

הוראות התכנית

תכנית מס' תמא/ 47 / א / 2 / 1

תשתית על תומכת מתחמי דיור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים - קו ביוב ראשל"צ

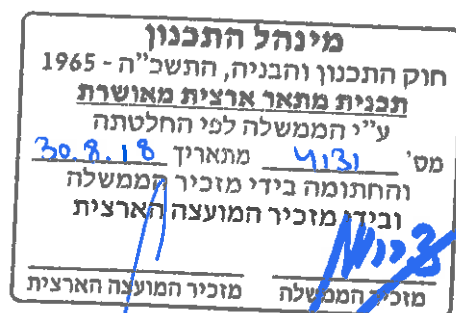
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מתאר ארצית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מתאר ארצית זו נערכה בהמשך להחלטת קבינט הדיור בחודש יוני 2013 ולהחלטת המועצה הארצית מיום 6.8.2013 על הכנת תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת - תמ"א/47 לצורך התווית מערכות תשתיות על, שיתמכו במתחמי דיור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים וכן במחנות הקולטים, במרכז הארץ.

תכנית מתאר ארצית זו, ברמה מפורטת, מהווה אחת ממכלול תכניות תמ"א/47 ומטרתה להתוות קו ביוב בראשון לציון - מדרך חיים הרצוג ועד ממערב לרח' לוז, בתמיכה, בין היתר, במתחם הדיור בשטח מחנה צריפין בשלב א - קו הביוב המתוכנן יתחבר לקו ביוב קיים - קו ראשון לציון (במקטע שבין חתך 75 ועד רחוב הרצוג - חתך 72).

בשלב ב - תדרש הקמתו של קו מקביל נוסף - קו מאסף לשפד"ן וכן קו הגלשת חירום של תחנת שאיבה 7.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תשתית על תומכת מתחמי דיור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים-קו ביוב ראשל"צ

מספר התכנית תמא/47/א/1/2

1.2 שטח התכנית 63.174 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר ארצית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית ארצית

לפי סעיף בחוק

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 ראשון לציון

183065 קואורדינאטה X

654443 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון מזרח ראשון לציון, מדרך חיים הרצוג ועד ממערב לרח' לוז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1-3, 5-10, 12-16, 18-21, 23-24, 28-29, 57, 59-60, 69-70, 76, 87-90		חלק	מוסדר	3943
1-4, 7-14, 17-22, 24, 36-37		חלק	מוסדר	3944
1, 30		חלק	מוסדר	6089
21-29, 47, 101-102	99	חלק	מוסדר	6091
25, 100, 116, 124, 128, 165-166		חלק	מוסדר	6092
146		חלק	מוסדר	6093
6, 21, 24, 26, 33-34		חלק	מוסדר	6285

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/1/15/67	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/15/67 ממשיכות לחול.	6773	4504	19/03/2014
רצ/במ/1/50/50	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/במ/1/50/50 ממשיכות לחול.	3969	1967	30/01/1992

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שמואל רוה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		שמואל רוה			1:2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרשה טכנית	31/07/2017	דב בוגייסקי	30/07/2017	12		מנחה	תשתיות
לא	קומפילציה- גליונות 1-2	31/01/2018	שמואל רוה	17/07/2017	2	1:2500	רקע	קומפילציה
לא		31/01/2018	מנחם אדר	09/12/2017	1	1:5000	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	גליון 1 - נספח ביוב- תכנית כללית	31/08/2017	דב בוגייסקי	20/07/2017	1	1:5000	מנחה	תשתיות
לא	גליונות 2-3 - נספח ביוב ותשתיות- תנוחה	31/08/2017	דב בוגייסקי	20/07/2017	2	1:1250	מנחה	תשתיות
לא	גליונות 4-8 - נספח ביוב - חתך לאורך 1:2500, חתכים טיפוסיים 1:100	31/08/2017	דב בוגייסקי	20/07/2017	5	1:2500	מנחה	תשתיות
לא	מצב מאושר גליונות 1-2	31/01/2018	שמואל רוה	17/07/2017	2	1:2500	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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
	02-5670325	02-6701596	2	קפלן	ירושלים	המועצה הארצית לתכנון ולבניה			אחר	

