

12-19-18974

מסמך א':

נבדק ונראה להפקיד/לאשר

מינהל המחוזי/מרכז
אדרי' דניאלה פוסק
מתכנתת מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון
תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/20/168.

אזור תעשייה מערבי - "ראשון איילון"

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מחוז מרכז
08-01-2017
נתקבל

נספח הניקוז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 20/168/13
הועדה המחוזית לתכנון וניהול החליטה
ביום 17.7.16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה או שרשר
התכנית נקבעה טענה או שרשר

דצמבר 2016

ח.ג.מ.
מהנדסים יועצים מתכננים 1980 בע"מ

חוק התכנון והבנייה
אישור תכנית לתכנון וניהול החליטה
ביום 17.7.16 לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טענה או שרשר
התכנית נקבעה טענה או שרשר

ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ

הנדסה סביבתית ואזרחית
גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. פולג נתניה
טל: 073-7903900 פקס: 073-7903999



13. תכליות ושימושים :

- תעסוקה .
- מסחר מלאכה ותעשייה זעירה .
- שטח ציבורי פתוח .
- מתקן הנדסי .
- ככר עירונית .
- דרכים ושבילים .
- חניון .

14. גושים וחלקות בתוכנית :

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5032	מוסדר	חלק מהגוש	2-28, 30-34, 36, 37, 39, 41, 42, 44, 50-52	29, 35, 40, 43, 47
5033	מוסדר	חלק מ מהגוש	4-40, 43, 44, 46-52, 54, 59, 61, 64, 66, 72, 73	67
5034	מוסדר	חלק מהגוש	2-8, 10, 11, 18, 21, 23-25	22
5035	מוסדר	חלק מהגוש	5-7, 11-16, 23-31, 35-37	
3947	מוסדר	חלק מהגוש		43, 50

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

15. טבלת שטחים מוצעים :

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	339,850	66.20
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	29,800	5.80
שצ"פ	25,340	4.90
כיכר עירונית	1,021	0.20
שביל	829	0.20
חניון	3,390	0.70
דרך מאושרת	91,483	17.80
דרך מוצעת	14,949	2.90
דרך משולבת	3,145	0.60
מתקן הנדסי	3,537	0.70

16. מצב מתוכנן קיים:

במצב התכנוני הקיים רוב שטח התכנית הוא שטח אזור התעשייה והמלאכה הקיים ושימושים אחרים . שטח התכנית 513 דונם .

17. מיקום התכנית:

גבולה המזרחי של התכנית הוא כביש ארצי מס' 20 "נתיבי איילון" . גבולה הדרומי של התכנית הוא שד' רחבעם זאבי . גבולה הצפוני של התכנית הוא תחום שיפוט ראשון לציון . מצפון לשטח התכנית נמצא בית העלמין

האזורי .

גבולה המערבי של התכנית הוא שטח תכנית רצ/15/170 "פס אלקטרה" שממערב לה נמצאת שכונת המגורים הקיימת נווה חוף .
שטח התכנית הוא מלבני בעיקרו . אורכו הממוצע ממזרח למערב כ - 886 מ' . רוחבו הממוצע מצפון דרום כ - 580 מ' .
שטח התכנית כ - 513 דונם .

18. מצב קיים של שטח התכנית:

שטח התכנית כיום הוא שטח אזור תעשייה קיים . זהו החלק המערבי של אזור התעשייה החדש במערב ראשון לציון .
השטח בנוי ברובו וכולל מבני תעשייה , מלאכה ומסחר .
שטח התכנית מפותח וכולל דרכים ציבוריות ותשתיות .
בשטח התכנית קיימת מערכת ניקוז שתואר להלן .

19. מצב מתוכנן עתידי בשטח התכנית:

המצב המתוכנן של שטח התכנית כולל שדרוג אזור התעסוקה המערבי של ראשון לציון והפיכתו למתחם עסקים המשלב תעסוקה , תעשייה עתירת ידע ומסחר .
הבינוי המוצע מתנשא לגובה של עד 20 קומות בבניה מיגדלית באזורים הדרומיים והמזרחיים של המתחם , לאורך הרחובות שיוגדרו כשלד המיתחם . בשאר האזורים מתוכנן בינוי של עד 6 קומות .

20. מצב טופוגרפי קיים ומתוכנן:

מכיוון ששטח התכנית כבר בנוי ברובו , יהיה המצב הטופוגרפי המתוכנן כמעט זהה למצב הטופוגרפי הקיים .
הגבול המערבי של שטח התכנית הוא ברום +19 מ' בקצהו הדרומי וברום +17.5 מ' בקצהו הצפוני .
הגבול המזרחי של שטח התכנית הוא ברום +18 מ' בקצהו הדרומי וברום +16 מ' בקצהו הצפוני .
במרכז הגבול המזרחי יורד רום השטח ל - +14 מ' .

21. מערכת הניקוז הקיימת :

מערכת הניקוז הקיימת בשטח התכנית מתחלקת לשני אגני ניקוז :
א. החלק המזרחי של שטח התכנית ברוחב ממוצע של כ - 300 מ' זורם מזרחה . לאורך הגבול המזרחי של שטח התכנית המערכת מתחברת אל המובל האזורי המשותף שלאורך "נתיבי איילון" שהן שתי תעלות מלבניות $2x(2.50x2.30)$ הזורמות דרומה לכיוון "אגם הסופרלנד" .
ב. החלק המערבי של שטח התכנית ברוחב ממוצע של כ - 590 מ' זורם לכיוון רחוב יוסף ספיר . השטח שממערב לרחוב ספיר זורם מזרחה אל רחוב ספיר . השטח שממזרח לרחוב ספיר זורם מערבה אל רחוב ספיר . ברחוב ספיר עובר מצפון לדרום מובל הניקוז המרכזי בקוטר 125 ס"מ . המובל חוצה את שד' רחבעם זאבי ונשפך אל פני השטח שמדרום לשד' זאבי . המים מחלחלים אל שטח החולות שמדרום לשד' זאבי .

22. מערכת הניקוז המתוכננת:

מערכת הניקוז המתוכננת תהיה דומה למערכת הקיימת . המערכת תשודרג בהתאם לכללים שיפורטו להלן :
א. המערכת תתוכנן לספיקת תכנון של 5% . במסגרת התכנון המפורט של שדרוג מערכת הניקוז ייבדק כל קטע צינור להתאמתו לספיקת תכנון זו . כושר ההולכה של כל קטע צינור יותאם לספיקת התכנון ע"י החלפתו בצינור בקוטר מתאים או בהנחת צינור מקביל לקיים .
ב. המערכת תיקח בחשבון את חיבור שטח תכנית רצ/15/170 "פס אלקטרה" למובל ברחוב משה שרת (ראה להלן בסעיף 22) .
ג. קצות הצינורות בכל רחוב יוארכו במעלה הצינור כך שהזרימה על פני הכביש אל תא הקליטה הראשון לא תהיה יותר מ - 40 מ' .
ד. צפיפות תאי הקליטה לאורך הרחובות תוגדל כך שהמרחק בין שני תאי קליטה סמוכים לא יהיה גדול מ - 40 מ' .
ה. מכיוון שהמגרשים הקיימים והמתוכננים הם בכיסוי כמעט מלא של מבנים ומשטחים מרוצפים נדרש כל מגרש לבצע מערכת ניקוז בתחום המגרש שתקלוט את כל הנגר העילי מהמרזבים ומהמשטחים . יבוצעו חיבורי חלקה תת קרקעיים לכל מגרש כבר בשלב הפיתוח בקוטר המתאים לגודל המגרש , אל הנקודה הנמוכה בכל מגרש ומגרש . האכיפה של דרישה זו תהיה

בשלב של בקשה להיתר בניה של המגרש . תאי בקרה עבור חיבורי המגרשים יתווספו בהתאם לצורך .

23. חיבור שטח תכנית רצ/15/170 "פס אלקטרה" למובל ברחוב משה שרת:
מובל הניקוז בקוטר 80 ס"מ משטח תכנית רצ/15/170 "פס אלקטרה" הנמצאת ממערב לשטח תכנית "ראשון איילון", יחובר למובל ניקוז קיים ברחוב משה שרת . החיבור יהיה במרחק של כ - 110 מ' מהגבול המערבי של התכנית כאשר מובל רחוב משה שרת מגיע לקוטר 80 ס"מ .
בדיקה והתאמה של מובל רח' משה שרת תהיה במסגרת שדרוג מערכת הניקוז הקיימת של אזור התעשייה הקיים "ראשון איילון" במסגרת תכנית רצ/20/168 .

24. בניה משמרת מים:

לא תהיה בניה משמרת מים במסגרת התכנית .

א. הנגר העילי משטח אגן הניקוז המערבי של שטח התכנית ייאסף במערכת ההולכה התת קרקעית ויתחבר למובל רחוב יוסף ספיר .

מובל רחוב יוסף ספיר הוא המובל המרכזי של מערכת הנקוז של אגן הניקוז המערבי של שטח התכנית . המובל המרכזי ממשיך דרומה וחוצה את שד' רחבעם דרומה . המים מחלחלים לאקוויפר בשטח החולות שמדרום לשד' רחבעם זאבי .

בעתיד , עם פיתוח השטח שמדרום לשד' רחבעם זאבי , ייקלט הזרם המגיע במובל רח' ספיר במערכת הניקוז העתידית של השטח שמדרום לשד' זאבי ויגיע אל "אגם הסופרלנד" . המים יוחדרו לקרקע במורד אגם הסופרלנד במערכת אגני ההחדרה וישמשו להשקיה מוגבלת בשטחי גינון עירוניים .

ב. מערכת הניקוז של אגן הניקוז המזרחי של שטח התכנית מתחברת כבר היום אל המובל האזורי המשותף שלאורך "נתיבי איילון" שהן שתי תעלות מלבניות (2.50x2.30) הזורמות דרומה לכיוון "אגם הסופרלנד" . המים מוחדרים לקרקע במורד אגם הסופרלנד במערכת אגני ההחדרה . המים הנשאבים משמשים להשקיה מוגבלת בשטחי גינון עירוניים .