



מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי חולון

תכנית מתאר ח/500

דרום חולון

נספח ביוב מנחה

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' ח-500
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28-2-16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה עיון שר
 התכנית נקבעה טעונה עיון שר
אדר דינארה פוסק
 נ"כ הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מנהל מינהל התכנון יתיר את המחוות

3. 9.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה חולון
 תכנית מס' ח-500
 שם התכנית "דרום חולון"
 שהמליצה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 2012/4 ניום 2012/4
מאירת הועדה
מאירת הועדה

9/2/16

מלין מהנדסים בע"מ-מהנדסים יועצים
 רח' ביאליק 164, רמת-גן 52523
 טל: 03-9409400, פקס: 03-5235558
 דוא"ל: office@malin-eng.com

6 במאי 2015

תוכן עניינים

מס' סעיף:	שם סעיף:	עמוד:
.1	נתוני התכנית	3
.2	שם התכנית 1.1	3
.3	מיקום התכנית 1.2	3
.4	גושים וחלקות 1.3	3
.5	שטח התכנית 1.4	3
.6	בעלי הקרקע 1.5	3
.7	יוזם התכנית 1.6	3
.8	המתכנן 1.7	4
.9	כללי .2	5
.10	נספח ביוב מנחה .3	6
.11	כללי 3.1	6
.12	מצב קיים 3.2	6
.13	פתרון סילוק השפכים 3.3	7
.14	תכ' הביוב המוצעת .4	8
.15	תכניות ונספחים .5	9

מחוז תל-אביבמרחב תכנון מקומי חולוןתכנית מתאר ח/500דרום חולוןנספח ביוב מנחה**1. נתוני התכנית:**

1.1 שם התכנית: דרום חולון, מספר התכנית ח-500. נספח ביוב מנחה.

1.2 מיקום התכנית:

מרחב תכנון מקומי חולון

• נתונים כלליים

179,500

קואורדינטה X

658,000

קואורדינטה Y

גבולות התכנית:

בצפון - שד' ירושלים, "ימית 2000", קרית שרת, רח' מפרץ שלמה ורח' משה דיין.
בדרום - גבול שטח השיפוט העירוני.
במזרח - כביש מס' 4.
במערב - גבול שטח השיפוט העירוני וכביש מס' 20.

• תיאור מקום

חולון

רשות מקומית

• רשויות מקומיות בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

חולון

יישוב

• כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

-

רחוב

-

מספר בית

-

1.3 גושים וחלקות: הרשימה גושים וחלקות ראה נספח הוראות אדריכלים.

1.4 שטח התכנית: כ- 4073 דונם.

1.5 בעלי הקרקע: בעלים פרטיים, עיריית חולון, מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

1.6 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון.

- 1.7 המתכנן: א. עורך ראשי
 אדרי אלי פירשט.
 אדם מזור- אלי פירשט אדריכלים ומתכנני ערים.
 רח' יגאל אלון 67, ת"א 67443.
 טל': 03-5628022, פקס: 03-5628033.
- ב. תכנון הפארק העירוני
 אדרי ברברה אהרונסון.
 שלמה אהרונסון אדריכלים.
 רח' מבוא השער 4, עין כרם, ירושלים 91036.
 טל': 02-6419143, פקס: 02-6436825.
- ג. תכנון כבישים
 אינגי סורל רובין הנדסה אזרחית בע"מ.
 רח' ויצמן 49, חולון 58380.
 טל': 03-5018841, פקס: 03-5018840.
- ד. מנהל הפרויקט
 אדרי עידו אלונים.
 אגף אדריכלות ותכנון עיר, עיריית חולון.
- ה. נספח ביוב וניקוז
 מ.מלין ושות' בע"מ-מהנדסים יועצים
 רח' ביאליק 164, רמת-גן 52523
 טל': 03-9409400, פקס: 03-5235558.

2. כללי

תכנית זו נועדה לאפשר את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון בתחום עתודת הקרקע האחרונה, הגדולה והמשמעותית של העיר. התכנית יוצרת מסגרת לפיתוח איזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל, תוך חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר, ובכלל זה מתווה תכנון מתארי של איזורי מגורים, תעסוקה, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים ועוד.

התכנית משתרעת על שטח של כ- 4,073 ד' בין קריית שרת, קריית פנחס איילון, פארק פרס ומתחם ימית 2000 בצפון, כביש 4 במזרח, כביש מס' 20 וקריית הספורט של חולון במערב, וגבול השיפוט המשותף עם ראשון-לציון בדרום.

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה

התכנית כוללת כ- 13,700 יח"ד מתוכן :

- כ- 12,400 יח"ד בבנייה רוויה וגבוהה.

- כ- 1,300 יח"ד בבנייה שאינה גבוהה.

תמהיל יחידות הדיור, מגוון וכולל בנייה רוויה ובניה נמוכה. חלק מיחידות הדיור כלולות בשימושים מעורבים.

