

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/12/2019

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

22/02/2021

תכנית מס' 413-0679076

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

אגני החדרה שורק

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 413-0679076

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 04/05/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית

ליה בינר



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מעוין שורק הוא אתר אסטרוטגי למשק המים. הוא מהווה חלק מהטיפול השלישוני בשפד"ן, אשר מביא את המים לרמה של שימוש בלתי מוגבל לחקלאות, ע"י שימוש בקרקע החולית כמסננת.

שטח האתר כ- 830 דונם, מיקומו מדרום לראשון לציון בשטח הכלוא בין דרכים מס' 4, 20 ו-431, והוא נחצה ומשיק למסדרונות תשתית קיימים ומאושרים כגון: דרכים, מסילות ברזל, קווי חשמל ותשתיות מים.

האתר מאושר סטאטוטורית על פי תוכנית מפורטת רצ/1 / 67, אלא שמאז אישורה של התוכנית חלו שינויים רבים הן במתקנים עצמם והן בתוכניות הסטאטוטוריות הסמוכות לאתר. כמו כן, כמויות הצריכה גדלו באופן ניכר ומכאן הנחיצות הגבוהה בהרחבת אתרים אילו.

כושר החדרה המתוכנן של אתרי החדרה הקיימים שורק 2,1 ויבנה 4-1 מסתכם בכ-131 מלמ"ק/שנה, כך שבפועל הם בנויים להחדיר בין כ-122 לבין כ-125 מלמ"ק/שנה. עם זאת כבר כיום, מכון הטיפול של השפד"ן מטפל לרמה שניונית בשפיעת שפכים שככל הנראה תגיע בשנת 2020 ל-147 מלמ"ק ותגדל. שפיעה זו אף צפויה לגדול עד לכ-211 מלמ"ק בשנת 2050.

יש לציין שרוב השפכים מופנים להחדרה ויתרתם מטופלת במתקנים תעשייתיים בטכנולוגיות שונות ונשאבים ע"י קידוחי הפקה, הן לקו השלישי לנגב והן מזרחה לאזור נשר לצורך השקיה חקלאית.

עיקרה של תוכנית זו הסדרה סטטוטורית של אתר החדרה לאור השינויים שחלו בו במהלך השנים, הגדרה מחודשת של אזורי החדרה והתאמתם לצרכים ולדרישות של משק המים כיום ולעתיד.

זאת בנוסף להגדרת שטח ציבורי פתוח בחלקו הדרומי של האתר, הגדרת תחום רחב יותר לרצועת תשתיות מכפי שאושרה בתת"ל/36 וכן ודרך גישה מתארית שתהווה חיבור לכביש מס' 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אגני החדרה שורק
------------------------	-----------	-----------------

מספר התכנית	413-0679076
-------------	-------------

שטח התכנית	753.335 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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
	קואורדינאטה X	177893
	קואורדינאטה Y	652000

1.5.2 תיאור מקום השטח הכלוא שבין מערכת דרכים 431, 20 ו- 4. בדרום ראשון לציון ובסמיכות למחלף קריית ראשון.

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

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק		457, 460, 480
5467	מוסדר	חלק	7, 9	3-6, 8, 10, 12

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
23/01/2000	2346	4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ג/10. הוראות תכנית תמא/ 4/ג/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ג / 4
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
29/07/2010	4054	6113	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 36
21/09/1995	4843	4334	תכנית זו מחליפה את תכנית רצ/ 1 / 67.	החלפה	רצ/ 1 / 67
30/11/2006	752	5601	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 148. הוראות תכנית מח/ 148 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 148
13/12/2017	2250	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0351288. הוראות תכנית 413-0351288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0351288

