

4017857

תכנית מס' רצ 5/67/1
עמוד 1 מתוך 6

עיריית ראשון-לציון
מינהל הנדסה
אגף תכנון בניין עיר
13.09.2009
נתקבל
דואר נכנס מס' 108

משרד הפנים
מחוז מרכז
2.9.10.2009
נתקבל
תיק מס' 108

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ 5/67/1

המהווה שנוי לתכנית רצ 67/1

הוראות התכנית

- גירסה מס' 1 - 17.12.02
- גירסה מס' 2 - 03.02.03
- גירסה מס' 3 - 19.02.03
- גירסה מס' 4 - 03.03.03
- גירסה מס' 5 - 17.11.03
- גירסה מס' 6 - 06.02.05
- גירסה מס' 6 - 31.05.05
- גירסה מס' 7 - 24.05.06
- גירסה מס' 8 - 24.02.08
- גירסה מס' 9 - 01.05.08
- גירסה מס' 9-1 - 25.06.08
- גירסה מס' 9-2 - 17.08.08
- גירסה מס' 9-2 - 06/08/09 - מתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 965
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

זכנית מפורטת מס' 108/4/09/סנידונה
ישיבה מס' 108/4/09/מיום 26-7-09
תוחלט
מוכרזת הועדה
נושב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 108/4/09
התכנית מאושרת מכת
סע"ר 108 (ג) לחוק
26.7.09
מתאריך
יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
תכנית שינוי מתאר מס' רצ 5/67/1
המהווה שנוי לתכנית רצ 67/1

1. **מקום התכנית :** מחוז: מרכז
נפה: רחובות
מיקום: דרום מערב ראשון לציון
גושים: 5419
חלקות: 7
2. **בעלי הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל.
3. **יחם התכנית:** חברת החשמל לישראל.
ע"י מר דוד בן ישי.
רח' קסטרא 3, חיפה 31000. טל' 04-8183503, פקס' 04-8183573.
4. **עורך התכנית:** קייזר מירי, לקנר אילן - אדריכלים.
רח' קהילת ונציה 12 תל-אביב, טל' 03-6495520, פקס' 03-6495530.
5. **תחולת התכנית:** התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו בצבע כחול כהה וכולל את חלקה 7 בגוש 5419.
6. **שטח התכנית:** 210.136 דונם.
7. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:
- 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- 1 גליון של תשריט בקנ"מ 1:2,500 : (להלן: "התשריט").
- 1 גליון של נספח בנוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1,250 : (להלן: "נספח בנוי מנחה")
- 2 גיליונות של נספח תנועה מנחה, שלב א' ושלב סופי (להלן: "נספח תנועה מנחה")
- 1 חוברת של ד"ח סביבתי (להלן: חוות דעת סביבתית - אתר לוגיסטי "גן שורק")
- 1 גליון של תכנית ניקוח מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250 : (להלן: "נספח ניקוח מנחה")
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
8. **מטרות התכנית:**
8.1 שנוי יעוד של אזור לתחנת מיתוג לאזור לתחנת מיתוג, מתקנים לוגיסטיים ומשרדים.
8.2 קביעת זכויות בניה לשימושים באזור לתחנת מיתוג ומתקנים לוגיסטיים ומשרדים.
8.3 קביעת הוראות בנייה, גבהים, קווי בנין תנאים למתן היתרי בניה באזור לתחנת מיתוג ומתקנים לוגיסטיים וכן למשרדים.
8.4 הרחבת דרך קיימת.
9. **שימושים מותרים:**
9.1 במתחם א' - מעל לקרקע תותר תחנת מיתוג 400 ק"ו ושירותיה הנלווים הכוללת מתקני חשמל במתח על עליון וגבוה. מתחת לקרקע שימושים טכניים, לתחנת המיתוג.
9.2 במתחם ב' - מעל לקרקע בתי מלאכה וייצור, מוסכים, מעבדות אחסנה ומשרדים צמודים, חניה. מתחת לקרקע - חניה אחסנה ושימושים טכניים.
9.3 במתחם ג' - מתקנים לוגיסטיים, חנייה, אחסנה, מעבדות ומשרדים ושימושים צמודים כגון ח. אוכל, מרפאה, בית כנסת, מקלחות, מועדון שימושים טכניים וכ"ב. מתחת לקרקע - חניה שימושים טכניים ואחסנה.
9.4 במתחם ד' - חניה, אחסנה לא מקורה, בניין שומר, קידוחי מים מושבים של מקורות.