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
VeredS@rishonlezi n.muni.il	03-9547905	03-9547623	20	הכרמל	ראשון לציון	עיריית ראשון לציון		רשות מקומית	רשות מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
finrav@finra v.co.il	03-7517862	03-7522171	12	צבי	רמת גן	פינצי רוה לונדון אדריכלים בע"מ	07147	שמואל רוה	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
menachem.ad ar@gmail.co m		04-6899722		(ג)	זכרון יעקב	מנחם אדר ייעץ אקולוגי גישור סביבתי		מנחם אדר	אקולוג	
dubi@telem. co.il	04-8509596	04-8509595	2	(ג) (ד)	טירת כרמל	ח.ג.מ תכנון תשתיות 1998 בע"מ	36312	דב בוגייסקי	יועץ תשתיות	מתנדס אזרחי
ddc_il@yahoo o.com	03-9417013	03-9417011	27	לח"י	בני ברק	דיאמנט ליברמן מדירות	497	מאיר ליברמן	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 481.
(2) כתובת: ת.ד. 2065 מיקוד 3912001.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

התווית מערכות תשתית ביוב תומכות מתחמי דיור בשטח מחנה צריפין המתפנה וקביעת הוראות מפורטות לביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. התווית רצועת מעבר לתשתיות.
- ב. קביעת הגבלות על שימושי קרקע בתחום התכנית.
- ג. קביעת הוראות והנחיות לטיפול נופי ואמצעים למזעור השפעות סביבתיות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים ב/1	2,847	4.51
דרך מאושרת	23,320	36.91
משקי עזר	766	1.21
שטח חקלאי	35,906	56.84
שטח לבניני ציבור	335	0.53

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	63,174	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	63,173.91	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	63,173.91	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	<p>יעודי הקרקע והשימושים בתאי שטח אלה יהיו בהתאם לתכניות התקפות, ובנוסף יותרו השימושים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קווי ביוב וכן המתקנים הנלווים הנדרשים במישרין לצורך הקמה, תפעול ואחזקה של קווי הביוב כגון שסתומי אויר, נקודות ריקון, תאי בקרה ותת-קרקעיים, מגופים. 2. הצבת עמודי סימון המציינים את תוואי הצינור הטמון בקרקע. 3. כל עבודה הסדרת הקרקע לשם השבה לעיבוד חקלאי או לשם התזרת הקרקע למצבה הקודם לפני ביצוע העבודות, הסדרת הניקוז. 4. אתרי התארגנות זמניים לשם ביצוע קו הביוב וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, עירוס עפר ומצעים, אגירת חומרי עבודה וגלם הסדרת האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע. 5. קווי תשתיות נוספות ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע ולסכל את הקמתו והפעלתו של קו הביוב.
4.1.2	הוראות
א	<p>פיתוח תשתית רצועת הביוב -</p> <p>רוחב רצועת התשתיות התת קרקעיות לביוב (הרצועה לביוב) יהיה 15 מ'. תתאפשר סטייה של תוואי קו הביוב, כמסומן במסמכי התכנית (חתכים) בתוך הרצועה לביוב.</p>
ב	<p>ביוב סימון הקווים -</p> <p>קו הביוב העובר בתחום דרכי העפר יסומן ע"י עמודי סימון במרחק 100 מ' בין עמוד לעמוד.</p>
ג	<p>תוכנית שיקום</p> <p>בתחום רצועת הביוב יותר עיבוד חקלאי של גידולי שדה. נטיעת עצים בתחום רצועת הביוב תותר באישור מהנדס הועדה המקומית. גינון בתחום רצועת הביוב יתואם עם מהנדס הועדה המקומית.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח הגבלות בניה -</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר בניית מבנים בתחום רצועת הביוב, אלא בכפוף לתנאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1.1. הוראה זו לא תחול על מבנים קיימים ודרכים קיימות על פי תכניות מאושרות. 1.2. ביחס לבניה חדשה ולתוספת לבנייה קיימת על פי תכניות מאושרות, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה היוועצות עם מהנדס הועדה המקומית. 2. תותר סלילת דרכים ו/או התקנת חניות בתחום רצועת הביוב.
ה	תשתיות

