

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/170/15.

המהווה שינוי לתכנית רצ/1/1  
רצ/168, רצ/8/168 ו-רצ/3/8/168

עיריית ראשון-לציון  
מינהל הנדסה  
אגף תכנון בניין עיר  
20-11-2011  
נתקבל  
מספר: 2157

נספח הניקוז

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
13. 12. 2011  
נתקבל  
תיק מס'

10 ליוני 2011

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
תכנית מפורסת מס' רצ/170/15 וידועה...  
ישיבה מס' 20100026 מיום 25.7.2010  
הוחלט  
מנהל הועדה  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' רצ/170/15  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27/10 לאשר את התכנית.  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ

הנדסה סביבתית ואזרחית  
גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. פולג נתניה  
טל': 073-7903900 פקס: 073-7903999



## נספח הניקוז

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון  
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/170/15.

המהווה שינוי לתכנית רצ/1/1  
רצ/168, רצ/8/168 ו-רצ/3/8/168

1. מקום : מחוז : המרכז  
נפה : רחובות  
עיר : ראשון - לציון  
גוש : 5032  
חלקות : 29, 36, 38, 43, 42 (חלק).  
גוש : 5030  
חלקה : 166 (חלק).  
כתובת : שד' רחבעם זאבי , רח' שרת ראשל"צ.
2. שטח התכנית: 60.45 דונם
3. גבול התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.
4. בעלי הקרקע: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
5. יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
6. עורך התכנית: דב חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ.  
רח' שאול זילברמן 34 רחובות פקס 08-970392 טל 08-9370390 .
7. עדכון התכנית האדריכלית: נספח הניקוז מתייחס לתכנית האדריכלית המעודכנת מיום 5.9.2010.
8. עורך נספח הניקוז: אינג' א. ריטר  
ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים (1980) בע"מ .  
רח' גיבורי ישראל 7 נתניה טל' 073-7903000 .
9. מסמכי נספח הניקוז: נספח הניקוז כולל את המסמכים הבאים:  
מסמך א' הוראות התכנית (תקנון) - 6 עמודים.  
מסמך ב' תשריט בק.מ. 1:1250.  
כל מסמך מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
10. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח ודרך לאזור תעשייה מיוחד.  
ב. קביעת אזורים לשטח ציבורי פתוח.  
ג. התווית דרכים וביטול דרכים.  
ד. קביעת זכויות בניה, קווי בנין ומספר קומות בן 3-9.  
ה. הקלה לקו בנין, לבית עלמין קיים (לא פעיל) ל - 20 מ.
11. תכליות ושימושים באזור תעשייה מיוחד: 1. מסחר - השימוש ב 20% מהשטחים העיקריים (12,375 מ"ר) יהיה כדוגמאת:  
א. שטחי תצוגה ומכירה, הקשורה במישרין לתעשייה הפועלת במקום.  
ב. מוסדות כספיים.  
ג. מסעדות ומזנונים.

2. תעשייה ומשרדים – השימוש ב 80% מהשטחים העיקריים (49,498 מ"ר) יהיה כדוגמאת:  
 א. מבנה חניה.  
 ב. תעשייה ומלאכה.  
 ג. מתקנים הנדסיים לתפעול המבנה.  
 ד. משרדים.  
 ה. מרכז לוגיסטי.  
 ו. תעשייה עתירת ידע.  
 ז. מוסדות ציבור.  
 ח. אולפני קולנוע.

3. שטח ציבורי פתוח – אסורה כל בניה למעט מתקני משחק לילדים, מקלט, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים ותשתיות תת-קרקעיות.

השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות איכות הסביבה כמפורט בסעיף 17 בתקנון זה.

12. טבלת הוראות וזכויות בניה:

דרישות מיוחדות והערות	גובה בנין מעל פני הכניסה הקובעת	אורך חזית מזערית	קוי בנין	מספר קומות	% בניה מירבי		שטח במ"ר	מס' מגרש	ציון בתשריט	אזור	
					שטח עיקרי מעל פני הקרקע	שטח שרות **					
											מעל פני הכניסה הקובעת
***	*	18 מ'	קידמי 5- מ'	*	80%	80%	160%	38657	104	סגול תותחם בסגול כהה	תעשייה מיוחד
			13					107			
			38670					סה"כ			
							14021	105	ירוק	ציבורי פתוח	
						802	106				
							14823	סה"כ			

\* בהתאם לנספח בינוי: מפלס הכניסה הקובעת יהיה 20.00=0.00+

3 קומות – גובה בניין מירבי יהי 42 מ' מעל פני הים.  
 5-9 קומות – גובה בניין מירבי יהיה 62 מ' מעל פני הים.

\*\* שטחי שרות כוללים: חניונים תת קרקעיים, מרפסות מילוט, חדרי מדרגות, סככות מתקנים ומערכות הנדסיים, מעליות, ממד"ים וכד' על פי הוראות החוק והתקנות.

\*\*\* תותר הקמת תעשייה העומדת בתנאי איכות הסביבה כמפורט בסעיף 17 לתקנון זה.

13. הוראות בניה

- א) גובה בנינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט בהערה 1 לטבלת הזכויות.
- ב) גובה בנין באזור תעשייה ואחסנה יחשב המרחק בן מפלס הכניסה הקובעת עד מפלס עליון של תקרת הקומה העליונה.

ג) בחישוב גובה הבניין לא יובאו בחשבון גובה המעקות ושיפועי גג, מבני עזר על הגג (חדרי מכונות) או כל מתקן באישור הועדה המקומית עד לגובה של 5 מ' מעל פני הגג העליון.

2. יותר לקבוע מבנה לשומר בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר הכלולים באחוזי הבניה ובקווי בנין קדמי ו/או צדדי 0.
3. באם מתוך סיבה טכנולוגית יהיה צורך בהקמת יותר מבניין אחד על המגרש, רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת יותר ממבנה אחד במסגרת זכויות הבניה המותרות, קווי הבניה והקומות המותרים.
4. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, למעט הוראות תמא/2/4 כמפורט בסעיף 18 לעיל, תהינה עדיפות הוראות תכנית זו.
5. החזיתות הפונות לש.צ.פ. יהיו מגודרות בגדר בגובה שיקבע בהתאם להנחיות אגף איכות הסביבה.

#### 14. בניו ופיתוח :

- א. נספח בינוי יהיה מחייב לנושא מיקום הבינוי המוצע, קווי בנין, מספר קומות מרבי, גובה אבסולוטי לבניה באזור המסומן לבניית 3 קומות ומיקום החניה המגוננת העל קרקעית. שינוי בהוראות אלה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי ופיתוח כללית לכל שטח התכנית, לרבות השצ"פ.
- ג. תותר הוצאת היתר בניה בשלבים.
- ד. תנאי למתן טופס 4 הוא פיתוח השצ"פ בהתאמה לתכנית הפיתוח המאושרת. פיתוח השצ"פ יעשה בהתאמה לבניית המבנים וכחלק מהוראות להיתרי הבניה במגרשי הבניה.
- ה. כל התשתיות תהינה תת קרקעיות.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הקצאת 20% משטח החלקה, המיועדת לתעשייה מיוחד, לגינון.

#### 15. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש. תותר הקמת חניונים תת קרקעיים בגבולות המגרש ובתנאי שגובה תקרת המרתף בתחום קווי הבניין יהיה 1.0 מ מתחת לפני הקרקע להבטחת מעבר תשתיות ובתנאי שלא יעלה שטח החניון התת קרקעי על 80% משטח המגרש. במידה ותקן החניה יחייב קומה תת קרקעית נוספת הדבר לא יחשב כסטייה מהתוכנית, הכל בתנאי כי יתקבל אישור מהנדס העיר להבטחת מעבר תשתיות. החניה תתוכנן בהתאם לשימושים ולתקן אשר יהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

