

01.5.2013

אדריכלות/הנדסה חוסק
מתכנת/תחזוק המחוז
מתכנתת/תחזוק מרכז
2/1/14
תאריך

מרחב תכנון/מקומי ראשון לציון
תכנית שינוי מתאר מס' רצ/15/1/67
שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/1 - על שינוייה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר מס' רצ/15/1/67, שינוי מתכנית מתאר מס' רצ/1/1 על שינוייה.

הוועדה המחוזית החליטה ביום 20/10/2013 (23) 67/15/1/1
לאשר את התכנית

1. שם התכנית:

2. מקום התכנית: מחוז - המרכז

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
גוש - 3941
חלקה - ח"ח: 33,29,9,1
גוש - 3943
חלקה -

תאריך 8.1.14
יו"ר הוועדה המחוזית

בשלמות: 42, 35-40, 26-32, 91-96, 78-86, 70, 65, 57, 43
ח"ח: 1-3, 5-10, 18, 24, 47, 69-67, 77, 87, 88

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה על ידי שנינים ביום
מנהלת מינהל התכנון

זרק: התכנון ורישום תוכנית

ועדה מקומית לבניה ראשון לציון

3. שטח התכנית: 309.837 דונם.

4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול.

תכנית מפורטת מס' 10/1/13 (לשונה) - 10/1/13
אשרה מס' 10/1/13 מיום 10/1/13

5. בעלי הקרקע: שונים

6. היוזם והמגיש: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון

רח' הכרמל 20 ראשון לציון
טלפון: 03-9547618, פקס: 03-9547573

7. המתכנן: אדר' אדריאנה דביר

דביר - יחיעם אדריכלים
רחוב: צבי פרנק 2, ראש"צ.
טל: 03-9655321, פקס: 03-9655322

8. מסמכי התכנית:

- 8.1. 16 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 8.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
- 8.3. נספח מס' 1: בינוי - מנחה, הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "בינוי - מנחה"). הנספח הינו מנחה, למעט לעניין קווי הבניין שהנם מחייבים.
- 8.4. נספח מס' 2: תנועה וחניה - מנחה, הערוך בק"מ 1:1250 (להלן: "תנועה וחניה- מנחה").
- 8.5. נספח מס' 3: ניקוז - מנחה, הערוך בק"מ 1:5000 (להלן: "ניקוז - מנחה").
- 8.6. כל מסמך מסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכללותה.

9. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/1/1 על שינוייה. במקרה של סתירה בין תכנית זו לכל תכנית מפורטת אחרת תהיינה הוראות תכנית זו מכריעות. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

10. מטרות התכנית:

- 10.1. שינוי יעוד משטח חקלאי, לאזור תעשייה משולב עם ובלי חזית מסחרית, לשטח לבנייני ציבור, לשטח ציבורי פתוח עם ובלי חניה ולשטח מתקנים הנדסיים.
- 10.2. קביעת שטח לדרכים חדשות.
- 10.3. קביעת קווי בנין, הוראות, זכויות בניה, תכליות ושימושים בכל מגרש ומגרש.
- 10.4. קביעת הוראות ותנאים בדבר מתן היתרי בניה.
- 10.5. קביעת הוראות בדבר הכנת תכנית איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בסמכות הועדה מקומית.

11. תחולת התכנית:

התכנית חלה על השטח התחום בתשריט בקו כחול עבה.

12. יעודי ושימושי קרקע:

12.1. אזור תעשייה משולב:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול יהווה שטח לאזור תעשייה משולב. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ועליו קו סגול כהה יהווה שטח לאזור תעשייה משולב הכולל מסחר בקומת קרקע. על שטחים אלה תחולנה ההוראות הבאות:

12.1.1. תכליות ושימושים בכל המגרשים:

- 12.1.1.1. תעשייה.
- 12.1.1.2. מכבי אש, מגן דוד אדום, משטרה, משרדי בקרה של העירייה וכד'.
- 12.1.1.3. בתי מלאכה ושטחי מלאכה.
- 12.1.1.4. שטחי אחסנה (לרבות אחסנת גפ"מ, אך ללא אחסון חומרים מסוכנים ו/או רעלים ומצבורי דלק, אלא רק במקרה של מכירה במקום - בתחנות תדלוק).
- 12.1.1.5. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- 12.1.1.6. בתי קירור (ללא שימוש בגז אמוניה).
- 12.1.1.7. מתקני תשתיות, מתקנים הנדסיים מקומיים, כלל עירוניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגפ"מ.
- 12.1.1.8. שירותים לרכב כולל מוסכים, רחיצת מכוניות, מכירה והתקנת אביזרי רכב, התקנת דיבוריות וכד'.
- 12.1.1.9. מרכז תחבורה.
- 12.1.1.10. דרכים, שטחי ומתקני חניה.
- 12.1.1.11. תחנות תדלוק - תותרנה הקמת תחנות תדלוק בכפוף להגשת תכנית מפורטת בהנחיות תמ"א/4/18.
- 12.1.1.12. גני אירועים ואולמות שמחה כפוף לסקר סביבתי.
- 12.1.1.13. בתי אריזה ומיון.
- 12.1.1.14. מתקני ספורט.
- 12.1.1.15. סילו ומשקל. סילו כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית כמפורט בסעיף 17 בהמשך.

12.1.2 תכליות ושימושים במגרשים מס': 4,10,22,31,32 :

בנוסף למותר בכל המגרשים באזור תעשייה משולב יותר :

12.1.2.1 מסחר בקומות קרקע בלבד כגון : אולמות תצוגה ואולמות מכירה של התוצרת של אותן מלאכות ותעשיות המתנהלות במקום (חנות המפעל).

12.1.2.2 שירותים מסחריים ומוסדות כספיים.

12.1.2.3 בתי אוכל כהגדרתם עפ"י חוק רישוי עסקים.

12.1.2.4 תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.

12.1.2.5 השימושים למסחר יהיו כמסחר נלווה לשימוש העיקרי ולטובת באי אזור התעשייה (כגון, מסעדות, בתי קפה, בנקים וכיוצ"ב)

12.1.3 הוראות זכויות הבניה :

תכנית מרבית ב- % משטח המגרש (**)	קווי בנין במ'			מס' קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש (*)		מס' מגרש	יעוד
	א	צ	ק		שטחים עיקריים			
	ח	ד	י		מעל	מתחת		
65%		5	5	3 ק' מעל 2 קומות/ מרתפי חניה	40% בקומה	ה- 0.00	1,2,3 5-9 11-21 23-30 33-36	אזור תעשייה משולב
	למרתפים - בגבולות המגרש				סה"כ 120%			
		5	5	7 ק' מעל 3 קומות/ מרתפי חניה	40% בקומה	ה- 0.00	4,10,22 31,32	
	למרתפים - בגבולות המגרש				סה"כ 160%			
			עד גבול מגרש - לקולונדה					

12.1.4 הערות :

12.1.4.1 (*) שטחי השרות באזור תעשייה משולב יהיו עפ"י תכנית מס' רצ/1/1.יג.

12.1.4.2 (**) תותר בניה בקו בנין צדדי 0, בתנאי של בינוי משותף ומתואם בהסכמת השכן הגובל ובאישור מהנדס העיר.

12.1.4.3 מגרשים מס': 4,10,22,31,32 יותר שטח למסחר, בקומת הקרקע בלבד, בהיקף שלא יעלה על 20% מסה"כ היקף זכויות הבניה המותרות בכל מגרש

12.1.4.4 את קווי הבנין בטבלה לעיל יש לקרא ביחד עם נספח הבינוי המנחה המצורף לתכנית זו.

12.2. שטח לבנייני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום יהווה שטח לבנייני ציבור ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

12.2.1. תכליות ושימושים:

- מוסדות חינוך כולל מתקנים נלווים כגון מגרשי ספורט וכד'.
• מועדוני נוער ומועדוני מבוגרים.
• בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
• מוסדות בריאות.
• מוסדות דת.
• מוסדות סעד ורווחה.
• דרכים, מגרשי ומתקני חניה.
• מקלטים ציבוריים.
• מחסנים ציבוריים/מחסני עירייה.
• שירותי חירום: משטרה, מגן דוד אדום ומכבי אש.
• מוסדות ציבוריים מינהל ושירותים.
• מתקנים הנדסיים מקומיים, כלל עירוניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז וכי.