נוסף על כך, התכנית מייעדת שטחים נוספים אשר ישמשו למגוון צרכים בכמות ובפיזור התואמים את יעדי האוכלוסיה. ביניהם כ- 930,000 מ"ר לתעסוקה, מסחר וייעודים רב-תכליתיים וכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור.

התכנית מייעדת ליבה ירוקה בשטח של כ- 1,100 דונם לפיתוח של פארק חולות כלל עירוני ייחודי לשירות הציבור. מעטפת פארק החולות תיועד לפעילות פארקית כלל עירונית, ובמרכזו של הפארק מתוכנן "הלב השמור" – איזור דיונות ושקעים לחים. סביב הפארק יפותחו איזורי מגורים בבנייה רוויה למיקסום התועלת הציבורית מהפארק.

נוסף על כך, התכנית קובעת מתחמים לשימור לאורך "דרך הבטחון" והאתרים הנלווים לה.

התכנית מתווה מערך דרכים ונתיבי תנועה על מנת לקשור בין השכונות הקיימות בעיר לבין השכונות המתוכננות וכן מייעדת שטחים פתוחים אשר יכללו נתיבים להולכי רגל ויאפשרו תנועה נוחה וקלה בין השכונות ואל הפארק.

התכנית קובעת מטלות לפיננסיים הדרושים למימוש במסגרת התכנית: פיננסי ושיקום אתר הפסולת, פיננסי בית המטבחיים הקיים, פיננסי מתקני הספורט הקיימים והעתקתם למיקומם החדש עפ"י המתוכנן ופיננסי הבתים הקיימים בתחום הפארק המתוכנן. התכנית יוצרת אפשרות לתוספת שטחי בנייה כמנוף לפיננסיים. להלן מצורפת טבלת השטחים ויעודי הקרקע בשטח התכני.

3. נספח ביוב מנחה

3.1 כללי.

נספח הביוב המוגש להלן, נועד להצביע על עקרונות תכנון הביוב לשטח התב"ע בהתבסס על חיבורים אל מעכת הביוב הקיימת. הנספח כולל את תאור המצב הקיים, תאור מערכת הביוב העירונית אליה מתחבר שטח אל המערכת העירונית הקיימת. התכנית מהווה חלק מתכני האב העירונית ומתואמת עמה.

3.2 מצב קיים.

מערכת הביוב הקיימת תוכננה לפי תכנית מתאר ישנה (מלפני כ-40 שנה). המערכת עברה עם הזמן עדכונים, שפורים והתאמות מקומיות במערכת ההולכה הפנימית ופתרון סילוק השפכים, שהתבסס על חיבור אל מערכת השפדי"ן ואולם בעקבות הגידול באוכלוסייה הקיימת והתזויה. נערכת עתה, ע"י תאגיד המים והביוב העירוני, תכני אב חדשה שנועד להתאים ולשדרג את המערכת לקראת הגידול הצפוי בעתיד, ובמסגרתה יכללו קווי החיבור מהמתאר המתוכנן של ח / 500. שטח המתאר המשתרע של ח / 500 על כ- 41 קמ"ר מתחלק מבחינה טופוגרפית לשני אגני ביוב: האגן המערבי המהווה חלק מהאגן הדרומי-מערבי של העיר, ואילו האגן המזרחי מהווה חלק מהאגן הדרומי-מזרחי של העיר כדלהלן:

האגן הדרומי-מערבי

- האגן הדרומי-מערבי של העיר חולון הוא הגדול מבין האגנים, ומשתרע בין כביש איילון דרום לקרית שרת ואזור התעשייה ממזרח כולל שכונות העיר, אגרובנק, שכונ הותיקים, מרכז העיר, ח / 300, ח / 370 וכל השטחים הדרומיים החדשים של העיר.
 - באזור הונחו מאספי ביוב המתחברים למאסף השפדי"ן בשלושה מקומות:
 - אזור רחוב אילת מתחבר למאסף השפדי"ן מול רחוב העבודה, יוטבתה במאסף ϕ 70 ס"מ.
 - אזור, רחובות ההסתדרות, גולומב, ח / 300, שכונ הותיקים, ושכי ג'סי כהן מתחבר למאסף השפדי"ן בצומת משה דיין, קוממיות במאסף ϕ 80 ס"מ.
 - אזור רחוב משה דיין, ח / 370 וקרית בן גוריון מתחבר למאסף השפדי"ן בקרבת תחנת השאיבה האזורית של השפדי"ן (תחנת ג'סי כהן), דרומית מרחוב משה דיין, במאסף ϕ 60 ס"מ.
- החלק המערבי של ח / 500 מהווה, כאמור, חלק מהאגן הנ"ל ומתחבר אליו.

אגן דרומי-מזרחי

האזור הדרומי-מזרחי של העיר חולון שנמצא סביב פארק דרום והוא בשלבי תכנון. באזור קיימת מערכת ביוב שמתחברת למעסף ראשי ϕ 60 ס"מ באזור מחלף חולון-מזרח וחוצה את אזור ומתחבר אל תחנת השאיבה של שפד"ן באזור (תחנה המיועדת לביטול עם הקמת תחנת האיילון החדשה המתוכננת ע"י שפד"ן במסגרת הקו החדש AY). החלק המזרחי של ח / 500 מהווה, כאמור, חלק מהאגן הני"ל ומתחבר אליו.

