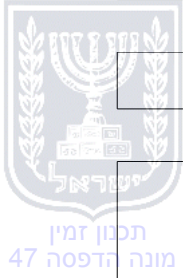


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0468587

מכון שאיבה - צומת בית דגן - רצ/1/50/72



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז מרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/01/2019

להפקיד את התכנית  
ל"ה ב"פ 05/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו קובעת שטח לתחנת שאיבה לפתרון מערכת הביוב לאזור התחנה המטאורולוגית ומשרד החקלאות לרבות דרכי הגישה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מכון שאיבה- צומת בית דגן -רצ/72/50/1

מספר התכנית 413-0468587

6.968 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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

182839 קואורדינאטה X

657054 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערבית לכביש 44, מדרום לתחנה המטאורולוגית.

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
6082	מוסדר	חלק		6, 25

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



מכון תכנון  
מונה הדפסה 47



מכון תכנון  
מונה הדפסה 47



מכון תכנון  
מונה הדפסה 47

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/08/2018	1126	7925	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/47/א/1. הוראות תכנית תמא/47/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/47/א/1/1
13/05/1982		2812	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/1390. הוראות תכנית ממ/1390 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/1390
07/03/1988	1131	3534	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית ממ/8005 ממשיכות לחול.	החלפה	ממ/8005
29/11/1956		511	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/586. הוראות תכנית גמ/586 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גמ/586



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 09 07/07/2019	דב בוגייסקי	30/06/2019	9		מנחה	ניקוז
לא		11: 00 13/08/2019	דב בוגייסקי	11/08/2019		1: 100	מנחה	ביוב
לא		11: 06 13/08/2019	דב בוגייסקי	13/08/2019		1: 1000	מנחה	ניקוז
לא		12: 48 15/08/2019	אריה הוכברג	15/08/2019		1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 03 13/08/2019	דב בוגייסקי	11/08/2019		1: 2500	מנחה	תשתיות
לא		14: 28 25/07/2019	דב חפץ	07/05/2019		1: 1000	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 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
	אחר			חברת מני"ב	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	12	03-9483236	03-9483262	
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547631	03-9547664	

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דב חפץ		דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים ב	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390		dov@hefetz- architects.co.i
	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8509595	04-8509596	hgm@telem. co.il
	יועץ תחבורה	אריה הוכברג	35423	ארצי הנדסה	ראשון לציון	קרלן פרץ	17	03-9691640	03-9679118	arzi.eng@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן	ראשון לציון	חומה	12	03-9417011	03-9417013	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

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

תכנית לקביעת שטח עבור מתקנים הנדסיים לצורך הקמת מכון שאיבה לביוב להסדרת פתרון הביוב בצפון העיר ראשון לציון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשטח למתקנים הנדסיים לצורך מכון שאיבה לביוב.

2. קביעת זכויות והוראות בניה.

3. קביעת קווי בניין ושינוי קו בניין לכביש 44.

4. קביעת מגבלות בניה בתחום המכון המטאורולוגי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

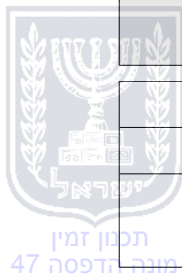
יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	200

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,807	25.93
קרקע חקלאית	1,946	27.93
שטח למוסד	3,215	46.14
<b>סה"כ</b>	<b>6,968</b>	<b>100</b>

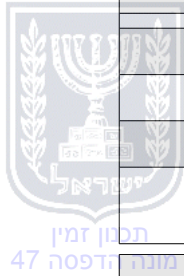
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,022.52	72.08
מתקנים הנדסיים	1,945.13	27.92
<b>סה"כ</b>	<b>6,967.65</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מכון שאיבה לביוב, מתקני עזר, משאבות ומתקנים הנדסיים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	אדריכלות
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שימושים ע"פ תוכניות מאושרות. מגבלות שימושים ובנייה יחולו בהתאם להנחיות משרד הבריאות והנחיות המשרד להגנת הסביבה לתחנת שאיבה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
(3)	(2)	(2)	(2)	3	1	8 (1)	26	52	1000	500	500	1921	100	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) במידה ונדרשת חריגת המבנה מגובה זה, או נדרשת הקמת מנוף העולה על גובה זה, יש להגיש בקשה נפרדת לאישור משרד הביטחון..
- (2) עפ"י המסומן בתשריט..
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47



תכנון זמין  
מונה הדפסה 47

**6. הוראות נוספות****6.1 רישום שטחים ציבוריים**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.

**6.2 הוצאות הכנת תוכנית**

הוצאות עריכת התוכנית יחולו על היזם, המוציא לפועל את מימושה, ע"פ חוק התכנון והבניה סעיף ס"ק 12 לפי החסיות זכויות הבניה מכלל התוכנית.

**6.3 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.

**6.4 הנחיות מיוחדות**

ע"פ הנחיות משרד הבריאות במרחק 50 מ' חלות מגבלות בניה עבור שימושים רגישים.

**6.5 תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור משרד הבריאות.
2. תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות ניקוז מני"ב.
3. תאום עם קצא"א.
4. תאום עם תש"ן.
5. תנאי לתחילת ביצוע המתקן הוא הודעה של שבועיים מראש למשרד הביטחון.

**6.6 ניקוז**

לא יחוברו מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.