10. זכויות הבניה:

קווי בנין (*) (**)	גובה מותו מעל הכניסה הקובעת	מס' קומות מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה במ"ר				מס'כ	מחחס	יעוד	מחחס	שטח	יעוד
			שטחי יעוד		שטחי יעוד							
			שטח	יעוד	שטח	יעוד						
כמסומן בתשריט	20 מ'	1	1,000	-	-	10,000	מחחס 'א' לתחנת מיתוג (1) ומתקנים לוגיסטיים	מחחס	מחחס	217.136 דונם	לחמת מצרים	
כמסומן בתשריט	25 מ'	1	12,000 (2)	2,500	15,000	מחחס 'ב' לתחנת החשמל לוגיסטיים לחברת	מחחס	מחחס				
כמסומן בתשריט	30 מ'	2	30,000 (3)	3,200	16,000 (4)	מחחס 'ג' למשרדים החשמל	מחחס	מחחס				
כמסומן בתשריט	-	-	-	-	50	מחחס 'ד' לתחנת החשמל מבנים	מחחס	מחחס				
			43,000	5,700	41,110	לקידוחי מים	מחחס	מחחס				

העדות לטבלה:
 (1) מתקני חשמל משניים כגון עמודי חשמל פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא יחשבו במניין זכויות הבניה, והקמתם תותר בכפוף לצרכים הפעוליים ולהגשת היזם בניה כחוק.
 (2) מתוך 12,000 מ"ר יותרו עד 10% למחסנים.
 (3) מתוך 30,000 מ"ר יותרו עד 20% למחסנים.
 (4) סך השטחים העיקריים לייצור משרדים לא יעלה על 20% מהסך הכולל של השטחים העיקריים במתחם - 8,200 מ"ר.
 (5) ניתן יהיה להעביר שטחי בניה (עיקרי ושרוח) ממתחם למתחם בנחאי שסך כל השטחים לא יעלו על השטחים המותרים בתכנית.
 (*) קווי הבניין לקווי החשמל הקיימים והמתוכננים יהיה 20 מ' לקווי 161 ק"ו ו 35 מ' לקווי 400 ק"ו. בתחום שמעבר לקווי בנין אלו לא יותרו פעילויות הדורשות שהייה ממושכת במקום, השימושים יהיו בהתאם למפורט בס' 9.1 ו 9.4.
 (**) שינוי בקווי הבנין הפונים לכוון קווי החשמל בדרך של הקלה או תכנית בסמכות מקומית מחייב אישור המשורד להגנת הסביבה.

11. קוי בניין:

על פי טבלת זכויות הבניה שבסעיף 10.

12. גובה הבניה:

על פי טבלת זכויות הבניה שבסעיף 10.

13. תנועה וחניה:

החניה תהיה כולה בתחום המגרש. מיקום הכניסות והיציאות למתחם כולו כמסומן בנספח התנועה המנחה. מערך התנועה הפנימית במגרש הוא מנחה בלבד. תקן מינימאלי לחניה יהיה על פי התקן התקף בזמן מתן היתר הבניה.

14. חוראות נוספות:

