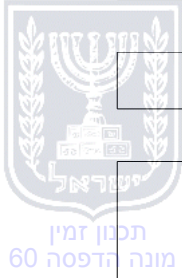


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0468587

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



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2021

לאשר את התוכנית

09/09/2021

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 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכון שאיבה- צומת בית דגן -רצ/72/50/1

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0468587

שטח התכנית 6.968 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	182839
	קואורדינאטה Y	657054

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		41, 47, 51

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 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
תמא/ 47 / א / 1 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 47 / א / 1 / 1. הוראות תכנית תמא/ 47 / א / 1 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7925	1126	23/08/2018
ממ/ 1390	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1390. הוראות תכנית ממ/ 1390 תחולנה על תכנית זו.	2812		13/05/1982
ממ/ 8005	החלפה		3534	1131	07/03/1988
גמ/ 586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גמ/ 586. הוראות תכנית גמ/ 586 תחולנה על תכנית זו.	511		29/11/1956



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דב חפץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
ניקוז	מנחה		9	30/06/2019	דב בוגייסקי	10: 09 07/07/2019		לא
ביוב	מנחה	1: 250	5	01/11/2018	דב בוגייסקי	10: 04 12/10/2020	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 100		12/07/2021	דב בוגייסקי	12: 39 18/07/2021		לא
ניקוז	מנחה	1: 1000		12/07/2021	דב בוגייסקי	12: 48 18/07/2021	תשריט ניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 500		22/10/2020	אריה הוכברג	11: 55 22/10/2020	נספח תנועה	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500		11/08/2019	דב בוגייסקי	11: 03 13/08/2019		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		18/05/2021	דב חפץ	11: 20 18/05/2021		לא

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 מנ"יב	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	יזומה	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



מכון תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



מכון תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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.

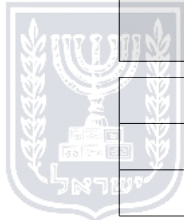
4. קביעת מגבלות בניה בתחום המכון המטאורולוגי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

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

מכון תכנון  
מונה הדפסה 60

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
מגבלות בניה ופיתוח	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
מגבלות בניה ופיתוח	5,022.52	72.08
מתקנים הנדסיים	1,945.13	27.92
<b>סה"כ</b>	<b>6,967.65</b>	<b>100</b>



מכון תכנון  
מונה הדפסה 60



מכון תכנון  
מונה הדפסה 60

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מכון שאיבה לביוב, מתקני עזר, משאבות ומתקנים הנדסיים. 2. תותר העברת תשתיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
<b>4.2</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</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	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### 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 ולרשות התעופה האזרחית, ובלבד שלא יחרגו מגובה של +86 מ' מעל פני הים..
- (2) עפ"י המסומן בתשריט..
- (3) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור ולהפקעה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה, או בכל דרך אחרת.
<b>6.2</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	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.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם למפורט בחוק התכנון והבניה.
<b>6.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	ע"פ הנחיות משרד הבריאות במרחק 50 מ' חלות מגבלות בניה עבור שימושים רגישים.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. אישור משרד הבריאות.</li> <li>2. תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות ניקוז ירקון וע"י תאגיד מני"ב.</li> <li>3. תאום עם קצא"א.</li> <li>4. תאום עם תש"ן.</li> <li>5. תנאי לתחילת ביצוע המתקן הוא הודעה של שבועיים מראש למשרד הביטחון.</li> <li>6. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם נתיבי ישראל. במידה ולא תתקבל התייחסות נתיבי ישראל תוך 45 יום מיום הפניה ניתן יהיה לתת היתר בניה גם ללא התיאום כאמור.</li> </ol>
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>לא יחוברו מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.</p> <p>מפלס ה- 0.00 לא יהיה נמוך מ +0.30.</p> <p>שיפוע פני הפתוח בחצר התחנה ירד מדרום לצפון. לא יותרו פתחים למבנים התת קרקעיים מתחת ל 0.00.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד להסדרת מערכת הדרכים בהתאם לתמ"א/1/47/א תהיה הגישה לכל השימושים באזור בהתאם לדרך הקיימת.	מיידית על בסיס הדרך הקיימת.
2	כניסת קבע לכל היעודים באזור תהיה בהתאם לתמ"א/1/47/א כפי שמוטמעת בנספח התנועה לתוכנית זו	בכל מקרה לא תינתן כל גישה נוספת ליעודי האיזור מכביש 44 מעבר למתוכנן בתמ"א/1/47/א

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60