12.2.2. הוראות וזכויות הבניה:

קווי בנין במ'			מס' קומות מרבי	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש (*)		מס' מגרש	יעוד
א	צ	ק		שטחים עיקריים			
				מתחת ה-0.00	מעל ה-0.00		
ח	ד	י	4 ק' מעל קומת/ חניה	---	40% בקומה	300 301	שטח לבנייני ציבור
ו	ד	ד					
ר	י	מ			סה"כ 160%		
י		י					
למרתפים- בגבולות המגרש							

הערות:

(*) שטחי השרות בשטח לבנייני ציבור יהיו עפ"י תכנית מס' רצ/1/1.ג.

12.3 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

12.3.1 תכליות ושימושים:

- פיתוח וגינון, שטחים מרוצפים, חלקם מקורים בקרוי קל.
- נופש ונוי, גנים, שדרות, מקומות משחק, לרבות כיכרות, רחבות ומבנים המשרתים מטרות אלה.
- חניות על פני הקרקע.
- שבילים להולכי רגל ורכב חרום.
- רצועות ירק שמפרידות בין יעודי קרקע.
- מקלטים ומחסות ציבוריים.
- בתי שימוש ציבוריים.
- מתקנים הנדסיים מקומיים, כלל עירוניים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז וכו'.
- בארות מים.

12.3.2 הוראות וזכויות הבניה:

קווי בנין במ'			מס' קומות מרבי	שטחי שירות מתחת ה-0.00	שטחי שירות מעל ה-0.00	אחוזי בניה מרביים משטח המגרש		מס' מגרש	יעוד
א	צ	ק				שטחים עיקריים			
						מתחת ה-0.00	מעל ה-0.00		
ח	ד	י	1 ק'	---	1%	50 מ"ר (*)	1%	501-504 506,507,	שטח ציבורי פתוח
ו	ד	ד				50 מ"ר (*)	1%		
ר	י	מ	1 ק'	30%	1%	50 מ"ר (*)	1% (**)	500,505, 510,511	שטח ציבורי פתוח
י	י	י				50 מ"ר (*)	1% (**)		

(*) מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים רק למתקנים הנדסיים ולחשמל.
 (**) יותר מזנון בשטח מירבי (עיקרי + שרות) של 50 מ"ר בשצ"פים הגדולים מ- 2 דונם.
 לא יתאפשר יותר ממזנון אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.

12.4 שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה יהווה שטח למתקנים הנדסיים ותחולנה עליו ההוראות הבאות:

12.4.1 תכליות ושימושים:

הקמה ותפעול תחנת משנה פתוחה של חברת חשמל, הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים לחשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, ביתן שומר וכן מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה - הכל באישור הועדה המקומית.

12.4.2. הוראות וזכויות הבניה:

קווי בנין במ'			גובה מרבי		שטחי בניה מרביים במ"ר				מס' מגרש	יעוד	
א	צ	ק	גובה במ'	מס' קו מות	תכנית מכסימלית	שטחי שרות		שטחים עיקריים			
ח	ד	י				מעל -ה-	מתחת -ל-	מעל -ה-	מתחת -ל-		
ו	ד	ד		ק		0.00	0.00	0.00	0.00		
ר	י	מ		ו							
י		י		ת							
5	5	כמסומן בתשריט	16 מ' (לא כולל אנטנה וקולט ברק)	3 ק'	2500	500	350	1500	2900	200	שטח למתקנים הנדסיים

12.5. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה שטח לדרכים חדשות. השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' יהווה שטח לדרכים מאושרות.

12.6. חניה:

- 12.6.1 החנייה בתחום המגרשים, תהא בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ובהתאם לשימושי הקרקע שבמגרש.
- 12.6.2 הנגישות למגרשים המסומנת בנספח התנועה והחניה המצורף לתכנית זו - מחייבת.

13. הנחיות אדריכליות:

13.1. בניה בשלבים ותוספות בניה:

- 13.1.1 כל בקשה למתן היתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד למיצוי מלוא זכויות הבניה, בק"מ 100:1.
- 13.1.2 בכל מגרש בו תבוצע בניה בשלבים, עד מלוא ההיקף המורשה, יש להשוות מראה מוגמר בכל שלב, כולל פיתוח השטח הצמוד לבנין. תנאי זה הוא חלק בלתי נפרד מהבקשה למתן היתר הבניה לגבי כל מגרש ומגרש בתחום התכנית.
- 13.1.3 כל תוספת לבנין קיים, טעונה הגשת בקשה למתן היתר בניה בהתאם להוראות תכנית זו.
- 13.1.4 התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבנין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבנין המקורי.

