

1-369540

1

תכנית מס' רצ/1/107

מבא"ת 2006

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז
14-05-2018

1

14 זיון 6 חלק

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
22-04-2018
נתקבל
מספרנו.....

תוכנית מס' רצ/1/107

אגם הגל הגואה

24.12.17

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
החלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום
מתכנן המרז
תאריך 26.4.18

מחוז מרכז

מרחב תכנון ראשון לציון
מקומי

סוג התוכנית תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
תכנית מס' רצ/1/107
ישיבה מס' 24/12/17 מיום 24.12.17
חולקת
עיריית ראשון-לציון
חבר מועצת העיר
יו"ר ועדת תכנון ובניה
פיכאל רייך

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' רצ/1/107
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.5.17, לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

עמוד 1 מתוך 13

דברי הסבר לתוכנית

מאגר הגל הגואה הינו חלק ממערך מתוכנן להקטנת ההסתברות להצפות בנס ציונה כתוצאה מ"גלי" נגר מאגן הניקוז של ראשון לציון מזרח.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תוכנית מס' רצ/107/1

1. זיהוי וסיווג התוכנית

	שם התוכנית	1.1	
אגם "הגל הגואה"			
63,860 מ"ר	שטח התוכנית	1.2	
מתן תוקף	שלב	1.3	מהדורות
1	מספר מהדורה		
5.12.2011	תאריך עדכון		
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	סיווג התוכנית
לא כולל איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
ק	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

1.5 מקום התוכנית

ראשון לציון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
181800-181350 650650-650300	קואורדינטה X קואורדינטה Y	
ראשון לציון - השטח מדרום מזרח לצומת גן הוורדים ומצפון לרחוב רבינוביץ'.		1.5.2 תיאור מקום
ראשון לציון	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
חלק מתחום הרשות		
ראשון לציון	יישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
ל"ר ל"ר ל"ר		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
3,4,6,7,8,9,20,97,67	12,11,10,5,13	חלק מהגוש	מוסדר	3632

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נס ציונה

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14.12.00	4943		כפיפות	תמ"מ 6/3/א כביש 431
30.7.70	1646	על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לראשון לציון	כפיפות	תכנית המתאר המקומית ראשון לציון רצ/1/1
12.11.03	5236		כפיפות	תמ"מ 21/3
7.3.2002	5058	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מח/142 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	מח/142

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי' יגאל לוי	5.12.2011	ל"ר	13	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
		אדרי' יגאל לוי	5.12.2011	1	ל"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
		אדרי' יגאל לוי	5.12.2011	1	ל"ר	1:750	אינו מחייב- מנחה	נספח הנדסי- נספח מס' 1
		אינג' ירון עברון		1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח תנועה- נספח מס' 2
		ד"ר אלעזר איל ביקלס	27.7.08	ל"ר	13	ל"ר	מנחה	נספח בטיחות- נספח מס' 3
		אדרי' יגאל לוי אלדד שרוני - הנדסה סביבתית		2	ל"ר	ל"ר	מנחה	נספח נופי סביבתי- נספח מס' 4

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
daniell@meniv-rishon.co.il	03-9483277		03-9483224	רח' זיבוטינסקי 112, ראשון לציון	מניב ראשון					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	03-9547573		03-9547623	הכרמל 20, ראשון לציון	עיריית ראשון לציון					יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
									בעלים פרטיים ושונים

1.8.4 עורך התוכנית 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	
leviarch@netvision.net.il	03-6221893		02-6221625	בית יואל, יפו 33, ירושלים	יגאל לוי אדריכלים ומתכנני ערים	רשמו רק אם רלבנטי	5839850	יגאל לוי	אדריכל	אדריכל
mazor@mazor-sur.co.il	03-9673507		03-9677729		מזור מדידות		552	אביגדור מזור		מודד
	03-6120141		03-6120140	ביאליק 77 רמת גן 52461 ת.ד. 8400	ב.ג.ק.ל.ס - השקעות בע"מ - בטיחות א+א			ד"ר אלעזר איל בקלס		יועץ בטיחות
esharoni@netvision.net.il	09-8854576		09-88541291	ת.ד. 8776 אזור תעשייה נתניה דרום.	אלדד שרוני- הנדסה סביבתית			אלדד שרוני		יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון לציון
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז מרכז
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

מיתון גל הגאות מראשון לציון לנס ציונה והשבת מי הנגר לנחל נס ציונה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי לשטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים ודרכים.
2. קביעת השימושים המותרים והקמת האגם גם בתחום פרוזדור החשמל.
3. קביעת הוראות כגון זכויות בנייה, והוראות לבינוי ופיתוח השטח
4. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
5. הקלה בקווי בניין (ממסילת ברזל ומכביש 431
6. קביעת נפח המאגר ל-200000 מ"ק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	63,860 מ"ר	שטח התוכנית – מ"ר
		לי"ר	לי"ר	לי"ר	שטח חקלאי
	לי"ר	612 מ"ר	+612 מ"ר	0	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים- מ"ר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	שטח ציבורי פתוח
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	דרך מוצעת

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1A	דרך מוצעת
		2A	שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים
		3A	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים

4.1.1 שימושים

- א. שטח אגם ומתקנים הנדסיים הקשורים אליו – תחנת שאיבה למי נגר, מתקני שיכוך אנרגיה, קווי ביוב ומים קיימים המיועדים להעסקה, אנטנת סלולאר, קווי חשמל תת קרקע, פרוזדור חשמל משולב כביש.
- ב. שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל-) בהתאם לתמ"מ 6/3 א, כמסומן בתשריט.

4.1.2 הוראות

א. בניוי ופיתוח

1. כל הבנייה תהיה מחומרים קשיחים. כל חזיתות האבנים והפיתוח בדופן האגם ובכל תחום התכנית תחוייב עבודת שיקום נופי בתיאום ואישור אדריכל העיר.
2. במועד הכנת תכנית מפורטת למתחם "אזור הנופש המטרופוליני" הקבוע התמ"מ 21/3 ישולב המתקן כחלק מפעילויות הפנאי והנופש ותבחן אפשרות לשילוב פארק צפרות באזור זה.
3. זרימת הבסיס למיכלים, לעבר נחל נס-ציונה, תהיה ככל שניתן על בסיס גרביציה.
4. מי השיטפונות יוזרמו לערוץ נחל נס ציונה.
5. השביל המקיף יהיה מחוץ לגדר הבטיחות, יהיו כניסות תפעוליות למתחם. מעבר בין הטיילת לאורך 412 למתחם יסומן כדרך מוצעת.
6. נטיעות יתבצעו בשטח המיועד לכך בתכנית.
7. שביל האופניים יעבור בתחום התוכנית בשביל המתחיל בדרך מס' 412 ואשר סובב את סוללת המאגר, בנקודה הגבוהה ביותר האפשרית.
8. קו הבניין מציר מסילת הרכבת יהיה כ- 45 מ' על פי מח/142 עבור המתקן ההנדסי.
9. כל האמצעים לשילוב המאגר ומזעור הפגיעה בסביבה ובנוף הינם בהתאם לתמ"א 4/ב/34.

ב. שלביות ותיאום ביצוע

1. טרם תחילת ביצוע וכתנאי לתחילתו, תיערך תכנית להסדרי תנועה בתאום עם נתיבי היובל/מפעילי דרך 431.
2. שלביות הביצוע תקבע להלן:
 שלב א' – עבודות עפר וחפירה.
 שלב ב' – דיפון האגם.
 שלב ג' – עבודות הכנה ותשתית סביבי האגם

שלב ד' - חפירת בורות לנטיעות עצים, פיזור אדמת גן והנחת שרוולים והכנה למערכת השקיה.

שלב ה' - בניית חדר משאבות.

שלב ו' - עבודות פיתוח, נטיעות, הנחת מערכת השקיה גידור וגידול

3. לעת מתן היתרי הבניה תותאם מערכת הניקוז עם עיריית נס ציונה.

ג. תעלת ניקוז במוצא המאגר התפעולי
ינתן פתרון לתעלת המוצא בתכנית הביצוע.

ד. הוראות בטיחות

הוראות הבטיחות יקבעו עפ"י האמור בנספח הבטיחות- נספח מס' 3 ובהתאם לתמ"א 4/ב/34.

ה. צמחייה ונטיעות

דפנות וקרקעית - דשא מסוג יבלית קרוס 1

נטיעות נופיות- עצים וצמחייה סביב האגם - בתצורת פרדס וערוגות חקלאיות.
סוג העצים והצמחייה יקבע לפי תכנית נופית ותתואם עם העירייה.