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נתי לייזרוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נתי לייזרוביץ		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 22 10/01/2021	נתי לייזרוביץ	24/12/2020		1: 5000	מנחה	בינוי
לא	נספח נופי סביבתי-חוברת	15: 19 11/01/2021	יוסי קליק	11/01/2021	67		מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח ריחות	12: 17 29/09/2020	יוסי קליק	29/09/2020	66		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר עצים, תשריט	13: 32 10/01/2021	מנחם אדר	30/09/2020	1	1: 2000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מצב מאושר	09: 24 01/02/2021	נתי לייזרוביץ	01/02/2021	1	1: 5000	רקע	תשריט התכנית
לא	נספח תמאות	11: 09 21/06/2020	נתי לייזרוביץ	21/06/2020	1	1: 25000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מקורות- חברת המים הלאומית	רמלה	היצירה (1)	2	08-9271555		akuta@mek orot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב היצירה 2 רמלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		מקורות- חברת המים הלאומית	רמלה	היצירה (1)	2	08-9271555		akuta@mekorot.co.i l

(1) כתובת: רחוב היצירה 2 רמלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נתי לייזרוביץ		תה"ל יועצים מהנדסים בע"מ	אור יהודה	אור יהודה	5	03-6924416		NattyL@taha l.com
	סוקר עצים	מנחם אדר		ייעוץ אקולוגי וגישור סביבתי	חדרה	עין גדי (1)	32	04-6899722		menachem.ad ar@gmail.co m

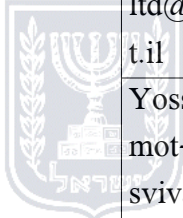


מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים	באר שבע	(2)	4	08-6288027		elka- ltd@zahav.net.il
	יועץ נופי	יוסי קליק	10121	יוזמות בע"מ	תל אביב- יפו	(3)	6		077-3508003	Yossie@yozmot- sviva.com

(1) כתובת: עין גדי 7/32, חדרה.

(2) כתובת: הסדנה 3, טירת הכרמל.

(3) כתובת: נתן ילין מור 6 תל אביב, ת.ד. 57159.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הגדרת שטח עבור אגני החדרה שורק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת שטח לאגני החדרה על ידי שינוי ייעוד הקרקע ממתקנים הנדסיים, ספורט, נופש, דרך, מתקנים הנדסיים, שטח פתוח.
2. קביעת זכויות והוראות בנייה למתקנים הנדסיים ושטח פתוח.
3. קביעת דרך ברמה מתארית.
4. הגדרת שטח לרצועת תשתיות ושטחים לקידוחים קיימים ומתוכננים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1 - 11
שטח ציבורי פתוח	14, 15
דרך מוצעת	12, 13

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1, 4, 11
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	15
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	13
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	5, 8 - 11
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	14, 15
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	12
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	1, 3, 4, 6, 7
מבנה מוצע	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34,790	4.62
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	53,897.4	7.16
מגבלות בניה ופיתוח	46,000	6.11
מסילה ו/או טיפול נופי	18,067.6	2.40
מתקנים הנדסיים	281,864	37.42
ספורט ונופש	318,716	42.31
סה"כ	753,335	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	27,234.68	3.62
מתקנים הנדסיים	554,044.01	73.55
שטח ציבורי פתוח	172,056.65	22.84
סה"כ	753,335.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>1. בשטח זה יותרו הקמת מתקני תשתית, העתקת והסדרת קווי תשתית, צנרת מים, מערכות חשמל, מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים, תיעול ניקוז וחלחול, סוללות ומחפורות, ביצוע עבודות חפירה ומילוי, דרכי גישה ודרכי שירות, שטחי התארגנות, גדרות, הסדרת שיפועים, ניקוז, גינון, נטיעות, תעלות, פיתוח שטח, טיפול נופי וכל הדרוש לביצוע ותפעול אתרי החדרה.</p> <p>2. לא תותר כל בנייה, למעט בנייה הקשורה לתפעול המערכת וקיומה, קירות תומכים, סכרים, מיגונים אקוסטיים ומבני שירות.</p>
4.1.2	הוראות
א	דרכים
	<p>1. בשום שלב לא תותר נגישות ישירה מרצועת כביש 20 אל תאי השטח הגובלים בה.</p> <p>2. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת כביש 20, ולא תותר החדרת עוגנים מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו הוראות תמ"א 10/ג/4.</p> <p>2. שטח המסדרון ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותילים וכן לדרכי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>3. בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קוים במתח אחר או הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.</p> <p>4. כל שימוש וכל עבודה בתחום רצועת התשתיות מתוקף תמ"א/ג/10/4 לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל התשתית.</p>
ג	הנחיות מיוחדות
	<p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בשטח המסומן כשטח הכולל הנחיות מיוחדות יותרו כל השימושים הדרושים לצורך הקמה ואחזקה של המסילה בהתאם לסעיף 4.8 בהוראות תוכנית 413-0351288 וכן לרצועת מסדרון תשתיות עילי בהתאם לסעיף 6.12 בהוראות תוכנית 413-0351288.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתחום השטח הציבורי הפתוח תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>2. בתחום השטח הציבורי הפתוח הכולל גבול מסדרון תשתיות תאסר כל בנייה ו/או שתילה של צמחייה עמוקת שורש.</p> <p>3. בתחום השטח הציבורי הפתוח הכולל גבול מסדרון תשתיות ייעשה תיאום עם חברת מקורות.</p>
4.2.2	הוראות