13.2. מבני עזר:

כל מבני העזר ייבנו מחומר וציפוי זהה לבנין הראשי ויהוו חלק אינטגרלי ממנו.

13.3. חזיתות:

חזיתות וגגות הבנינים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן כגון: אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט וכדומה. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון: פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכדומה. הכל באישור מהנדס העיר.

13.4. שילוט :

תקנת שלטי פרסומת בחזיתות הבניינים, כחוק. לא תורשה הדבקת שלטי פרסומת בחזית הקומות המסחריות הפונות לרחוב או לכיכרות, אלא שילובם בתוך חזית הבנין, באופן אחיד כחלק אינטגרלי ממנו ובאישור מהנדס העיר.

13.5. מתקנים על גגות :

כל מתקן שיותקן על גג הבניינים יהיה מוסתר באופן מרבי ויוצב באופן אינטגרלי לבנין, הכל באישור מהנדס העיר.

13.6. צנרות לבנינים :

כל צנרת בבנין (כגון: צינורות ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה), תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צנרות על גבי קירות חיצוניים.

13.7. מיזוג אויר :

יש להראות פתרון עקרוני למיזוג אויר כולל מיקום מדחסים הן למערכות מרכזיות והן למזגנים מפוצלים. המזגנים והמדחסים יהיו מוסתרים ככל האפשר. המזגנים יטופלו למניעת מטרדי רעש. תיאסר העברת צנרות מיזוג וניקוז חיצוניות.

13.8. שילוב תשתיות :

מערכות התשתית - גז, ביוב, מים, חשמל ותקשורת לסוגיה, לרבות המונים והמגופים, ישולבו בקומות הקרקע או כחלק מגדר הבנין.

13.9. סידורים לנכים :

בכל הבניינים אשר נמצאים בתחום התכנית יחולו עליהם התקנות לסידורים לנכים בבנין ציבורי על פי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. הכל באישור יועץ מומחה ומוסמך לנושא זה.

14. הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה:

14.1. שלב ביצוע התכנית:

14.1.1 שלב א' – בינוי עד 130,000 מ"ר שטח עיקרי. תנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית לשלב א' יהיה ביצוע רמזור בצומת רחובות טוליפמן ושמוטקין על פי תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.

14.1.2 בהיתרי בנייה למגרשים שבהם מותר מסחר (מגרשים מס': 4,10,22,31,32), יקטינו את היקף הבינוי לתעשייה בשלב א' לפי יחס של 1:6 (בינוי של כל מ"ר מסחר, יפחית מסה"כ שטחי התעשייה של שלב א' 6.0 מ"ר).

14.1.3 שלב ב' - השלמת הבינוי עד למיצוי מלוא זכויות הבניה בתחום התכנית (כ- 260,000 מ"ר שטח עיקרי), הכל עפ"י טבלאות זכויות הבניה המפורטות לעיל. תנאי למתן היתרי בנייה בשלב ב' יהיה ביצוע המטלות התחבורתיות שלהלן:

14.1.3.1 תיסלל דרך בין רחוב פריימן לבין גבול התכנית מדרום מזרח לתכנית, מזרחית לצומת רחובות שמוטקין ופריימן. הסדרי התנועה בצומת הרחוב החדש עם רחוב פריימן יבוצעו על פי תכנית תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה.

14.1.3.2 ייסלל המשך רחוב התעשיין במתכונת דו סטרית, ויחובר לדרך המכבים ברמזור, עפ"י תכניות הסדרי תנועה שיאושרו על ידי משרד התחבורה.

14.1.3.3 עם חיבור רחוב התעשיין לרחוב המכבים יבוטל הרמזור בצומת רחובות טוליפמן והמכבים והוא יתפקד בפניות ימניות בלבד.

14.1.4 'זכויות הבניה עבור המתקנים ההנדסיים, המפורטות בטבלה שבתת סעיף 12.4.2 לעיל, עבור תחנת משנה פתוחה של חברת החשמל, ימנו בנוסף לנאמר בתת סעיף 14.1.1 לעיל.

14.1.5 מנגנון הבקרה להוצאת היתרי בניה בשלב א', עד גבול של 130,000 מ"ר שטח עיקרי יהיה באחריות מהנדס העיר.