#### 16. איכות הסביבה:

- א. פנוי אשפה: פנוי אשפה יעשה ע"י עיריית ראשון לציון כאשר פתרון לפינוי אשפה באזור התכנית יהיה בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון שיהיו תקפים בעת מתן היתר הבניה באותה עת.
- ב. ביוב: באזור התעשייה יבוצע קדם טיפול בשפכים בתחום המגרש ובהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.
- ג. לא ינתן היתר בניה ו/או שימוש למבנה או מפעל, אלא לאחר מילוי דרישות אגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ומתן אישורו.
- ד. לא תותר בתחום התוכנית כל פעילות של אחסנה ו/או יצור של חומרים מסוכנים ו/או רעילים ו/או מתלקחים, כהגדרתם בחוק.
- ה. לא תותר בתחום התכנית תעשייה בה קיימת פליטת מזהמים לאטמוספירה, כגון, מצבעות למינהן, מתקני שריפת דלק (פרט לגפ"מ או גז טבעי) לייצור אנרגיה וכו'.
- ו. חל איסור מוחלט לפתיחת מועדונים (פאבים, דיסקוטקים וכו') שעורכים אירועים המלווים בהשמעת מוסיקה במקום.
- ז. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

ח. כל תכניות הבנייה בתחום הפרוייקט ילוו במסמך סביבתי, שיפרט את כל האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים הקיים, כולל שלב הבנייה בכל ההיבטים הבאים: מניעת זיהום אוויר, רעש, פליטת קרינה אלקטומגנטית, מערך איסוף פסולת מוצקה ומיחזור, מערך טיפול בשפכים.

17. חומרי חפירה ומילוי:  
תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון בנושא זה.  
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התכנית) והפתרונות לטיפול בהם: שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך גלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התכנית ובשטח הגובל בה.
18. מיקום התכנית:  
שטח התכנית נמצא ממערב לאזור התעשייה החדש המערבי (שטח אלקטרה).  
גבולו הדרומי הוא שד' רחבעם זאבי.  
גבולו הצפוני הוא תחום שיפוט ראשון לציון על גבול בת ים.  
גבולו המערבי בחלקו הצפוני הוא בגבול בת ים ובחלקו הדרומי בגבול שכונת המגורים הקיימת נווה חוף.  
שטח התכנית הוא מלבני בעיקרו. רוחבו ממזרח למערב 80 – 150 מ'. אורכו מצפון לדרום כ – 540 מ'. שטח התכנית כ – 60.45 דונם.
19. מצב מתוכנן קיים:  
במצב התכנוני הקיים רוב שטח התכנית הוא שטח ציבורי פתוח (כ – 60 דונם).  
כמו כן יש בשטח התכנית שני קטעים של דרך קיימת המשמשים כיום כשטח לחניה (כ – 4.5 דונם).
20. מצב קיים של שטח התכנית:  
שטח התכנית כיום הוא שטח חולות לא מפותח בשולי אזור התעשייה הקיים.  
אין בשטח התכנית כל בינוי.  
אין בשטח התכנית כל מערכת ניקוז.  
השטחים המוכרזים כדרך משמשים כשטח חניה.
21. מצב מתוכנן עתידי בשטח התכנית:  
בחלק הדרום מערבי של התכנית תשאר רצועה של שטח ציבורי פתוח. רוחב הרצועה 32 – 50 מ' ואורכה כ – 350 מ'. שטח השצ"פ כ – 14.8 דונם.  
בחלק המרכזי של התכנית תהיה רצועה של אזור תעשייה מיוחד. רוחב הרצועה 35 – 110 מ' ואורכה כ – 520 מ'. שטח אזור התעשייה המיוחד כ – 38.7 דונם.  
בחלק המזרחי של התכנית תהיה לאורך התכנית דרך ברוחב 18 מ' ובאורך כ – 425 מ'. שטח הדרך כ – 7 דונם.  
בקצה המערבי של התכנית עובר מאסף הביוב המרכזי של שפד"ן בקוטר 70" וזורם מצפון לדרום אל מכון טיהור שפכים אזורי שפד"ן. במקביל לו מתוכנן מאסף נוסף (קו Q). שני המאספים מסומנים בתשריט.
22. מצב טופוגרפי קיים ומתוכנן:  
א. מצב קיים.  
הגבול המערבי של שטח התכנית נמצא ברום כ – +31 מ', הגבוה בכ – 15 מ' מכל שטח התכנית. לאורך הגבול המערבי עובר מאסף הביוב 70" של שפד"ן.  
לרוחב של כ – 50 מ' יש שיפוע חזק עד לרום של +16-17 מ'.  
רוב שטח התכנית המיועד לאזור תעשייה מיוחד נמצא ברום של +16-19 מ'.  
הגבול המזרחי של שטח התכנית הוא ברום +19 מ' בקצהו הדרומי וברום +17.5 מ' בקצהו הצפוני. שטח אזור התעשייה הקיים שממזרח לשטח התכנית הוא בשיפוע מזרחה.  
ב. מצב מתוכנן.  
לא קיימת בשלב התכנון הנוכחי תכנית פיתוח לשטח התכנית.  
על פי נתוני המצב הקיים והתכנית המתוכננת יש להניח כי מצב הפיתוח יהיה כדלקמן:  
מאסף שפד"ן קובע את רום הפיתוח בקצה המערבי שיישאר ללא שינוי. המאסף המקביל המתוכנן יהיה באותו רום כמו המאסף הקיים. שני המאספים יוגנו ע"י קיר תומך מצידם המזרחי. שיפוע מיוצב יהיה לרוחב השצ"פ המתוכנן.  
שטח אזור התעשייה המיוחד יהיה בשיפוע 2% ממערב למזרח לכיוון הכביש המזרחי.  
הכביש המזרחי יהיה בשיפוע מדרום לצפון ויתחבר לרח' משה שרת.

23. מערכת הניקוז המתוכננת:  
מערכת הניקוז המתוכננת תהיה כמתואר בתשריט . מובל ניקוז יונח ברחוב המזרחי שבתחום התכנית . המובל יהיה בשיפוע מדרום לצפון . קוטר המובל ישתנה לאורכו מ – 50 ס"מ בקצהו הדרומי ועד 80 ס"מ בקצהו הצפוני .  
יש להניח כי המגרשים יהיו בציפוי מלא של מבנים ואספלטים . כל מגרש יקבל חיבור תת קרקעי של צינור אל מובל הניקוז הראשי הנ"ל .  
בכל המגרשים תהיה דרישה למערכת ניקוז בשטח המגרש שתחובר אל חיבור החלקה לניקוז הנ"ל . לאורך הרחוב המזרחי יבוצעו תאי קליטה לניקוז .
24. חיבור למובל ברחוב משה שרת:  
מובל הניקוז שברחוב המזרחי יחובר למובל ניקוז קיים ברחוב משה שרת .  
בדיקה והתאמה של מובל רח' משה שרת תהיה במסגרת שדרוג מערכת הניקוז הקיימת של אזור התעשייה הקיים "ראשון איילון" במסגרת תכנית רצ/20/168 .
25. בניה משמרת מים:  
לא תהיה בניה משמרת מים במסגרת התכנית . הנגר העילי משטח התכנית ייאסף במערכת ההולכה התת קרקעית ויתחבר למובל רחוב משה שרת .  
מובל רחוב משה שרת ממשיך מזרחה ומתחבר למובל המרכזי של אזור התעשייה הקיים . המובל המרכזי ממשיך דרומה וחוצה את שד' רחבעם דרומה . המים מחלחלים לאקויפר בשטח החולות שמדרום לשד' רחבעם זאבי . בעתיד , עם פיתוח השטח שמדרום לשד' רחבעם זאבי , ייקלט הזרם המגיע מאזור התעשייה הקיים במערכת הניקוז העתידית , ויגיע ביחד עם כל אזור התעשייה הקיים אל "אגם הסופרלנד" . המים יוחדרו לקרקע בהמשך במערכת אגני ההחדרה וישמשו להשקיה מוגבלת בשטחי גינון עירוניים .