

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0824409

תכנית רצ/מק/1/20/67 מעוין שורק - חלוקת מגרשים



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות וועדה מקומית הבאה לחלק את חלקה 30 (מגרש 3 מתכנית רצ/1/67/8/1) ל- 3 מגרשים בהסכמת הבעלים, מקצה זכויות בניה לכל אחד מהמגרשים בהתאם לגודלו היחסי מתוך סך מכסת השטחים שהוקצו למגרש (61,100 מ"ר ע"פ רצ/1/67/8/1 בתוקף), הסדרת כניסות למגרשים, קביעת קווי בנין בין המגרשים, הגדלת תכנית קומת המרתף בתא שטח 101 ל- 95% ושינוי בהוראות הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית רצ/מק/20/67/1 מעוין שורק- חלוקת מגרשים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

413-0824409

מספר התכנית

45.128 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	178519
	קואורדינאטה Y	650884

1.5.2 תיאור מקום מגרש ממוקם באיזור התעסוקה מעוין שורק בפינת רחוב היוזמה ורחוב מושביא.

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 איזור התעסוקה מעוין שורק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5419	מוסדר	חלק	30	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/1. ח. הוראות תכנית רצ/1/1/1 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/1 ח
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1/1 יג ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/1/1/1 יג
21/09/1995	4843	4334		החלפה	רצ/1/1/67
18/05/2005	2679	5397		החלפה	רצ/1/1/67/2
24/12/2009	1085	6036		החלפה	רצ/1/1/67/8/1
26/06/2017	7033	7531	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/2030. הוראות תכנית רצ/2030 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/2030
14/07/1996		4427	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/18. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/18
31/01/2007	1374	5622	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/1 ח. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1/1 ח
28/07/1996		4431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 טו. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 טו תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1 טו
10/09/2007	4315	5715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/1/1/1/1 יא. הוראות תכנית רצ/מק/1/1/1 יא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/מק/1/1/1 יא/1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1 /1 / יד	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / יד. הוראות תכנית רצ/ מק/ 1 /1 / יד תחולנה על תכנית זו.	0		27/08/1996



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורי הלוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי הלוי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	15: 21 23/09/2020	אורי הלוי	21/09/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 21 15/09/2020	אורי הלוי	14/09/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		14: 20 14/09/2020	אבי בוידק	12/08/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		09: 35 09/07/2020	אורי הלוי	09/07/2020	1	1: 500	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
	פרטי			יוניון נכסים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	074-7155599	074-7155590	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית 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	אורי הלוי	88197	אורבך הלוי אדריכלים ומהנדסים בע"מ	לוד	היוצרים	3	03-5465557		ah- arch.com
	מודד	ניזאר אבו עקל	1211		ערערה	(1)		050-7581766		3dmap2010@ gmail.com
	יועץ תחבורה	אבי בוידק		א.בוידק כבישים, תנועה ופיתוח בע"מ	גבעת שמואל	(2)	1	03-6881550		boidek@netv ision.net.il

(1) כתובת: ערערה 30026 ת.ד. 12.

(2) כתובת: רחוב הערבה 1.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

חלוקה של חלקה 30 ל 3 מגרשים, הקצאת זכויות בניה לכל אחד מהמגרשים בהתאם לגודלו היחסי מתוך סך מכסת השטחים שהוקצו למגרש, הסדרת כניסות למגרשים, קביעת קווי בנין בין המגרשים, הגדלת תכסית קומת המרתף בתא שטח 101 ל - 95% ושינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקה לשלושה מגרשים (תאי שטח) נפרדים.
- ב. הסדרת זכויות בניה בין המגרשים.
- ג. קביעת קווי בנין בין המגרשים.
- ד. הגדלת תכסית קומת מרתף בתא שטח 101 ל- 95%.
- ה. שינוי בהוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