4.1	<p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>
	<p>שוחות תת קרקעיות -</p> <p>תותר הקמת שוחות תת קרקעיות וכן הקמת מכסים/דלתות לשוחות במפלס הקרקע. מיקום השוחות והגישה אליהן, יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. שטח ההתארגנות יפורק ויפונה לכל היותר בתוך חודש ממועד הפעלת קו הביוב. השטח יושב לקדמותו.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>צינורות איורור -</p> <p>מיקום צינורות איורור והגישה אליהם, יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>

.5 טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
	הגשת תכנון הנדסי מפורט לביצוע, הכולל תנוחה, חתכים, פרטי ביצוע לפני תחילת העבודות לאישור משרד הבריאות. אישור משרד הבריאות יועבר למהנדס הועדה המקומית לפני ביצוע.
6.2	גמישות לתכנית
	<p>א. לא תותר סטייה מהמסמכים המחייבים, למעט סטייה מזערית הנובעת, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך והם יובאו לאישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית שמטרתה העברת דרכים ותשתיות בשטח התכנית לא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ג. ניתן יהיה לשנות את קוטר הצינור, כמופיע במסמכי התכנית, באישור רשות המים.</p> <p>ד. שינוי יעודי הקרקע התקפים מכוח תכניות מאושרות בתחום התכנית לא יהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שלא יפגעו התכליות והמטרות של התכנית, ולא ישונו הוראות התכנית ובתאום עם יזם התכנית משרד הבריאות ומנהל רשות המים והביוב.</p> <p>ה. תכנית מפורטת המשנה את תוואי רצועת הביוב לא תהווה שינוי לתכנית ובלבד שהועדה המחוזית או מוסד תכנון ארצי אישר שניתן מענה לחיבור לפתרון קצה למתחמי הדיור שבבסיס צריפין המתפנה הכלולים בתחום השיפוט של עיריית ראשון לציון.</p> <p>ו. שינוי תוואי הביוב, במסגרת תכנית מפורטת למתחם הקרקע שבין דרך המכבים (המשכה של דרך 412) ועד לשדי היובל, לא יהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שמוסד תכנון ארצי אישר שניתן מענה לחיבור לפתרון קצה למתחמי ראשון בצריפין.</p>
6.3	הוראות בדבר קיום היועצות
	<p>ביצוע התכנית יהיה לאחר תאום עם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל בעלי התשתיות הקיימות בתחום רצועת הביוב ובכלל זאת תאום עם רשויות הניקוז. - תאום עם איגודן לפני חיבור והפעלת קו הביוב. - הקמת קווי הביוב לא תפגע בקו רצועת הדלק גלילות אשדוד 6, ותעשה לאחר תאום עם תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ קו מוצרי דלק בע"מ.
6.4	הסדרת שטח/ מקרקעין
	<p>תנאים לביצוע העבודות -</p> <p>א. אישור התכנון ההנדסי המפורט כאמור בסעיף 6.1.</p> <p>ב. חפירה במקטע שבין 75 ועד 92:</p> <p>תנאי לתחילת ביצוע עבודות חפירה, במקטע 75 ועד מקטע 92, ביצוע סקר היסטורי לאורך התוואי. במידת הצורך על פי תוצאות הסקר ההיסטורי, ביצוע סקרים לזיהום קרקע ומים, ובמידת הצורך ועל פי תוצאות הסקר טיפול בקרקע מזוהמת לאורך התוואי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	<p>1. בכל שלבי הביצוע יינקטו על ידי מבצע העבודות פעולות שמטרתן למזער פגיעה בקרקע/צומח/ וכו' וכן פעולות שמטרתן למנוע הצפה/סלף/חלחול חומרים ועיליס ומזוהמים.</p> <p>2. ביצוע התכנית יהיה ע"פ הנחיות חוות דעת סביבתית אשר תוגש ליחידה הסביבתית ראשון לציון בנושאים הבאים: מקומות עירוס ואחסון זמניים, שטחי התארגנות, מבניים ארעיים/</p>