4.2	שטח ציבורי פתוח
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>1. בתחום מסדרון תשתיות עילי יחולו הוראות תמ"א 10 / ג / 4.</p> <p>2. שטח המסדרון ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול של קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותילים וכן לדרכי גישה אליהם, אתרי התארגנות ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>3. בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קווים במתח אחר או הקמת קווי חשמל תת-קרקעיים.</p> <p>4. כל שימוש וכל עבודה בתחום רצועת התשתיות מתוקף תמא/ג/10/4 לרבות שימושים שאינם דורשים הוראות או היתרים יתואמו עם בעל התשתית.</p>
ב	<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>בשטחים המסומנים כמסדרון לתשתיות תת-קרקעיות יותרו תשתיות תת-קרקעיות נוספות על פי הצורך, למעט ביוב ותמלחות.</p>
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. הדרך המוצעת בתוכנית זו היא דרך ברמה מיתארית (תאי שטח 12 ו - 13).</p> <p>2. מיקומה המדויק של דרך הגישה וחיבורה לדרך מס' 4 תקבע בתוכנית מפורטת בתיאום ובאישור עם נתיבי ישראל, נתיבי היובל, חברת החשמל וחברת מקורות. התוכנית המפורטת תקבע גם את אופי החיבור לדרך מס' 4 מעל או מתחת לדרך 4.</p> <p>3. דרכי השירות בתחום השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים יהיו חלק מהשטחים המוגדרים כמתקנים הנדסיים.</p> <p>4. תכנית מפורטת לדרך תהיה בתאום עם רכבת ישראל ותכלול דרכי גישה לרצועת הרכבת לטובת תחזוקה ורכבי חרום.</p> <p>5. לא תותר נגישות מדרך מס' 4 למתקנים הנדסיים ולשצ"פ.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת								
0	0	0	0	1	6			20	50	26045	1	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	89106	2	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	76171	3	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	144316	4	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	109215	5	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	82515	6	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	22180	7	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	1200	8	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	1125	9	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	1100	10	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	6			20	50	1100	11	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה אנטנת פיקוד אינו כלול בגובה הכלול בטבלה זו.
ניתן יהיה להעביר שטחי בנייה מתא שטח אחד לשני.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה ו/או הרשאות לביצוע יינתנו ע"פ התנאים הבאים:

1. תכנית בינוי המציגה את מיקום הקווים והמתקנים ודרכי הגישה, ככל שידרשו.
2. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
3. יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
4. תיאום הבקשה והעבודות בשטח עם היחידה הסביבתית בעיריית ראשון לציון לרבות תוכנית שיקום והסדרה.
5. תיאום הבקשה עם חברות תשתית גובלות.
6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
7. עם סיום העבודות יתבצעו פעולות לטשטוש פני הקרקע לשם העלמת עקבות עבודות העפר ופעולות הכלים ההנדסיים. בשלב זה תפוזר שכבת אדמת החישוף על פני הסוללות, שולי הדרכים ואזורים שנפגעו בזמן ביצוע העבודה. כל עבודות השיקום וההסדרה יבוצעו לפי תוכניות שיקום נופי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
8. תנאי להיתר בנייה במגרשים הגובלים בכביש 20 יהיה תיאום עם חברת נתיבי איילון.
9. תנאי לביצוע אגן ניקוז יהיה יצירת חיץ בתחום המגרש, הכולל תעלת ניקוז, בין אגן הניקוז לכביש 20. על תעלת הניקוז להכיל את ספיקות עודפי המים משני הצדדים. תכנון תעלת הניקוז יאושר על ידי חברת נתיבי איילון טרם ביצועה.

