

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רצ/1/15/36/2

ראשון לציון, בריכות צריפין

משרד הפנים
מחוז מרכז
- 2. 09. 2008
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 213615/1/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.7.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכניות לאספקת מים לאזור שפלת לוד אשר אושרו לביצוע ע"י נציב המים, נדרש להגדיל את נפח האיגום באזור ראשון לציון - בריכות צריפין.

הבריכות הקיימות במצב של בלאי, נפחן קטן והן לא מתאימות לאספקת המים המתוכננת לאזור.

חב' מקורות מבקשת להקים בחצר הקיימת שתי בריכות חדשות בנפח של 10,000 מ"ק כ"א. לצורך כך, מוגשת תכנית להגדלת החצר הקיימת עבור הבריכות המתוכננות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצ/1/15/36/2

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ראשון לציון, בריכות צריפין
1.2	שטח התכנית	7,085 מ"ר
1.3	מהדורות	הגשה
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	22.01.2006
1.4	סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית	ועדה מחוזית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- 183930 - 184075 קואורדינטה מערב
מזרח - Y
- 625830 - 652950 קואורדינטה דרום
צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום**
- מתחם "בריכות צריפין" נשען על המסלול הדרומי של רחוב מיכאל לוי (כביש 18) המוביל ליציאה המזרחית של העיר ראשון לציון. המתחם ממוקם במרחק של כ-200 מ' צפונית מזרחית לצומת עם רחוב פרימן וגבולותיו הם כדלקמן:
בצפון ובמערב - כביש מיכאל לוי
בדרום ובמזרח - מחנה צבאי
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית** רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית** ישוב ראשון לציון
שכונה צריפון
רחוב מספר בית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4236	מוסדר	חלק מהגוש		40
4237	מוסדר	חלק מהגוש		7,8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
	רצ/15/1/36/1
	רצ/1/1
	תממ/3/21

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30.7.1970	1646		• שינוי	רצ/1/1
2.9.2001	5015		• שינוי	רצ/15/1/36/1
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	• כפיפות	תמא 2/4

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים			

1.6.4 ערר על התכנית		
שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	לוטנר-בגרמן, אדריכלים בע"מ	20.1.2006	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	מרשל הנדסה	20.1.2006	1		1:250	מנחה	נספח מס' 1 בינוי מנחה
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	פ.ג.ת.ר	8.12.2005	1		1:500	מנחה	נספח מס' 2 תנועה מנחה
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	ירמי אפשטיין	23.4.07		6	משתנה	מנחה	נספח מס' 3 נספח נופי מנחה
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	אדריכלות נוף ירמי אפשטיין	23.4.07	1		משתנה	מנחה	נספח מס' 4 נספח נופי מנחה
	ועדה מקומית ועדה מחוזית	לוטנר-בגרמן, אדריכלים בע"מ	20.1.2006		17		מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	9271547-08		9271563-08	ת.ד. 25 רמלה 75100	מקורות-חברת המים הלאומית				מקורות-חברת המים הלאומית	מגיש התכנית

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	9271547-08		9271563-08	ת.ד. 25 רמלה 75100	מקורות-חברת המים הלאומית				מקורות-חברת המים הלאומית	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	9271547-08		9271563-08	ת.ד. 25 רמלה 75100	מקורות-חברת המים הלאומית				מקורות-חברת המים הלאומית	
	7632279-03		7632222-03	דרך מנחם בגין 125				מנהל מקרקעי ישראל	מנהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
lb@lotner-bergman.co.il	6736470-02	87723970-052	6736471-02	רח' יד חרוצים 4 ירושלים	לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ 512722885 ח.פ.	35472	051589711		אדריכל	
doron_re@netvision.net.il	6247555-02	7570155-057	6244696-02	עזרת ישראל 17 ירושלים	מרשל הנדסה 513036962 ח.פ.	49533	059031138	רגב דורון	מהנדס	
	9427225-08	4606701-054	9427224-08	רח' חבצלת החוף 7, בינה ת.ד. 586	אבסולוט 511367070 ח.פ.	701	54605152	עפר קיקוס	מודד מוסמך	
panter@panter-eng.co.il	5478181-03		5490526-03	טוקולוב 48 רמת השרון 47235	פ.ג.ת.ר. 5137774943 ח.פ.	112491	028880961	יקני רונן	מהנדס תנועה ותחבורה BS/C	תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתקני אגירת מים	המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם על פי צרכי חב' מקורות.
מבני עזר	אחרי הקמת מבני עזר ותפעול הדרושים לתפעול המתקנים.
מתקנים הנדסיים	תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר והטיפול במים.