6.5	קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה
	<p>מניעת זיהום קרקע, מניעת מפגעי רעש ורעידות, מניעת אבק, פינוי פסולת.</p> <p>3. במהלך ביצוע העבודות ינקטו צעדים למניעת יצירה ופיזור אבק.</p> <p>4. במידה ויוותרו עודפי עפר, אשר לא ניתן לעשות בהם שימוש, הם יפוננו לאתרים מאושרים בחוק בתיאום מול היחידה הסביבתית ראשון לציון.</p> <p>5. שינוע עודפי העפר יעשה במשאיות שתהיינה מכוסות היטב.</p> <p>6. במידה ותיווצר פסולת בנין בשטח התכנית (כגון: במהלך גירוד דרך האספלט הקיימת) תבחן האפשרות לשימוש חוזר בה, וככל ולא ניתן לעשות שימוש חוזר, היא תפונה לאתר מוסדר כחוק בתיאום מול היחידה הסביבתית ראשון לציון.</p> <p>8. באתר ינקטו אמצעים למניעת זיהום קרקע כתוצאה מאחסון דלקים ושמן.</p>

6.6	סביבה ונוף
	<p>1. יותר עירום עפר זמני בתחום התכנית.</p> <p>2. לפני ביצוע העבודות בשטחים חקלאיים יבוצע חישוב הקרקע העליונה בעומק של 60 ס"מ לפחות או בהתאם לחוות דעת של אגרונום. הקרקע החקלאית מחישוב עליון תערום ותשמר בנפרד לאורך כל תקופת העבודות. בתום ביצוע העבודות תשמש הקרקע מהחישוב לחיפוי עליון של שטחי העבודה, להשבת שטחים אלה לעיבוד חקלאי ולגבהים המקוריים ערב הביצוע.</p> <p>3. עצים לשימור יגודרו בגדר יציבה לאורך כל תקופת העבודות להגנה עליהם מפני פגיעה.</p> <p>4. לאחר גמר עבודות הקמת קו הביוב, ישוקם שטח העבודות לצורך השבתו כפי שהיה עובר לביצוע העבודות, לרבות הקמת גדרות שנהרסו, ככל שנהרסו, בשל ביצוע העבודות.</p>

6.7	תנאי להפעלה
	אישור מהנדס הועדה המקומית.

6.8	איחוד וחלוקה
	מקרקעין הכלולים בתכנית זו ואשר יכללו בתכנית "נחלת יהודה צפון" שבהכנה, יכנסו למתחם האיחוד וחלוקה על פי יעודם המאושר בטרם אישורה של תכנית זו.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חיבור לקו הקיים.	קו הביוב יתחבר לקו הקיים, במקטע שבין חתך 75 ועד חתך 72. עם השלמת שלב א' יערכו בדיקות ספיקות הידראוליות של קו שפדן מזרחי, ויוצגו בפני הועדה המקצועית לביוב, כמשמעותה בסעיף 10 להוראות תמ"א/34.
2	הקמת קו ביוב חדש.	הקמת קו ביוב חדש במקביל לקו הקיים, במקטע שבין חתך 75 ועד חתך 72, לחיבור לקו השפדן המזרחי וכן הקמת קו הגלשת החירום של תחנת שאיבה 7. עם השלמת שלב ב' ולפני חיבור צרכנים נוספים לקו יערכו בדיקות הידראוליות של קו השפדן

תכנית מס': תמא/47/א/1 - שם התכנית: תשתית על תומכת מתחמי דיור בשטחי מחנות צה"ל המתפנים-קו ביוב ראשל"צ

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		המזרחי, ויוצגו בפני הועדה המקצועית לביוב.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית בתוך 10 שנים.