3.3 פתרון סילוק השפכים.

העיר חולון הינה חברה באיגוד ערים גוש דן לביוב מראשית הקמתו והינה מחוברת למערכת הביוב האזורית של השפד"ן ע"י חיבורים למאסף האיילון ולמאסף הירקון, המוליכים את השפכים אל תחנת השאיבה "רידניג", ממנה מוזרמים השפכים אל מתקן הטיפול של שפד"ן בחולות ראשליץ - מ.ט.ש. שורק.

לאחרונה הוחל בבצוע הקו המזרחי של השפד"ן והוחל בתכנון קו מערבי נוסף שחלקי העיר השונים יוכלו להתחבר אליהם בנקודות שונות עפ"י ההתקדמות בבצוע המערכת האזורית.

3.4 כמויות השפכים.

תצרוכת המים מבוססת על הנחיות המינהלה הארצית למים וביוב, המביאה בחשבון תצרוכת מים כוללת של כ- 250 ליטר/נפש/יום, (100 מ"ק/נפש/שנה), מזה לשימוש ביתי כ - 240 ליטר/נפש/יום שממנו מגיעים לרשת הביוב כ-200 ליטר/נפש/יום. להלן נתוני כמויות השפכים היומיות והשעתיות משטח התב"ע.

• טבלה לחישוב כמויות השפכים

יעד קרקע	שטח (דונם)	כמות יחידות דיור	כמות נפש
אזור מגורים א'	314	1,300	4,450
מגורים ג'	362	8,600	30,000
מגורים, פארק ומבני ציבור	128	900	
מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	75	1,700	5,950
מגורים ומסחר	53	1,200	4,200
סה"כ	932	13,700	44,600

כמות השפכים היומית הממוצעת משטח התכ" 8,920 מק"י

כמות השפכים השעתית המירבית 1000 מק"ש

כמות השפכים השנתית 3.2 מלמ"ק

4. תכ' הביוב המוצעת

- תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית, שמכוחה תגזרנה תכניות מפורטות.
- תכ' הביוב המוצעת מציגה את מערכת הביוב הקיימת ואת הקוים המוצעים להחלפה ולשדרוג הנובעים מצרכי הפיתוח והגידול והגדלת כושר ההולכה של הקוים.
- עפ"י החישוב ההידראולי של המערכת מתאימים מרבית המאספים לאוכלוסיה החזויה לעתיד פרט לקטעים שסומנו ואותרו בתכ', ואולם דרוש להביא בחשבון כי גיל מרבית הקוים מתקרב ל- 45 שנה ולכן ידרש להביא בחשבון את הצורך בחידוש החלפה ושדרוג של המאספים הראשיים, אליהם מחוברים שטחי התכ'. וכן לערוך שיפורים במערכת כמוצע להלן:
- אזור הדרום-מערבי אמורה מערכת ביוב המתוכננת במתחם 6 להתחבר לקו ביוב מתוכנן ברח' מנחם בגין. בקטע בין רח' ברקת ורח' בן גוריון מתוכנן תגבור קו קיים עם קו חדש בקוטר 45 ס"מ.
- באזור המערבי רצוי מאד להוציא את קטע המאסף הראשי ϕ 80 ס"מ באזור יוטבתה העובר בין הבתים ברצועה שלא ניתן לטפל בקו וכן להחליף ולשדרג את מאסף הביוב הראשי.
- עד לבצוע השדרוג הנ"ל מומלץ להפנות עודפי שפכים מהקו הנ"ל אל המאסף הקיים ϕ 70 ס"מ המתחבר אל קו השפד"ן העובר לאורך איילון דרום ומתבר את ב"י.
- באזור רח' מוהליבר ובמקומות נוספים שונים בעיר עוברים הקוים הראשיים בין חצרות הבתים ולא יהיה ניתן להעתיקם בגלל הפרשי הגובה והעומקים הגדולים מאד שיווצרו. במקומות אלה מוצע ומומלץ לשדרג הקוים ע"י ניפוץ ואו שירווול של הקוים הקיימים.
- אזור הדרומי-מזרחי מתחמים 3, 4 ו- 5 אמורים הקוים להתחבר למאסף ביוב שיתחבר אל מאסף חדש שיתוכנן מצומת חולון מזרח עד לחיבור אל קו שפד"ן באזור.

5. תכניות ונספחים

- 5.1 תרשים כללי של תכ' הביוב המתוכננת במסגרת תכנית המתאר על רקע תכנית האב לביוב חולון המציגה את מערכת הביוב העירונית והאיזורית בקני"מ 1:10,000.
- 5.2 תכנית כללית לביוב על רקע המצב המוצע בקני"מ 1:2500.