14.2. תכנית בינוי ופיתוח:

תנאי מוקדם, למתן היתרי בניה, הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח, לכל תחום התכנית, ע"י יוזם ומגיש התכנית, לאישור הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח לא תסטה מעקרונות נספח הבינוי המצורף לתכנית זו. תכנית הבינוי והפיתוח תוכן בקנ"מ שלא יקטן מ-500:1, והיא תכלול בין היתר:

14.2.1 חלוקה למגרשים על פי תכנית זאת.

14.2.2 העמדת הבניינים, קביעת גובה מפלס הכניסה הראשית למבנה 0.00 וסימון קווי הבניין.

14.2.3 הנחיות עיצוב ופיתוח עקרוניים לבניינים ולשטחים הלא מבונים, כולל חומרי גמר, פתרונות ומיקום של: מתקני אשפה, צוברי גז, חדרי טרנספורמציה ועוד.

14.2.4 שטח הגינון במגרשים, אשר יהיה לפחות 20% משטח המגרש.

14.2.5 מערכות תשתית ציבוריות וחיבור המגרשים אליהן כגון: מערכות תאורה, מים, ביוב, ניקוז, תיעול, חשמל, טלפון וכו'.

14.2.6 תכנון כולל לטיפול בנגר עילי.

14.2.7 תכנון מערכת הולכה לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ולתקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה.

14.2.8 רומי הדרכים, מיקום ופתרונות החניה ומערכת התנועה והתחבורה. הכל על פי טבלת חישוב מפורטת, תוך ציון אזורי הפריק והטעינה, לרבות סילוק אשפה, תכנון דרכים פנימיות לתנועת כלי רכב, מיקום כניסות ויציאות מ/ואל החניונים.

14.3. הריסת מבנים קיימים:

14.3.1. מבנים קיימים בשטח התכנית, שהוקמו כדין ואשר תואמים את הוראותיה, ניתן יהיה לעשות בהם שימוש בהתאם לכלל הוראות תכנית זו לרבות תיאום עם היחידה הסביבתית לנושא זיהום קרקע של השימוש שהתקיים בשטח. מבנים קיימים בשטח התכנית אשר הוקמו כדין ואינם תואמים הוראות תכנית זו וכן מבנים שנבנו שלא כדין - יהרסו. הריסתם של מבנים בחלקת המקור בהתאם לסעיף זה, תהווה תנאי למתן היתר בניה בחלקות התמורה.

14.3.2. שימושים חורגים שהותרו כדין טרם אישורה של תכנית זו, יוכלו להמשיך ולפעול לפרק הזמן שנקצב להם בהיתר לשימוש חורג כדין ובלבד שיערך תיאום עם היחידה הסביבתית לנושא זיהום קרקע של השימוש שהתקיים בשטח. עם תום תקופת השימוש החורג שנקבעה בהיתר כדין, ניתן יהיה לעשות שימוש במבנים אלה רק ככל שהם תואמים את הוראות התכנית וככל שהם אינם תואמים, מבנים אלה יהרסו.

14.4. תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ש בשטח למתקנים הנדסיים הינו, הכנת סקר סיכונים אלקטרו מגנטיים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

14.5. עודפי עפר ופסולת בנין:

14.5.1. עודפי עפר בהיקף של עד 100,000 מ"ק יטופלו בהתאם להנחיות האגף לתכנון תשתיות במנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון. עודפים בנפח רב יותר יטופלו בהתאם להנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים בדבר חומרי חפירה ומילוי.

14.5.2. במסגרת שלב הבקשה למתן היתר הבניה תוגש הצהרת מהנדס בגין כמויות/משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בתחום המגרש לבניה וזאת על בסיס המדדים המקובלים והמאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

14.5.3. לאחר אישור הצהרת המהנדס בגין פסולת הבניה יוגש חוזה התקשרות עם אחד האתרים או תחנות המעבר המאושרות לקליטת פסולת בניה ע"י המשרד להגנת הסביבה. חוזה ההתקשרות יהיה בין הייזם לאתר או תחנת המעבר איתה נחתם חוזה ההתקשרות.

14.5.4. בשלב שחרור הבניין (טופס 4) יגיש הייזם לוועדה המקומית אישורים אודות פינויי בפועל של פסולת הבניה לאתר או תחנת המעבר איתה נחתם חוזה ההתקשרות.

14.6. נספח סביבתי:

14.6.1. כללי:

כל המבנים והשימושים יחובו למערכת ביוב מרכזית שתעמוד בתנאים ובאיכויות בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ובאישור מהנדס העיר. ספי רעש מהפעלת מערכות הנדסיות בתחומי התכנית יעמדו בדרישות לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן-1990. עסקי בידור יתקינו מתקנים להגבלת רמות הרעש בהתאם לדרישות התקינה הקיימת - מלווה בחוות דעת של יועץ לאקוסטיקה. באזורים סמוכים לאזורי מגורים לא תתאפשר הקמת עסקי בידור, אלא אם יוגשו מסמכים סביבתיים הנותנים פתרון הולם למניעת רעש לסביבה.

14.7. תנאים למתן היתרי בניה באזור לתעשייה משולב ובשטח למתקנים הנדסיים:

14.7.1. על מגיש הבקשה למתן היתר בניה בתחום אזור תעשייה משולב ובשטח למתקנים הנדסיים, להתייעץ התייעצות מוקדמת עם גורמי האגף לאיכות הסביבה, בכל היבטי איכות הסביבה הקשורים בהתכנות הקמה והפעלת עסקים ו/או נושא ההיתר.

14.7.2. נספח סביבתי לכל מגרש:

תנאי למתן היתרי בניה הינו הגשת נספח סביבתי לכל מגרש ומגרש, ע"י מגיש הבקשה למתן היתר בניה, שיאושר ע"י האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשלי"צ, מהנדס העיר ומשרד הבריאות. הנספח הסביבתי יכלול, את תאור המבנה ופרוט מלא של המערכות, המרכיבים והשימושים השונים שיעשו בתוכו ומחוצה לו, שעלולים להיות להם השפעות סביבתיות. הנספח יכלול הצגה מפורטת במלל ובתשריטים של האמצעים והפתרונות המוצעים למניעת מטרדים והוא יכלול בין היתר:

14.7.2.1. גינון ופיתוח:

- א. מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה. טיפול בסילוק עודפי עפר אלה.
- ב. שטח הגינון במגרש, אשר יהיה לפחות 20% משטחו.
- ג. לאורך גבולות המגרשים הפונים אל שטחים ציבוריים ובמגרשי החניה שבתחומו, ינטעו ע"י בעל המגרש עצים מבוגרים, במרחק של כ-8.0 מ', כמסומן בבקשה למתן היתר בניה שתוגש לאישור הועדה המקומית.

14.7.2.2. חניה:

הגשת תכנית למיקום שטחי החניה, על פי טבלת חישוב מפורטת, תוך ציון אזורי פריקה וטעינה, לרבות סילוק אשפה, תכנון דרכים פנימיות לתנועת כלי רכב, מיקום כניסות ויציאות מ/ואל החניונים.

14.7.2.3. אחסנה:

פירוט שטחי אחסנה, גודלם ומיקומם. תאור המתקנים ההנדסיים ושטחי המבנה לרבות אנרגיה, גנרטור, מעליות חדרי קירור, מערכות אוורור למבנה ולחניה התת קרקעית.

14.7.2.4. פסולת:

אומדן של כמויות הפסולת, מיקום וסוג דחסנים ומכלי אצירה לסוגי האשפה והפסולת השונים, מפרט טכני של חדרי אחסון, דרכי הובלת הפסולת מהעסקים למכלי האצירה, שיטות פינוי וגישות כלי רכב לפינוי, תאור אשפתונים לקליטת פסולת ציבורית ועוד.

14.7.2.5. מים, ניקוז וביוב:

- א. אופן השתלבות חיבור מערכות הניקוז של המבנים למערכת הניקוז הכללית.
- ב. אופן הטיפול וההפרדה בין מערכות המים, הניקוז והביוב.
- ג. האמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

14.7.2.6. שפכים :

- א. סוג והרכב השפכים הנוצרים ודרכי הטיפול בהם.
- ב. פרוט המתקנים לטיפול בשפכים שאינם סניטאריים (הפרדת שומן, הרחקת מוצקים) ומיקומם.
- ג. מיקום נקודות החיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב העירונית.
- ד. בכל העסקים בהם בתהליכי הייצור נוצרים תמלוחות וחומרים שונים העלולים לפגוע ביעילות של טיפול בשפכים הן בתחום המפעל ומחוצה לו (שפד"ן), יותקנו אמצעים לאיסופם וסילוקם לאתר מוסדר המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ה. יש לעמוד בתקנות רישוי עסקים (אסור הזרמת תמלוחות) 2003 ותקנות מעודכנות יותר במידה ויהיו.
- ו. יש לעמוד בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (מתכות ומזהמים אחרים) התשס"א 2000 ותקנות מעודכנות יותר במידה וקיימות.
- ז. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו לפתרון המוצע.