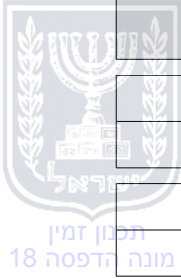
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
תעשייה		102 - 100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה	102, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	45,128	תעשייה
100	45,128	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	45,145.94	תעשייה
100	45,145.94	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מרכזים לוגיסטיים. ב. תעשיה. ג. מלאכה. ד. משרדים הקשורים ישירות לתעשיה, לוגיסטיקה ותפעול חברות. ה. מעבדות, מרפאות ומכונים. ו. שירותי תחבורה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>חניה</p> <p>תקן החניה: החניה במגרש תוקצה על פי תקן החניה התקף בעיריית ראשון לציון לעת הגשת הבקשה להיתר בהתאם לטבלת מאזן חניה מאושרת ע"י אגף התנועה.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לביצוע כמפורט בסעיף 4.1.2. ג. ב.1. היתרי הבניה יוצאו בכפוף להוראות האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון ובכפוף להנחיות ולאישור מהנדס העיר. ב.2. ראה גם הנחיות בדבר עודפי עפר בסעיף 6.6.3 בתכנית זו. ג. תנאי למתן טופס 4 (אישור חיבור המבנה לתשתיות) יהיה מינויה של חברת אחזקה, ע"י החברה הכלכלית המפתחת את המתחם, אשר תתחזק את כל השטחים הציבוריים שבתחום התכנית כגון: גינון בשצ"פ ובתחום הדרכים, חניה ציבורית, תאורת רחוב, שילוט, מתקנים טכניים, ריהוט רחוב וכיו"ב, עפ"י הסכם פיתוח שיחתם בינה לבין עיריית ראש"צ.</p>
ג	<p>תכנית בינוי</p> <p>א. היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות לביצוע (להלן - התכנית לביצוע), באישור הועדה המקומית. ב. התכנית לביצוע תכלול את שטח התכנית בשלמותו או מגרש בשלמותו או מקבץ מגרשים בשלמותם-באישור הועדה המקומית. ג. התכנית לביצוע תוכן בקני"מ 1:500 או בקנה מידה שונה כהנחיית מהנדס העיר: (1) העמדת מבנים. (2) פירוט קווי בניין, מרווחים בין בניינים, מקום ומפלס הכניסה לבניינים. (3) פירוט חומרי גמר של הפיתוח. (4) חתכים בכל הקשור למספר הקומות. (5) פתרונות חניה, הסדרי תנועה, דרכי גישה להולכי רגל וגישה לכלי רכב. (6) תשתיות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה קווי חשמל (מתח גבוה), קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. (7) הנחיות לפיתוח נופי, כולל פתרונות לשטחים מגוננים כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות</p>

4.1	תעשיה
	<p>לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>8) פתרונות לבינוי ועיצוב אדריכלי, כולל נספח מנחה לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס, שילוט ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר ע"י אדריכל העיר.</p> <p>9) הנחיות לשמירת איכות הסביבה.</p> <p>ה. תותר בניית מספר מבנים על כל מגרש. במידה והבקשה להיתר בניה מתייחסת למבנה אחד או יותר מתוך קבוצת ביניים, או אם ניצול זכויות הבניה הוא חלקי ונותר שטח להשלמתן בעתיד, על היזם להגיש תכנית בינוי ופיתוח רעיונית למגרש בשלמותו, בה תוצג העמדת הביניים והפיתוח מתוכם נגזרת הבקשה החלקית, כולל התייחסות לפתרונות ביניים של בעיות ניקוז, ביוב וכיו"ב.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תחנות תדלוק: לא תותר הקמתן של תחנות תדלוק לצריכה עצמית (כהגדרתן בסעיף 6.5 בתכנית מתאר ארצית תמ"א/4/18) בשטחי המפעלים/עסקים.</p> <p>היתרם להקמתן של תחנות תדלוק מדרג אחר כמפורט בסעיף בסעיף 8 להוראות תמ"א 4/18 יעמדו בהוראותיה של תמ"א.</p> <p>לא ינתנו היתרים להקמת תחנת תדלוק בשטח התכנית מבלי שעמדו בפני מוסד התכנון חו"ד נציבות המים, המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
			עיקרי	שרות								
תעשייה	100	24866	17406.2 (1)	33666.1	65	25 (3)	(2)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
תעשייה	101	8262	5783.4 (1)	11181.3	65	25 (3)	(2)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)
תעשייה	102	12000	8400 (1)	16252.6	65	25 (3)	(2)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)

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) עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/יג.

