

11-6932640000

5-ק"פ-10

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז

14-02-2017

נתקבל

נס ציונה

תב"ע נס/155

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 407-0139295
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 2.16.17 לאשר את התכנית
☒ התכנית לא נקבעה טענה או ערר
☐ התכנית נקבעה טענה או ערר
מנהל מינהל התכנון

תכנית ביוב כללית

נספח ביוב מעודכן

נבדק וניתן לאישור
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 7.2.16
מינהל התכנון - מחוז מרכז
אדריכל מוסק 26/3/17
מתכננת המחוז תאריך

מ. מלין ושות' בע"מ
מהנדסים יועצים

ינואר 2013

נס ציונה - נס-155 נספח ביוב 01-13

מ. מלין ושות' בע"מ

נס ציונה – תב"ע נס/155**תכנית ביוב כללית****1. תיאור התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ובניה נס-ציונה בשיתוף מינהל מקרקעי ישראל יוזם פיתוח שכונת מגורים בדרום העיר, בסמוך לכפר אהרון. המתחם כולל: 226 יח"ד, מבני צבור בשטח של כ-17,100 מ"ר ושטחים פתוחים. האתר המיועד לבניה נמצא בחלק הדרומי של שטח השיפוט של עיריית נס ציונה. האתר גובל עם המתחמים הבאים:

- מצפון: שכונת כפר אהרון.
- ממזרח: תב"ע נס/190 (עדיין לא מאושרת).
- מדרום: רחוב איתמר בן-אב"י.
- ממערב: רחוב תרמ"ג.

תכנון האתר נעשה ע"י משרד האדריכלים אורי שירן – אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. במסגרת זו יפותחו 5 מגרשים לבנייה צמודת קרקע דו משפחתית ו-9 מגרשים למגורים בבניית 6 קומות (24 יח"ד למגרש). כמו כן, מגרשים למבני ציבור ומוסדות חינוך בשטח של כ-36 דונם, בהם מתוכננים שטחי בניה כוללים של כ-17,100 מ"ר.

2. חישוב כמויות השפכים

מגורים רגיל: 226 יח"ד X 3.3 =	נפש 746
כמויות שפכים (לפי 180 לני"י) =	מ"ק/יום 134
למבני ציבור: (לפי 1 יח"ד = 100 מ"ר)	
$= 0.18 \times 3.3 \times \frac{17,100}{100}$	מ"ק/יום 102
סה"כ כמויות שפכים חזויות למתחם:	מ"ק/יום 236
ספיקה שעתית מקסימלית:	44 מק"ש
צינור מוצא נדרש:	φ 20 ס"מ

3. תיאור המצב הקיים

בצמוד לאתר המתוכנן (נס/155) קיים כבר פיתוח של מערכת ביוב מרכזית. הקו המאסף שנועד לקלוט את שפכי המתחם (ביחד עם שפכי כפר אהרון), בוצע לפני כ-7 שנים ע"י העירייה ומסתיים מדרום לגבול המתחם.

4. התכנית המוצעת

תכנית הביוב המוצעת, עבור מתחם נס / 155, משולבת, עפ"י תכנית האב העירונית, עם פתרון הביוב לשכונת כפר אהרון בצפון ומתחם: נס/108. שפכי האזור המתוכנן מתנקזים לכוון צפון-מזרח. בתוך המתחם מתוכננת רשת קווים גרביטציונית, הכוללת חיבור ביוב נפרד לכל בניין (בניין מס' 16 יחובר בקו עצמאי שיעבור דרך מגרש מס' 17). למגרש מבני הציבור, שהוא גדול במיוחד (כ-36 דונם) מוצעים 3 חיבורי ביוב נפרדים.

5. שילוב התכנית עם מערכת ההולכה הפנימית בנס ציונה

כאמור, המתחם ממוקם בחלק הדרומי של העיר ואין בעיה בהסדרת חיבור גרביטציוני אל מערכת הביוב העירונית, הקיימת בסמוך לגבול המזרחי של המתחם. לפני כ-7 שנים בוצע ע"י העירייה מאסף ביוב ϕ 25 ס"מ לחיבור מתחם כפר אהרון ודרכו השפכים מוזרמים צפונה, אל מערכת הביוב המרכזית של הישוב, עפ"י תכנית האב העירונית. הקו הנ"ל, כאמור בקוטר 25 ס"מ, תוכנן לקלוט גם את שפכי המתחמים נס/108 ו-נס/155.

6. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי שטח"ב בניה	אחוזי בניה כוללים (%)				מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי	
מגורים א'	1-10	290	200	20	-	220	88	1	4	52	8	2	1	3	3	4
מגורים ב' ב'ישוב כפרי	11	1,000	בכפוף לתכנית נס 105													
מגורים ג'	12-19	1,700	3,200	340	-	ההיקף המגרש	3,540	208	26	15.3	32	25	7	2	5	5
מבנים ומוסדות ציבור	21	1,690	800	120	-		920	54	-	-	32	8	2	-	5	5
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	20	34,330	14,580	1,620	-	1,200	16,200	45	-	-	32	9	2	1	5	5

באזור מגורים א' ו-ג' יותרו חדרי יציאה לגג.
שטחים אלה יהיו בנוסף לשטחי הבניה המצוינים ויחשבו כשטח עיקרי.

7. פתרון ביוב כללי של נס ציונה

בימים אלה מקודמות תכניות להסדרה והרחבת פתרון סילוק הביוב של העיר נס ציונה, כלהלן:

- 7.1 מקודמת תכנית להכנת קו מאסף גרביטציוני לביוב, אשר ייתן מענה לתוספת השפכים המתוכננת בתכנית זו ובתכניות חדשות נוספות בעיר. לאחר הנחת הקו המאסף ניתן יהיה לבטל את תחנת השאיבה הקיימת. מועד משוער להתחלת עבודות להנחת הקו הגרביטציוני – תחילת שנת 2014. מועד משוער לסיום העבודות והפעלת הקו – סוף שנת 2014.
- 7.2 הושלם חומר למכרז להרחבת תחנת השאיבה באתר גן רווה, השואבת את שפכי הערים נס ציונה ורחובות אל מתקני הטיפול של שפד"ץ. העבודה יוצאת לביצוע ע"י החברה לפיתוח רחובות.
- 7.3 כפתרון ביניים, עומד להתבצע בימים הקרובים שדרוג של תחנת השאיבה הקיימת בנס ציונה. המכרז פורסם ע"י תאגיד מי ציונה. השדרוג יגדיל את כושר השאיבה של התחנה מ-570 מק"ש ל-740 מק"ש (שווה ערך לאוכלוסייה של 35,000-38,000 נפש). משך ביצוע משוער – כ-3 חודשים.

8. תנאים לקידום ואישור התכנית

- 8.1 תנאי למתן תוקף לתכנית מותנה באישור משרד הבריאות לפתרון הביוב הכולל.
- 8.2 מתן היתרי בנייה לתכנית מותנה בהשלמת ביצוע בפועל של שדרוג תחנת השאיבה בנס ציונה.