14.7.2.7. טיפול אקוסטי :

- א. פרוט אופן מניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מבני שרות (מזגנים, מעליות), תנועת כלי רכב ומערכות הגברה וכריזה. רעש מהפעלת מערכות הנדסיות בתחומי התכנית ואופן העמידה בדרישות לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990.
- ב. פרוט האמצעים והדרכים למניעת רעש ואבק במהלך הבניה.

14.7.2.8. זיהום אוויר :

- א. פרוט אמצעים למניעת זיהום אוויר ע"י פרוט מערכות האיוורור של הבנין, החניון, בתי אוכל, מערכות הסקה, תהליכי הייצור במקום. פינוי מזהמי אוויר והנדפת ריחות מפירים מרכזיים, מיקום וגובה ארובות ועוד.
- ב. חל איסור על פליטת מזהמים מכל הסוגים לאוויר ולסביבה.

14.7.2.9. חומרים רעילים ומסוכנים :

- א. איסור שימוש בחומרים שהם רעילים ו/או מסוכנים.
- ב. איסור שימוש בדלקים לפעולות חימום למעט גפ"מ ובחשמל.
- ג. ניתן יהיה להקים מרכז הפצה לגפ"מ ובלבד שהכמות המוחזקת ואופן העיסוק לא יטילו מגבלות מעבר לתחומי המגרש. הכמות ותנאי העיסוק לגבי המגרש שבו מתקיים עיסוק בגפ"מ, יקבעו על פי סקר סיכונים שיוגש למשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת סקר סיכונים לגבי המגרש למשרד להגנת הסביבה בין היתר לצורך מניעת מגבלות מעבר לתחומי המגרש.

ה. תנאי למתן היתר בנייה למתקן אכסון והפצת מיכלי גזי"מ לשימוש ביתי יהא קבלת אישורים כדלקמן: כיבוי אש, מינהל הגז-משרד התשתיות הלאומיות, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, משרד התעשייה והמסחר, חו"ד יועץ בטיחות וסקר סיכונים, דרישות נוספות כפי שתקבע הוועדה המקומית בהחלטתה וכן יודגש כי לא יותר מילוי גזי"מ בכל צורה שהיא בתחום המתקן.

14.7.2.10. מתקנים הנדסיים – קרינה אלקטרומגנטית:

- א. מיקום מתקנים הנדסיים, הצבת אנטנות, אתרי שידור רדיו, טלוויזיה וטלפונים סלולאריים.
- ב. הקמת מתקנים הנדסיים במגרש 200 ו/או תחנות שנאים פנימיות, מתקני חשמל, מתקני שידור, מתקנים הנדסיים אחרים ועוד, במגרשים אחרים, ילוו במסמך חישוב של כמות רמות שדה אלקטרומגנטי.

14.8. שימושים חורגים:

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר, אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה.

14.9. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תאום עם משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.

15. הנחיות משרד הבריאות בשטחים המסחריים באזור תעשייה משולב:

15.1. תבנה הפרדה בין שטחי מסחר ושטחי משרדים. תהינה כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים. לכל חנות במבנה תהיה גישה מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.

15.2. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.

15.3. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

16. פיתוח ותשתיות:

16.1. עבודות הפיתוח והתשתיות בשטח התכנית תבוצענה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח כמפורט בתת סעיף 14.2 לעיל.

16.2. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הוועדה המקומית.

16.3. מעבר תשתיות:

יותר מעבר תשתית, ביוב, ניקוז ותיעול בשטחים פרטיים שבתחום מגרשים. יותר מעבר מערכות תשתית תת קרקעית ממגרש למגרש במקרה הצורך, ויותר הטיפול בהם ע"י הגורם המטפל.