(2) תותר בניית מרתף למטרות שירות בתחום קוי המתאר (הקונטור) של קומת הכניסה הקובעת שמעליו.

תותר בניית מרתף ורמפות גישה לחניה תת קרקעית בגבולות המגרש עפ"י הוראות תכניות רצ/1/1/י"א/1 ו- רצ/מק/1/1/ט"ו שבתוקף.

תותר בניית קומות מרתף נוספות לצרכי חניה.

בסמכות מהנדס העיר להתיר בניית מרתף מפולש, לצרכי חניה בלבד (עפ"י הוראות תכנית רצ/1/1/י"א/1), כנובע בהפרישי טופוגרפיה ניכרים בתחום המגרש.

על אף האמור לעיל מובהר כדלקמן:

א. בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב34 יוותרו לפחות 15% (למעט תא שטח 101 יותר 5%) שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר

עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מוגננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמבואר בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב34.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, בכפוף לקבלת אישורן המוקדם של רשות הניקוז ורשות המים, תהא הועדה המקומית רשאית לפטור מהדרישות המפורטות בס"ק א' לעיל, ובלבד שמי הנגר העילי יופנו

למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

ג. בתא שטח 101 יוותרו לפחות 5% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל. בכפוף לקבלת אישורן המוקדם של רשות הניקוז ורשות המים, תהא הועדה המקומית רשאית לפטור מהדרישות

המפורטות בס"ק א' לעיל, ובלבד שמי הנגר העילי יופנו למקום החדרה חלופי סמוך או לניצול מיטבי של מי הנגר העילי למטרות אחרות. בהעדר אפשרויות כאמור, יועבר הנגר למערכת הניקוז המקומית.

(3) גובה הבניה המרבי אינו כולל מערכות טכניות, יציאת חדרי מדרגות לגג, חדרי מעליות, חדרי מכונות, ארובות ומתקנים טכנים אחרים..

(4) כמצוין בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	קווי בנין
	<p>ביתן שומר :</p> <p>א.תותר הקמת ביתן שומר לרבות המתקנים הקשורים בו ומתקנים טכניים, במרווח הבניה הקדמי (מחוץ לקו הבניין המותר). המיקום יהיה בהתאם למסומן בבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב.השימוש המותר במבנה יהיה אך ורק לביתן שמירה.</p> <p>ג.ביתן השומר ישולב עם הגדר או עם המבנה ויהיה חלק בלתי נפרד מעיצובם.</p> <p>ד. גודל מירבי לביתן השומר יהיה 8 מ"ר ברוטו ושטחו יתווסף לשטח הבניה המותר.</p> <p>ה. ביתן השומר יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, כולל חזיתות, בחיפוי דוגמת הגדר הבנויה הפונה לדרך או בחומרי הגמר של חזית המבנה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p>

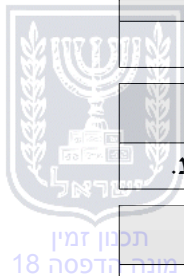
6.2	איכות הסביבה
	<p>1.תנאי להיתר בניה יהיה : הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.</p> <p>2.אקוסטיקה-תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית לאגף קיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון, לעניין הרעש הצפוי להשפיע מהפרויקט על הסביבה כגון : מערכות מכאניות לרבות קומות טכניות, מערכות נלוות בעסקים, אורור מאולץ בחניונים ועוד, כמו כן רעש סביבתי הצפוי להשפיע על הפרויקט כגון : רעש תחבורה, רעש מטוסים ועוד.</p> <p>3.אצירת אשפה/תברואה-תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח תברואה בו יפורט מאזן הפסלת המשוער ותכנון מערך האצירה, דחיסה, מיון ופינוי הפסלת עפ"י הזרמים השונים הנכללים במדיניות העיריה (פסלת מעורבת, אריזות, נייר, קרטון, פסלת מיוחדת, פסלת מסוכנת ופסלת ציטוטוקסית). כמו כן יוצג פתרון לשינוע ופינוי פסלת ע"י רכב תברואה.</p> <p>4.פסלת בנין-יש לפנות פסלת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970</p>

6.3	איכות הסביבה
	<p>מניעת זיהום אוויר וריחות :</p> <p>א.כללי :</p> <p>1.הפליטה של מזהמי אוויר תהיה בהתאם לתקני הפליטה לאוויר שיקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית בעיריית ראשון לציון.</p> <p>2. מרתף תת קרקעי ללא אוורור טבעי, חייב בתכנון מע' אוורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אוויר, בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ראשון לציון.</p> <p>3.מערכות חימום/קירור או כל מערכות אנרגיה אחרות יופעלו על בסיס גז או חשמל בלבד, למעט גנרטורים לשעת חירום.</p> <p>4.בשלב רשיון העסק, כל העסקים יתחייבו להפעיל באופן סדיר את האמצעים למניעת מפגעים אותם הציגו בבקשה להיתר בניה ובטופס איכלוס.</p>

6.4	איכות הסביבה
	חומרים מסוכנים :

<p>איכות הסביבה</p> <p>6.4</p> <p>תיאסר כניסת מפעלים ועסקים המחזיקים או מייצרים חומרים מסוכנים בכמויות ובהסתברויות שיש בהם לגרום לסיכון של פגיעה בבריאות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעלים והעסקים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.5</p> <p>א. לשטח התכנית תותר כניסת מפעלי תעשייה שאין בהם פוטנציאל לזיהום וסיכונים סביבתיים ושאינם מטרדים סביבתיים.</p> <p>ב. בשלב הגשת בקשה להיתרי הבניה וטרם ביצועה, יוגשו לאישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון, המסמכים הבאים:</p> <p>1. נספח ביצוע למניעת מטרדים בשלב ההקמה הכולל התייחסות למטרדי רעש, אבק ופתרונות לנושא עודפי עפר.</p> <p>2. חוות דעת סביבתית המציגה פתרונות למניעת סיכונים, מטרדים וזיהום הסביבה שמקורם ברעש, רעידות, חומרים מסוכנים, ניקוז, שפכים, פסלת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב הפעילות המוצעת בתחום שטח התכנית.</p> <p>3. עודפי עפר בהיקף של עד 100,000 מ"ק יטופלו בהתאם להנחיות האגף לתכנון תשתיות תנועה במנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון.</p> <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרוייקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי עפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו.</p>	
<p>בניה ירוקה</p> <p>6.6</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות הסביבה ובניה ירוקה, עם"י ת"י 5281 ובת קיימא ואישורים ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדניות העירייה לאותה העת.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>6.7</p> <p>שפכים:</p> <p>א. מערכת הביוב תבוצע בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה.</p> <p>ב. איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה מחמירה למניעת זיהום מקורות מים ואגני החדרה. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שאיכות השפכים שלהן עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.</p> <p>ג. כל היתר בניה יידרש להציג תכנית המציגה את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחומי המפעלים.</p> <p>ד. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס אישור חיבור לתשתיות (טופס 4) או תעודת גמר (טופס 5) בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים העירוני.</p> <p>ה. לא תותר לעסק חריגה מספיקות ומאיכות השפכים עליהם קיבל את אישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון וחברת מני"ב המתחזקים את קווי הביוב העירוניים, ללא קבלת אישור מיוחד לכך.</p>	

<p>6.8 חשמל</p> <p>א. חדר חברת חשמל ימוקם ע"פ דרישות חברת החשמל ובתאום אתה, בכפוף לאישור הועדה המקומית, בהתאם לתכנית בקשה להיתר בניה. ב. גודל המבנה יהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. ג. שטח המבנה ייחשב מתוך שטח השירות המותר. ד. תכנית חדר חברת החשמל תוגש כחלק מהבקשה להיתר לבנין כולו. התכנית תכלול פירוט החזיתות, חיפוי המבנה וכו'. הכל בכפוף לאישור הועדה המקומית. ה. כל חיבורי החשמל יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 ביוב</p> <p>א. יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבנינים לביוב המרכזי.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 ניקוז</p> <p>א. הניקוז יבוצע בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ולפי הוראות למתקני תברואה. ב. כל היתר בניה יידרש להציג השתלבות במערכת הניקוז הכללית, הפרדה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב, אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ובכלל זה מניעת זיהום של נחל שורק ע"י כניסת מזהמים ותשטיפים למינם מהשטחים הפתוחים בתחומי המגרש. ג. כל המגרשים בתחום התכנית יחוברו למערכת הניקוז העירונית, הנגר העילי יתוכנן באופן שייאסף למערכת הניקוז המתחברת למערכת העירונית וזאת בכפוף לסעיף 5 בהערות לטבלת זכויות והוראות הבניה לעניין תמ"א 34 ב'4.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 הוראות פיתוח</p> <p>א. שטח הגינון בתחומי מגרשים באזורי התעשייה יהיה לא פחות מ- 20% משטח המגרש נטו, מתוכם: 5% בחזית המגרש, 10% נוספים ביתרת המגרש, 5% נוספים משולבים בבנין (אדניות, שטחי גינון על הגג וכו'). ב. במקרים חריגים ניתן יהיה להמיר 5% שטחי גינון (לא בחזית) בשווה ערך פתוח ש.צ.פ או אלמנטים סביבתיים (פרגולות, אשפתונים, תאורה, פסל סביבתי), באישור הועדה המקומית. ג. בתוספות בניה למבנים קיימים השטח המוגן הנדרש לביצוע כתנאי לכל היתר בניה, לא יעלה על 150% משטח תכסית הקרקע בהיתר הבניה המבוקש באותו היתר, ולא יותר מסה"כ השטח הנדרש בסעיף (א') לעיל.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 סטיה ניכרת</p> <p>א. תוספת זכויות למסחר תהיה סטיה נכרת.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 פיתוח סביבתי</p> <p>א. יערך הסכם פיתוח בין הבעלים לבין הערייה לצורך ביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ואור ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 בכל דרך אחרת.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 תשתיות</p> <p>מערכת תשתיות עירונית - תותר העברת מערכות תשתית עירונית במגרשים, לרבות במרווחי הבניה שבתחום המגרשים ותינתן לעירייה אפשרות גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע מהנדס</p>	<p>6.15</p>



6.15	תשתיות
	העיר
6.16	שילוט וסימון
	א. השילוט על גבי המבנים, בתחומי המגרשים ובשטחים הציבוריים הפתוחים יעשה ע"פ תכנית שילוט באישור מהנדס העיר, במסגרת ההנחיות שייקבעו בבקשה להיתר בניה ובאישור מהנדס העיר וועדת השילוט.
6.17	אנטנות
	אנטנות שידור סלולריות: א. הקמת אנטנות שידור סלולריות בשטח התכניות תעשה תוך תאום עם אגף תכנון עיר והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ובאישור הממונה על קרינה בלתי מייננת במשרד להגנת הסביבה.
6.18	הוצאת הכנת תוכנית
	א. הוצאת הכנת התכנית הכוללת: תכנון עיר, תכנון נופי ופיתוח, תכנון תשתית לסוגיה, מדידות, יעוץ משפטי ואגרות, מדידות ותכנית לצורכי רישום יחולו על בעלי הזכויות על פי חוק התכנון והבניה סעיף 69 (12).
6.19	היטל השבחה
	א. היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.
6.20	הריסות ופינויים
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית ופינוי הפסלת על חשבון מגיש התכנית.
6.21	הליכים סטטוטוריים
	סתירה בין תכניות: א. באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ואחרות בשטח תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שונו בתכנית זו תשארנה בתוקפן.
6.22	בטחון ובטיחות
	א. בהתאם להנחיות ותקנות כיבוי אש.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	5 שנים