עבר)
- 5 הקצאת שטח להפרדה במקור בכל פרויקט.
- 6 הערכה תקציבית של עלויות צפויות בגין הפרדה במקור:  
תשתיות: מיכלי איסוף, גידור מתחמים, דחסן קרטונים  
כוח אדם: פועלים למיון ולנקיון
- 7 הצגת תכנית להפחתת פסולת במקור: בקרת הזמנת חומרים, פיקוח ובקרת ביצוע.
- 8 תכנית הדרכה למנהלי הפרוייקטים ומנהלי ביצוע לגבי יישום הדרישות עד לרמת קבלני ביצוע, קבלני משנה ופועלים בשטח. תכנית ההדרכה תכלול הנחיות לגבי שלבי נחלי הטיפול בפסולת הבניין מול הרשות המקומית (נותן ההיתר) ועד לטיפול בפסולת ברמת השטח.
- 9 תכנית לשימוש באגרנטים ממוחזרים בפרוייקט (בנפרד מעודפי עפר)

הערות:

- מטרת ההפרדה במקור להגיע לפחות ל 40% מיחזור או שימוש חוזר של פסולת הבניין החזויה.
- סדרי גודל חזויים לעודפי עפר: 100-500 טון ליחיד ( בבנייה רוויה)

✉ רח' הרצל 91, ת"ד 562 רמלה 72100, טל 08-9788815 פקס 08-9229135

הדפס על נייר ממוחזר  תוצרת כחול לבן

C:\Users\ser10\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet  
Files\Content.Outlook\IH9RJZAL\Files\Content.Outlook\IH9RJZAL  
doc.2005

### תנאים להיתרי בנייה בנושא פסולת בניין עבור מתחם CPM

כללי:

- 1 כל פסולת הבניין שתיווצר תטופל ותאסף, תמנע כל השלכה פראית של פסולת בשטחים ציבוריים.
- 2 טיפול בפסולת יכלול מיון, גריסה ועירום זמני, באתר הבנייה או בתחנת מעבר סמוכה.
- 3 פסולת הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תמויין באתר הבנייה, תטופל ותועבר ליעדים המתאימים.
- 4 פסולת שאינה ניתנת למיחזור תועבר לאתר הטמנה לפסולת יבשה, מוסדר ומאושר.

### הוצאת היתר הבנייה:

#### מסלול 1

- 5 טרם הוצאת היתר הבנייה ימציא בעל ההיתר לוועדה את המסמכים הבאים:
  - 5.1 התחייבות לטיפול והטמנה של כל כמות הפסולת החזויה באתרים מורשים ומאושרים.
  - 5.2 תחשיב כמויות הפסולת הצפויות להוצר חתום ע"י מהנדס / אדריכל מגיש התכנית. (התחשיב יערך על פי מפתח כמויות חזוי שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).
  - 5.3 הסכם התקשרות עם אתר לטיפול או לסילוק פסולת יבשה מאושר, עבור היתר הבנייה הנוכחי.
  - 5.4 (אישור על תשלום עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה).
- 6 פסולת הבניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר הפסולת עימו עשה את הסכם הפינוי.
- 7 מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

#### מסלול 2

5. בעל ההיתר יגיש תחשיב כמויות הפסולת הצפויות להוצר חתום ע"י מהנדס / אדריכל מגיש התכנית. (התחשיב יערך על פי מפתח כמויות חזוי שיימסר למבקש ההיתר ע"י הוועדה המקומית).
6. בעל ההיתר ישלם לעירייה "אגרת פינוי פסולת בניין" בהתאם לכמויות החזויות.
7. הרשות המקומית תערוך הסכם התקשרות עם אתר טיפול ו/או פינוי פסולת יבשה.
8. העירייה / מחלקת הרישוי יפנו את הפסולת באמצעות קבלן פינוי בעל רישוי שיבחר על פי החלטת הרשות.
9. הרשות המקומית תוודא טיפול ו/או הטמנת הפסולת באתר הפסולת.

✉ רח' הרצל 91, ת"ד 562 רמלה 72100, טל 08-9788815 פקס 08-9229135

הדפס על נייר ממוחזר  תוצרת כחול לבן

C:\Users\ser10\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet  
Files\Content.Outlook\IH9RJZAL  
doc.2005

**הטיפול בפסולת הבניין באתר הבנייה :**

- 1 פסולת הבניין תופרד באתר הבנייה למרכיבים הבאים:
  - 1.1 פסולת אינרטיית : (חול, בטון, בלוקים, חיפויים)
  - 1.2 נייר וקרטון
  - 1.3 ברזל
  - 1.4 עץ
  - 1.5 פסולת אחרת
- 2 כל אחד מהמרכיבים יאסף ויערס בנפרד במתחם יעודי או בכלי אצירה ייעודיים.
  - 2.1 הפסולת האינרטיית תאסף במכולות, או בשטח האתר במתחם מופרד בגדר.
  - 2.2 ריכוז הקרטון יעשה באמצעות דחסן קרטונים.
- 3 המרכיבים המופרדים יועברו לשימוש חוזר או למיחזור לצרכנים.
- 4 הפסולת האינרטיית תגרס ותשמש לשימוש חוזר בפרוייקט, או מחוץ לשטח האתר.
- 5 הפסולת שאינה ניתנת למיחזור או לשימוש חוזר תועבר להטמנה באתר פסולת יבשה.
- 6 פסולת מסוכנת תועבר להטמנה בהתאם לסוג הפסולת.
- 7 באתר הבנייה יהיה נוכח מפקח מטעם קבלן הבניה לנושא הטיפול בפסולת הבניין.

משרד הבינוי והשיכון  
קרית הממשלה  
רח' מנחם בגין 125  
A.C.

✉ רח' הרצל 91, ת"ד 562 רמלה 72100, טל 08-9788815 פקס 08-9229135

הודפס על נייר ממוחזר  תוצרת כחול לבן

C:\Users\ser10\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet  
Files\Content.Outlook\IH9RJZAL או הנחיות לעודפי עפר ופסולת בניין בשכונות מזרחיות יולי

doc.2005