ו. בדיקות איכות מים

בדיקות איכות מים יבוצעו בכניסה וביציאה מהמאגר 3 פעמים בעונת החורף (עם הגשם הראשון, באמצע ובסוף החורף), הבדיקות יכללו סריקת מתכות, שומנים ושמןים. תוצאות הבדיקות יועברו למשרד הגנת הסביבה.

ז. איטום המאגר ובקרת תשטיפים

1. תשתיות המאגר יכילו איטום מינימאלי של יריעות 1.5 mm Hdpe.

2. דיגום יבוצע בגשם הראשון לאחר בניית המאגר. תוצאות הדיגום יועברו למשרד להגנת הסביבה. במידה ויהיה צורך יותאם האיטום שנית על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ח. נוף וקישור לסביבה

1. שני השבילים המתוכננים יהיו בעלי זיקת הנאה לציבור מנקודת החיבור לכביש 412 בתחום המאגר עד היציאה לכיוון מזרח.

2. רמפות העלייה, נקודות התצפית והפרגולות המוצעות בתשריט, יתואמו לאנשים בעלי מוגבלויות.

3. במידה וקיימים בשטח התוכנית עצים בוגרים העונים להגדרות, יש לפעול על פי חוק התו"ב, תיקון 89 ובהתאם לתמ"א 4/ב/34.

ט. גודל המאגר

נפח המאגר יהיה כ- 200000 מ"ק.

4.2 דרך מוצעת

4.2.1 שימושים

שטח לדרך מוצעת.

שטח מעבר קווי חשמל ראשיים (פרוזדור חשמל) - בהתאם לתמ"מ 3/6/א כמסומן בתשריט.

4.2.2 הוראות

בתכנית הביצוע, דרך השירות הפנימית תסומן בציפוי שכבה אחת של אספלט.
תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת תאום עם חברת חשמל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
שטח ציבורי פתוח ומתקנים הנדסיים	A2	61,220	1%	-	-	-	-	-	-	גובה מבנה משאבות 7.5 מ'.	-	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	לפי אישור	5	5	5	5

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד מספר	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
חקלאות	A2	63,367	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	לפי אישור	5	5	5	0

6. הוראות נוספות

א. הפקעות

השטחים המיועדים להפקעה, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965א.

ב. תיאום עם רכבת ישראל

א. טרם מתן היתרי בניה וביצוע המאגר יערך תיאום עם רכבת ישראל.
 ב. בכל שלבי הביצוע וכן במשך כל תקופת השימוש במאגר המתוכנן עפ"י תכנית זו לא תהיה פגיעה במסילת הברזל ובתפקוד המסילה ותחנת הרכבת.

ג. מטרדים אקוסטיים, רעידות ומיגון אלקטרומגנטי.

מטרדים אקוסטיים, רעידות ומיגון אלקטרומגנטי ייבדקו בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במידה וימצא כי נדרש טיפול במטרדים כגון מיגונים וכיוב' הם יהיו באחריות יזם תכנית זו ועל חשבונו.

ד. עבודות הקמה ופיתוח

1. יש למנוע פגיעה בנחל נס ציונה ע"י מעבר כלים מכנים הנדסיים כבדים.
2. עודפי עפר יסולקו לאתר מוסדר על פי כל דין.
3. פני השטח אשר מעבר לקו הכחול של התוכנית ישוקמו לגובהם המקורי תוך יישור פני השטח.
4. פסולת בניין ככל שתיוצר במהלך הבנייה יש לפנות לתחנת מעבר פסולת מורשה או למטמנה מאושרת.

ה. הוראות מפורטות לעניין מניעת פגיעה בסביבה ובנוף במקרה של שילוב מפעל או אתר החדרה

1. במידה ויזם התכנית ירצה לשלב אתר או מפעל החדרה באגם או בסביבתו- הנ"ל יהווה סטייה ניכרת ויחייב הכנת נספח נופי מעודכן ונספח סביבתי באישור לשכת התכנון המחוזית.
2. מפעל או אתר החדרה מהווה שימוש נוסף שאינו חלק מהשימושים שתוכנית זו מתירה ומחייבת הכנת תוכנית בניין עיר חדשה בסמכות לשכת התכנון המחוזית.

ו. אמצעי בטיחות ומיגון

אמצעי הבטיחות יהיו על פי נספח הבטיחות המהווה חלק ממסמכי התכנית. האמצעים יכללו בין השאר:

- א. גדר היקפית
- ב. תאורת ביטחון
- ג. שילוט אזהרה
- ד. שערי מילוט

ובכפוף לכל המופיע בנספח הבטיחות (נספח מס' 3).