16.4. תשתית קיימת:

לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס העיר.

16.5 מערכות מים וביוב:

- 16.5.1 תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון וכד'.
16.5.2 בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
16.5.3 הביוב יהיה ע"י ביוב מרכזי.

16.6 ניקוז ובניה משמרת מים:

- 16.6.1 בשל החשש לזיהום מקורות המים באזורים המיועדים לתעשייה, אין לבנות בניה משמרת מים. יש להעביר את מי הנגר למערכת הניקוז האזורית כמוצע במסמכי התכנית.
16.6.2 באזורים בהם אין חשש לזיהום מים, כדוגמת בשטחים לבנייני ציבור, יש לבנות בניה משמרת מים.
16.6.3 יש להקים ולהפעיל תכנית לניטור איכות מי הנגר העילי המסולקים למערכת הנגר האזורית, עבור אזור התעשייה. אישור רשות המים לתכנית הניטור, יהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
16.6.4 יש להקים ולהפעיל תכנית לניטור מי התהום עבור אזור התעשייה, לצורך מעקב אחר השפעת אזור התעשייה על מי התהום. התכנית תתבסס על קידוחי ניטור ייעודים לפני מי התהום ותשלב את מערכת הניטור המוקמת היום על ידי רשות המים באזור התעשייה הצמוד לתכנית. אישור רשות המים לתכנית הניטור יהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.
16.6.5 יוקפד על הפרדה מלאה בין מערכות ניקוז, למערכות ביוב.

16.7 חשמל:

- 16.7.1 רשת החשמל המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
16.7.2 קווי חשמל תת קרקעיים:
אין לבנות בניינים מעל לקווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.0 מ' מכבלים אלה, של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.
16.7.3 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

16.7.4. **איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים :**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני במ'	מרחק מציר הקו במ'
קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.00	2.25
קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	1.50	1.75
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – בשטח בנוי	5.00	6.50
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו – בשטח פתוח	----	8.50
קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	9.50	13.00 20.00
קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	-----	35.00

16.7.4.2 מן האמור לעיל, על מבקש היתר לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.
16.7.4.2 במקרה של קרבת קווי חשמל אל בניינים העלולים להיות חשופים לקרינה אלקטרומגנטית, על מבקש ההיתר להגיש לממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, חישובים של רמות שדה מגנטי באזור ולקבל את אישורו.

17. הגבלות בניה בגין תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- 17.1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
- 17.2. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות מתקנים טכניים על הגגות, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הגבלות הבניה הקבועות בתמ"א/2/4 ואין לחרוג מגובה זה בין אם בהקלה ובין אם בסטיה ניכרת.
- 17.3. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה להקמת סילו, כמפורט בתת סעיף 12.1.1.16 לעיל, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 17.4. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מגופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

18. איחוד וחלוקה מחדש:

18.1. א. תוכן תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, לכל השטחים הכלולים בתכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, אשר תכלול טבלאות איזון והקצאה בסמכות וועדה מקומית לאחר אישור תכנית זו. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה כאמור לעיל.

ב. השטחים הציבוריים ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי החוק. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.

18.2. תכנית לצרכי רישום תוכן לאחר אישור תכנית האיחוד והחלוקה בועדה המקומית.

18.3. תנאי למתן היתר בנייה בכל שטחה של התכנית הינו אישור תכנית לצרכי רישום כמפורט לעיל, כולל עבור השטחים המיועדים לעבור לרשות המקומית, פיתוח התשתיות והדרכים.

18.4. ניתן לחלק מגרשים גדולים, והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. על החלוקה החדשה יחולו קווי הבנין בהתאם לאמור בטבלאות בכל יעוד ויעוד.

18.5. ניתן לאחד מגרשים גובלים והדבר לא יהווה שינוי לתכנית זו. עם ביצוע האיחוד מתבטל קו הבניין בין המגרשים.

19. היטל השבחה:

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

20. מימוש התכנית:

10 שנים מיום אישור התכנית.

22. חתימות:

היוזם:

מועצה המקומית לתכנון ולבניה
ראשון-לציון

המגיש:

בעלי הקרקע:

המתכנן:

דביר-יחיעם אדרגכלים
רח' צבי צמח 30
75440 ראשון לציון
טל: 03-9655321 פקס: 03-9655922