6.2**איכות הסביבה**

1. לפני תחילת העבודות יסומנו בשטח ויוגדרו (זמנית) גבולות קווי הדיקור של עבודות העפר בפועל בצורה ברורה. סימון/גידור השטח יושאר עד סיום העבודות ויסולק עם סיומן.
2. עבודות העפר, הסלילה והבניה של מאגר הקולחין לא יחרגו מגבולות קווי הדיקור.
3. דרכי הגישה והתנועה תתבססנה על דרכים קיימות, צירי הדרכים יסומנו בבירור לפני תחילת העבודות. תיאסר תנועת כלי רכב שלא ע"ג משטחים, או דרכים מוסדרות.
4. עם תחילת העבודות יש לשמור אדמת חישוף (שכבת האדמה העליונה) בעובי של 40 ס"מ לצורך שיקום נופי. אדמה זו תוחזר לאזורים מהם נלקחה, על פי הנחיות השיקום הנופי. אדמת החישוף תיערם בערימות בגובה שלא יעלה על 5 מ'. מיקום זמני של ערימות אדמת החישוף יהיה, ככל הניתן, בתחום קווי הדיקור של עבודות העפר, במקום האפשרי הקרוב ביותר למקום החישוף. בעת העבודות יש לפעול למיגור המינים הפולשים וביניהם השיטה הכחלחלה המצויה בכיסוי גבוה באזור התכנית. יש לפעול בהתאם להנחיות למניעת תפוצת המינים הפולשים בעת עבודת כריית החרסית ויציאת האגנים החדשים.
5. טיפול בעודפי עפר: חומר הכרייה שיהיה צורך לפנותו מחוץ לתכנית, יפונה לאתר מוסדר ומורשה, על פי החוק.
6. מניעת מטרדי אבק-על מנת למנוע מטרדי ינקטו האמצעים הבאים:

6.2

איכות הסביבה

- א. יש לכסות היטב את המשאיות אשר תובלנה את ערימות העפר.
- ב. במידת הצורך יורטבו הדרכים במאגר הקולחין, במהלך העונה היבשה.
7. מיקום מחנה קבלן ושטחי התארגנות ימוקמו בתחומי התוכנית.
- א. במחנה הקבלן יבוצעו כל הפעולות המנהלתיות הקשורות להקמת מאגר קולחין, כולל איגום כלים הנדסיים, משטחי פריקה, אחסנה של חומרי בנין וחומרים מובאים, מגורי שומר וכדו'. עבודות תדלוק וטיפול ברכבים וצמ"ה יבוצעו בתחנות דלק ומוסכים מורשים בלבד. בכל מקרה לא יבוצע טיפול ברכבים וצמ"ה (לרבות החלפת שמנים, תידלוק, טיפולים שוטפים ומכונאות כללית) בשטחי העבודה ובשטח שהינו ברשות הרבים. התכנון המפורט יפרט הנחיות המתייחסות למחנה הקבלן בהתייחס בין השאר גם לגידור, מניעת זיהום בדלק ושמנים, חניות ותנועה, פסולת, מבני שירותים, תאורה, מניעת פגיעה סביבתית-נופית ועבודות השיקום הנדרשות בסיום העבודה.
8. פסולת- כל פסולת, שאינה פסולת בניין, אשר תיווצר במחנה הקבלן ובמקום העבודות תפונה לאתר פסולת מורשה ומאושר, על פי החוק.
9. מערכות ניטור ומניעת גלישה
- א. יתבצע ניטור תקופתי של איכות הקולחין הנכנס וכן של איכות הקולחין המופקים, בנוסף לבקרת התנאים השוטפת המתבצעת במסגרת תפעולו של המתקן.
- ב. יותקנו אמצעים התרעה על תקלות בזמן אמת למניעת אירועי חירום קיצוניים של הזרמת ביוב לשטחים פתוחים.
- ג. שום מקרה לא תתבצע הזרמת ביוב מכוונת אל ערוצי נחלים או השטח הפתוח. תקלות המצריכות ריקון קווים יכללו הפניית השפכים למאגרים קיימים.
- ד. ביצוע 4 קידוחי ניטור סביב המאגר, הפרמטרים שיבדקו הם: מתכות, כלורידים, בורון, פחם אורגני.