ז. הוראות מפורטות בעניין סמיכות המאגר לתחנת השאיבה הקיימת למניעת גלישה

1. למניעת גלישה מתחנת הביוב יובצעו במידת הצורך מיגונים בתחנת הביוב הקיימת בתאום עם היח' הסביבתית בעיריית ראשון לציון.
2. האגם המוצע יכלול מיגונים למניעת גלישה מתחנת הביוב הסמוכה כתנאי למתן היתר בניה ובאישור היח' הסביבתית בעיריית ראשון לציון.

ח. תנאי להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

2. במידה והבקשה להיתר הבניה תכלול עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומר חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 10,000 מ"ק תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת ואישור נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי על ידי המחלקה הסביבתית בעריית ראש"צ.

7. מימוש התוכנית

תחילת העבודות תהא, לכל היותר, תוך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

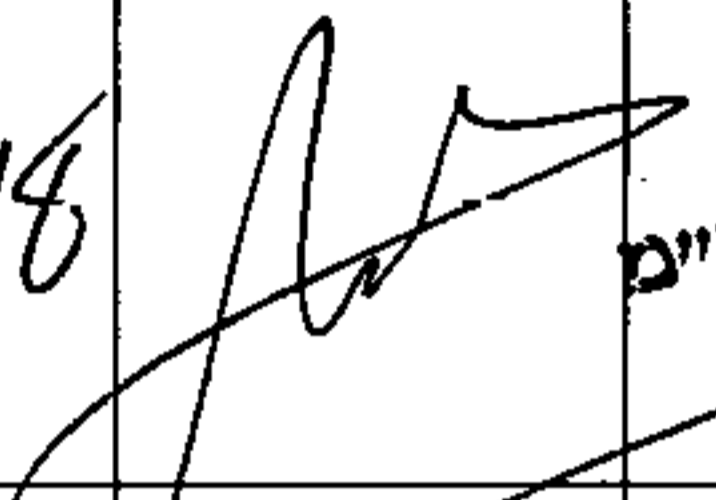
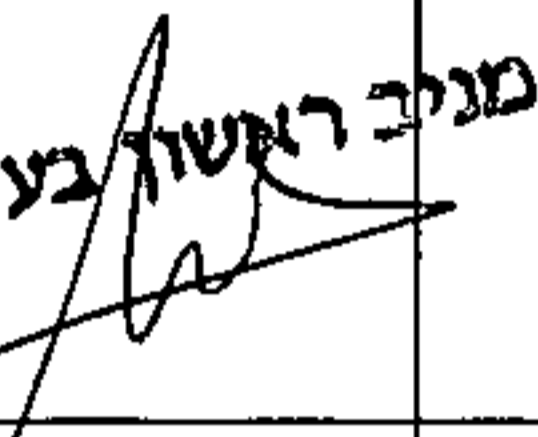
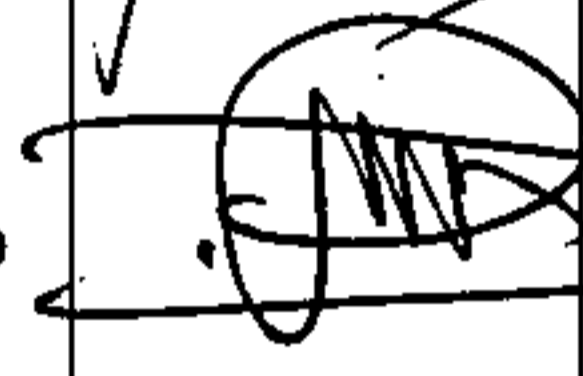
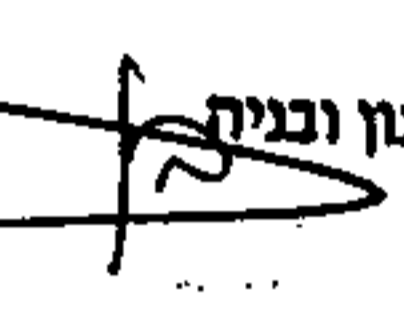

0

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2.5.18		מנכ"ל ראשון בע"מ 			מגיש התוכנית
25.4.18		התגדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון 			יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרקע
			58398504	אדר' יגאל לוי	עורך התוכנית