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

הקמת ברכות מים לצורך הגדלת נפח האיגום לאספקת מים לאזור ראשון לציון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע חקלאית ליעוד למתקנים הנדסיים, קביעת קווי בניין, מבני עזר קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
	7,085 דונם	שטח התכנית – דונם

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מתקנים הנדסיים

4. יעודי קרקע ושימושים

רשמו את שם היעוד	רשמו מספר סעיף
<u>שימושים</u>	רשמו מספר סעיף
מתקנים הנדסיים	רשמו אבגוד
<u>הוראות</u>	רשמו מספר סעיף
פיתוח תשתיות, בניית ברכות אגירת מים, בניית מבני עזר, בניית גדרות ושערים, קירות, גינן השקיה	רשמו אבגוד

4.1 מתקנים הנדסיים

4.1.1 שימושים

- א. מתקני אגירת מים
- ב. מבני עזר
- ג. מתקנים הנדסיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שרות	עיקרי			
3.0	3.0	3.0	3.0			13			50%	3,542	3,542	3,542	7,085	1	מתנים הנדסיים	

6. הוראות נוספות

1. הריסת ופינויים.
 2. הגבלות בניה בין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקנים הנדסיים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. מתקנים, בריכות ו/או מאגרים באתר ויעודים ותכניות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה ו/או הבקשות להקלה.
- ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר להריסה. המבנה/גדר לא יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
המבנים של הבריכות הקיימות יהרסו ע"פ שלביות ביצוע של הברכות החדשות.
אישור פתרון לגלישת חרום.

6.2 עודפי עפר ופסולת ביניים

פסולת ביניים ועודפי עפר יפונו אך ורק לאתרים מוסדרים והמאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

1. מתוכנן להקים 2 ברכות בנפח 10 אלף מ"ק בריכות מס' 3 ו-4 כמסומן בנספח הבינוי, במקום הבריכות הקיימות – בריכה מס' 1 ו 2 המסומנות בנספח הבינוי.
2. שלבי ביצוע:
 - א. בניית בריכה מס' 3.
 - ב. הריסת בריכה מס' 1.
 - ג. בניית בריכה מס' 4.
 - ד. הריסת בריכה מס' 2.
3. לא ניתן להרוס את הבריכות הקיימות לפני בניית הבריכות המתוכננות כדי שלא לפגוע באספקת המים לראשון לציון והישובים בסביבה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14.8.08	אהרון קוטח רכז שקדקעין ונכסים מקורות - רמלה	מקורות-חברת המים הלאומית	51803674	מקורות-חברת המים הלאומית	מגיש התכנית
14.8.08	אהרון קוטח רכז שקדקעין ונכסים מקורות - רמלה	מקורות-חברת המים הלאומית	51803674	מקורות-חברת המים הלאומית	יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
		מינהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הזכויות בקרקע
	לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ רח' ירושלים 4, ירושלים 93420 טל: 02-6736470 פאקס: 02-6736471 lb@lotner-bergman.co.il פ.ח. 512722685		051589711	ברגמן ניצן	עורך התכנית

אני בני התנגדות עליון...
 מתואמת עם השויות התכנון היטוספיקות.
 התייחסתי היטב לערכי הבניין בלבד, אין בה משום הסכמה
 לממשש התכנית על-ידי הוועם או כל אדם אחר, אין בה
 כדי לרקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחרם עמו
 הסכם פתאים בגינו ואין התייחסתי זו באה במקום הסכמת
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כני
 חוקה ועפ"י כל דין.
 המעין הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
 ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסתי
 על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
 ייהור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו יינו מי שרכש מאוננו
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או לכל בעל זכות אחרת
 העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן
 התייחסתי ליתנת אך ורק מנקודת מבט רגלית,
 והיא הקפת ל-30 חודשים מסלול התכנית.
 תאריך 19-08-2008

13. טופס נלווה למילוי ע"י מתכנן התכנית

מספר תכנית	רצ/5/1/2/36	
מגיש התכנית	לוטנר-ברגמן, אדריכלים בע"מ	
אסמכתאות של בעל הענין בקרקע	(מה מצופה להרשם כאן???)	
מצורפת טבלת איזון / לוח הקצאות		לא
האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג – 2003		לא
האם התוכנית גובלת במחוז שכן		לא
האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים: אם כן, פרט		לא
האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכנית הנוגעת לטיסה		לא
התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	שמירה על בניינים או אתרים	לא
	שמירת מקומות קדושים לפי סעיף 99 לחוק	לא
	בתי קברות	לא
האם בוצעה התייעצות בהתאם לסעיף 99 לחוק		לא
האם התוכנית נופלת בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מים		לא
הליכי גיבוש התכנית (ועדת היגוי; שיתוף ציבור היבטים פרוגרמטיים מרכזיים (אם נדרש)		לא

שימו לב: דרישות נוספות של מוסד התכנון - יש לקבל טופס מעידכן לגבי דרישות נוספות בטרם הגשת התכנית.

14. תצהירים

תצהיר עורך התכנית

אני החתום מטה ברגמן ניצן (שם), מס' תעודת זהות 051589711,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תכנית מס' רצ/2/36/5/1 ששמה ברכות צריפין

(להלן – "התכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל

3. מספר רשיון 35472.

3. אני ערכתי את התכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. וקנין רונן פ.נ.ת.ר. תנועה תנועה

ב. רגב דורון, מרשל הנדסה הנדסת מים תכנון כללי של האתר

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה

לתכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4,

נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי

ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה

אמת.

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, ההתיימה דלמטה היא חתימת, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9.5.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

קורט אבנר
מודד
מ.ר.א. 701

701

קוקש אפי

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי אאלן ארפי בתאריך 9.5.05 בהתאם להוראות החוק והתקנות בענין.

קורט אבנר
מודד
מ.ר.א. 701

701

קוקש אפי

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.