6.3

תנאי להפעלה

1. מערכות המים ייבדקו באופן שוטף לזיהוי ומניעת תקלות עתידיות.
2. יתבצע ניקוי תקופתי של האגנים, הצנרת, והמשאבות למניעת היווצרות סתימות.
3. האתר יגודר למניעת חדירת בעלי חיים או בני אדם, האתר ישולט לכל אורכו בשילוט מתאים למניעת כניסת חקלאים ומטיילים.
4. צנרת הקולחין תסומן כמקובל וכן יהיה שילוט במתקנים המציין שהמים אינם מי שתייה.
5. האתר יתוחזק בהתאם לנהלי אחזקה תקינה, ובנוסף נוהל מתאים לתפעול המתקן במקרה חירום.
6. במהלך הבינוי כלי רכב לא ירדו אל השטח הפתוח מעבר לגבול התכנית, במידת הצורך ירדו כלי הרכב מדרכי עפר במינימום הנדרש להקמת המתקן.
- הנחיות למיגון תשתיות, הסדרת ניקוז, ריחות ופינוי פסולת.
7. בינוי ותכנון המתקן ומערכות ההולכה יכללו התייחסות להנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
8. המתקן יתוכנן על פי התקן הישראלי לרעידות אדמה (413) בהתאם לסיכון לרעידות אדמה באזור.
9. פסולת תפונה לאתר אשפה מוסדר באופן סדיר.
10. ביצוע חפירות ועבודות בינוי בקרבת צנרת ההולכה יתבצעו באישור ופיקוח החברות המתפעלות.



6.4

ניהול מי נגר

1. תכנון השטחים הפתוחים, בתחום התוכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של

<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.4</p> <p>מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> <p>2. בתכנון דרכים וחניות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>3. מי הנגר העילי מהשטח המיועד למתקנים הנדסיים יועברו מתחומי המגרשים לשטחים הפתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
<p>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</p> <p>6.5</p> <p>1. אגני החדרה יטופלו למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה בשלב היתר הבנייה.</p> <p>2. במידה ויהיה מפגע משיכת ציפורים הנ"ל יטופל במיידית.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.6</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>עתיקות</p> <p>6.7</p> <p>1. בתחום התכנית חלים אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהן הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון וע"פ תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמען פגיעה בקרקע.</p>	
<p>חשמל</p> <p>6.8</p> <p>א. כללי</p> <p>1. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל.</p> <p>4. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים כגון מגורים, מסחר, נופש, תיירות תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

חשמל	6.8
<p>תשתית מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאמ) על עמוד 2.0 מ' תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה 0.3 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 6.0 מ' שנאי על עמוד 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - 20 מ' ביחס לקווים דו מעגליים בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו - 35 מ' במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים 3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים 20 מ' המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>י. ארון רשת 1.0 מ'</p> <p>יא. חדרי מיתוג/ תט"ז 3.0 מ'</p> <p>יב. תחנת השנאה 5.0-6.0 מ' המרחק המדייק יקבע בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>5. על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>6. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>7. גובה המבנים שלעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>8. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>9. על אף האמור בסעיפים אילו במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרווחים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>10. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרווחים הנדרשים בהוראות.</p> <p>ב.תחנות השנאה</p> <p>1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2.תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע בשלב אחד.	

7.2 מימוש התכנית

משך ביצוע התוכנית 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40