- 14.1 פני תקרות המרתף לא יובלטו מעל לפני הקרקע מחוץ למתווה הבניין העל קרקעי.
- 14.2 במתחם ג' - גג המרתף יגונן ויטופל כחלק מפתוח המגרש. פני תקרת המרתף העליון באזור זה יהיו במפלס שיאפשר בתי גדול לעצים אשר יקבעו בתכנית פתוח באשור מה"ע.
- 14.3 למתחם ג' - תוכן תכנית פתוח שטח למתחם לאשור מה"ע.
- 14.4 החלוקה למתחמים תהיה על פי נספח הבינוי. שינויים בגבולות המתחמים יהיו באישור ועדה מקומית.
- 14.5 סילוק השפכים יעשה למערכת הביוב העירונית ולמכון טיהור אזורי. לא תותר הקמתם של בורות איסוף/ בורות רקב.
- 14.6 השפכים הסניטריים שמקורם במקלחות, שרותים ומטבחים, יפוננו למערכת הביוב האזורית. שפכים תעשייתיים – ידרשו במתקני קדם טיפול טרם הזרמה למערכת הביוב.
רכוזי המזהמים בשפכים תעשייתיים שיוזרמו למערכת הביוב יהיו בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב), התשמ"ב – 1981; תקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים) התש"ס – 2000.
ניקוז – תעשה הפרדה מוחלטת ממערכת הביוב ומערכת הניקוז.
- 14.7 בתחום במתחם ד' תותר הקמת קידוחי מים מושבים והמתקנים הנלווים, ע"י חב' מקורות בתאום עם היזם.
- 14.8 לא תותר הקמת תחנות תדלוק במתחם.
- 14.9 נגר עילי יופנה לשטחים פתוחים לצורך חילחול.
- 14.10 חומרים מסוכנים: - אחסון חומרים מסוכנים יבוצע על פי דרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- מיכלי חומרים מסוכנים יותקנו במאצרות אטומות, שנפחן 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המותקן בהם.
- משטחי פריקה וטעינה של חומרים מסוכנים ינוקזו למערכת אגירת שפך מקומית.
- פסולת חומרים מסוכנים וחומרים מסוכנים שתם השימוש בהם יפוננו לאתר מורשה.
- 14.11 בית מלאכה מכני: - משטחי העבודה יהיו אטומים וינוקזו אל בור איסוף אטום.
- אחסון כימיקלים, כגון שמן מנקבים, שמן קירור, ייעשה על גבי משטח אטום ומקורה המנוקז לבור איסוף מקומי.

15. תנאים למתן היתרי בניה:

- 15.1 אישור תכנית תשתיות בתחום התכנית על ידי מחלקת מני"ב בעיריית ראש"צ.
- 15.2 אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
- 15.3 במסגרת היתר יוצגו פתרונות לטיפול בבעיית רעש מהכבישים שמסביב, זהום קרקע כתוצאה מפעילות מוסכים ומבני מלאכה וכן פתרונות לאוורור החניונים התת-קרקעיים.
- 15.4 הסתת קווי חשמל העוברים מעל השטח המיועד לאתר לוגיסטי.
- 15.5 אישור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות ומשרד להגה"ס) על ביצוע מערכת סילוק שפכים במקום וחיבורה למערכת האזורית.
- 15.6 ביצוע בפועל של סיקול פאזות אופטימלי של קווי 161 ק"ו הנמצאים במרחק של 20 מ' מקווי הבינוי, כך שהשדה המגנטי שייווצר בתחום הבינוי יהיה מינימלי.

16. שילבי ביצוע התכנית :

- ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה בשלבים כמפורט להלן :
- שלב א' - עד 15,000 מ"ר שטח עיקרי הכולל עד 4,000 מ"ר לשימוש משרדים והיתרה לשימוש למתקנים לוגיסטיים בתי מלאכה וכד', על בסיס הדרכים הקיימות. בתנאי ביצוע מערכת הדרכים המובילה למתחם שורק על פי נספח התנועה לשלב א' (ללא המשך דרך מס' 1 מתחת/מעל דרך מס' 4).
- שלב ב' - יתרת זכויות הבניה כמפורט בטבלה שבסעיף 10 שלהלן.
- היתרי הבניה/ מימוש שטחי הבניה יהיו מותנים בעריכת בדיקה תחבורתית מחודשת, לכל המתחם, על מנת לקבוע את הפתרונות התחבורתיים למימוש הזכויות, באישור משרד התחבורה.

17. יחס לתכניות תקפות:

על התכנית יחולו הוראות תכנית רצ/1 / 67 למעט הוראות ששוננו במפורש בתכנית זו.

18. זמן ביצוע:

10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

19. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

20. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראש"צ בכל דרך אחרת.

20. חתימות:

דוד בן ישי
אגף לוגיסטיקה ונכסים
מנהל מינהל נכסים ורישוי ארצי
הת' החשמל לישאל בע"מ
הק"מ חקיקה ספוג לטל: 8183505
ע"י מד דוד בן ישי

היחום :

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

עורכי התכנית :

מירי אדר
אילן לקנר
מ. קיזר
אדריכלים ומתכנני ערים

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :