

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-1054360

רצ/מק/1/21/8-5 מכון שאיבה מס' 8 פארק האגם

מרכז

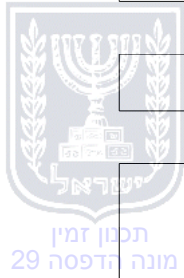
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005203942/310>

דברי הסבר לתכנית

מכון שאיבה בפארק האגם קולט את כל השפכים ממערב העיר ועתיד לקלוט גם את השפכים מהמתחמים ראשון איילון, שכונת האלף ופארק האגם. לצורך שדרוג המתקן והתאמתו לקליטת הקיבולות הצפויות התכנית מסדירה את שטחי ייעודי הקרקע לצורך התייעלות מכון שאיבה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	רצ/מק-5/8/21/1-מכון שאיבה מס' 8 פארק האגם
-----------	------------------------	---

מספר התכנית 413-1054360

שטח התכנית 1.2 3.297 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) 62א (2), 62א (3), 62א (4), 62א (ג)

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 176721

קואורדינאטה Y 654085

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הסופרלנד, רח' יוסף טומי לפיד, מזרחית לרח' המאה ועשרים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות:

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		360, 531, 539

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	פרק	תאריך
רצ/1/1/40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	7119	127		24/09/2015
רצ/1/1/21	החלפה		2900			03/03/1983
413-0480335	החלפה		7524	6675		12/06/2017
רצ/1/1/8	החלפה		7397	1410		11/12/2016
413-0416677	החלפה		8125	8052		26/02/2019
413-0438515	החלפה		9869	56		12/09/2021



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: 500	1		דב חפץ		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	רקע			01/02/2023	יוגב נעמן	11: 07 09/05/2023		לא
בינוי	רקע	1: 250		18/09/2023	דב חפץ	09: 27 19/09/2023	נספח בינוי ותשתיות	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250		18/09/2023	יוגב נעמן	09: 29 19/09/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/10/2023	דב חפץ	14: 14 09/10/2023		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

1.8.4 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.il
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	ליברמן מאיר	497	דיאמנט - ליברמן מדידות (מ.א.) 2008 בע"מ	בני ברק	לח"י (1)	27	03-9417011	03-9417013	ddc_il@yahoo.com
מהנדס	יועץ תשתיות	יוגב נעמן		בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	נשר	(2)		04-8603600		naaman-y@bj-is.com
מהנדס	יועץ נופי	יוגב נעמן		בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	נשר	(2)		04-8603600		naaman-y@bj-is.com

(1) כתובת: הלח"י 27 בני ברק.

(2) כתובת: המסילה 20 א, נשר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת שטחים עבור תיחום מכון שאיבה הקיים ב-יעוד מתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יעוד הקרקע "מתקנים הנדסיים" לכיוון הדופן המזרחית ו-הדרום מזרחית בתכנית על חשבון יעודי הקרקע "שצ"פ" ו-"אטרקציה תיירותית", עפ"י המסומן בתשריט.
2. הרחבת יעוד הקרקע "מתקנים הנדסיים" לכיוון הדופן הצפונית בתכנית על חשבון יעודי קרקע "דרך", עפ"י המסומן בתשריט.
3. הרחבת יעוד שצ"פ בדופן המערבית על חשבון יעוד קרקע "מתקנים הנדסיים", עפ"י המסומן בתשריט.
4. הרחבת דרך קיימת בחלק הצפוני על חשבון יעוד "מתקנים הנדסיים", עפ"י המסומן בתשריט.
5. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מוצעת	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אטרקציה תיירותית	120	3.35
מתקנים הנדסיים	2,989	83.52
שטח ציבורי פתוח	470	13.13
סה"כ	3,579	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	17.78	0.54
מתקנים הנדסיים	2,962.15	89.84
שטח ציבורי פתוח	317.18	9.62
סה"כ	3,297.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	
תחנת שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים.	
4.1.2 הוראות	
א בינוי	
1. המתקן בחלקו תת קרקעי, גובה המתקן בחלקו העילי יהיה עד לגובה של 6.5 מ'	
2. תתאפשר גישה לכלי רכב.	
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1 שימושים	
גינון ונטיעות, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב וניקוז, תקשורת וכו').	
לא יותר בינוי בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.	
4.2.2 הוראות	
4.3 דרך מוצעת	
4.3.1 שימושים	
דרך, תשתיות עיליות, תשתיות תת קרקעיות.	
4.3.2 הוראות	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מתקנים הנדסיים	100	2962	1495		2989		4484	50		6.5	1	2	5	(1)

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

הוראות טבלה 5:

קווי הבניין למרתפים יהיו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין עפ"י המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב פיתוח ובינוי

יש לנטוע עצים בשטח התכנית, בתיאום מול מחלקת נוף.
תנאי למתן היתר בניה - אישור נספח פיתוח.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ו/או ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 בכל דרך אחרת.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

1. היתר בניה יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
2. סוגי השפכים יאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות בשלב היתר הבנייה.
3. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הכנת נספח למניעת הפצת ריחות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית