

קצ"ר  
14.11.13  
4070 155 - 1  
4 חלקים

1

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
תכנית שינוי מתאר רצ/1/105  
אזור נופש מטרופוליני מערב

בדק וניתן להפקיד  
אשר  
י"ח הוועדה המחוזית / משנה מי 22.4.13  
17/11/13  
נאריך

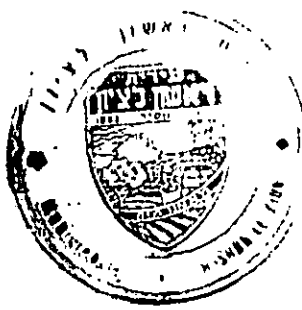
אדריכלות תכנון  
מתכנת מחוז מרכז

חתימות

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
29.07.2013  
נתקבל  
תיק מס'

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון  
צוית מס' 12/105/13  
12/14/2013  
17/11/13  
י"ר הוועדה

25/3/17  
עדינית ראשון-לציון  
מינהל הכספים  
אגף נכסים  
רח' הכרמל 20



חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ב-  
בית שמואל מילר  
מנהלת מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
(105/11/13) 22/4/13 17/11/13  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
08.12.2013  
י"ר הוועדה  
תאריך

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
**תכנית שינוי מתאר דצ/105/1**  
אזור נופש מטרופוליני מערב

**1. מקום:**

מחוז: המרכז  
נפה: רחובות  
עיר: ראשון לציון  
גושים: גוש 5270 ח"ח 10  
גוש 3947 ח"ח 3,7  
גוש 3946 ח' 365-363, 361-359, ח"ח 227, 357

**2. מיקום התכנית:**

בין נתיבי אילון (כביש מס' 20) וכביש מס' 4 במזרח, לשטח שבשימוש הצבא ממערב, ובין השטח לשימוש בעתיד (דרומית לרח' רחבעם זאבי) מצפון, לשטח ההחדרה מדרום

**3. תחולת התכנית:**

השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

**4. שטח התכנית:** כ- 2070 דונם

**5. בעלי הקרקע:** ממ"י ואחרים

**6. עורכי התכנית:** אגף אדריכלות ותכנון עיר במינהל ההנדסה, עיריית ראשון לציון.

**7. היזם:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון לציון

**8. מסמכי התכנית:**

- 8.1 הוראות התכנית – מחייבות – 7 עמודים + דף חתימות.
  - 8.2 תשריט בקני"מ 1: 5,000 – מחייב
  - 8.3 נספח שטחים פתוחים, מיפוי ערכי טבע ומגבלות הכולל תשריט בקני"מ 1: 10,000 והוראות - 2 עמודים + דף חתימות – נספח מנחה.
- הוראות התכנית והתשריט מהווים חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

- 9. מטרות התכנית:**
- 9.1 קביעת הנחיות לשטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות, לאזור למסחר תעסוקה ותיירות ולפארק.
- 9.2 חלוקת תחום התכנית למתחמים לתכנון, שימור ערכי טבע ופיתוח.
- 9.3 קביעת שימושים מותרים והוראות להכנת תכנית מפורטת.

**10. הוראות מתחמיות:**

- 10.1 **חלוקה למתחמים:**  
כל תחום התכנית יחולק למתחמים. בתכנית זו יפורטו העקרונות והפעילות האפשריים בכל מתחם.
- 10.2 **הכנת תכניות מפורטות:**  
יש להכין תכנית מפורטת לכל אחד מהמתחמים שיפורטו להלן, להסדרת השימושים המותרים בהתאם לתכנית זו. ניתן להכין תכנית מפורטת אחת ליותר ממתחם אחד המצוין בתכנית זו. הכנת תכנית מפורטת הינה תנאי למתן היתרי בנייה. אף שימוש אינו מותר ישירות מכוח התכנית אלא מהווה בסיס להכנת תכניות מפורטות.
- 10.3 **שינויים בתכנית:**  
קביעת המתחמים מחייבת אולם הגבולות המדויקים של האזורים והייעודים ייקבעו בתכנית מפורטת שינויים מינוריים בגבולות יתאפשרו כתוצאה של תכנון מפורט ומאילוצים טכניים הנדסיים.
- 10.4 **שטחים פתוחים:**  
לפחות 50% משטחי אזור הנופש יהיו שטחים הפתוחים לציבור.

**11. שימושים והוראות**

- 11.1 **שטחים פתוחים עם הנחיות מיוחדות**
- השטחים הצבועים בתשריט בירוק מפוספס שחור חלים על שני מתחמים (א' וב') ובהם יותרו התכליות והשימושים הבאים:
1. חקלאות בהתאם לתוספת הראשונה לחוק.
  2. מתקני ספורט: כגון מגרשים ומתקנים המיועדים לפעילות ספורטיבית על כל גווניה וענפיה.
  3. אירוח והסעדה: חניונים (קמפינגים), גני אירועים, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, מועדונים.
  4. מתקנים לפנאי פאסיבי כגון: מתקנים לפיקניק, שטחים לצפרות, גני חיות, גני שעשועים, גנים בוטניים. אמפיתיאטרונים, שטחים למופעי רחוב, פארקים נושאים, שיחזור מבנים ואתרים היסטוריים מוזיאונים וגלריות.
  5. מתקנים לפנאי אקטיבי כגון: חוות סוסים, פארקי מים, מסלולי רכיבה לטרקטורונים אופנועים אופניים, מגרשי מרוצים, שבילי הליכה, מועדונים לפעילות אקטיבית, טיסה, דאיה וגלשנות.
  6. סדנאות וירידי אומנות כגון: אריגה, קדרות, ציור, חריטה, פיסול, צילום וכו'.
  7. שטחים פתוחים כגון: שטחי בור, שמורות טבע, יערות וכו'.
  8. מתקני תשתית.
  9. דרכים וחניות.
  10. הקמת מבנים: בתכליות בהן מותרת הקמת מתקנים ופיתוח שטחים, תותר גם הקמתם של מבנים קבועים בהיקף בינוי מצומצם שיקבע בתכניות המתאר המפורטות, כפי שנדרש במישרין עבור המתקן או השטח המפותח.

#### 11.1 א. הוראות מתחם א':

1. על המתחם יחולו הוראות תכנית מפורטת שתוכן למתחם זה, בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 11.1. שלעיל.
2. לא יותר גידורם של השטחים הפתוחים אלא במקום שהדבר נדרש לצרכי בטיחות.
3. ניתן יהיה לפתח שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בכפוף לתכנית פיתוח לכל רצ/105/1 שתוכן לאחר אישור תכנית זו.
4. פיתוח המתחם יכלול את העקרונות הבאים:
  - א. שביל היקפי לאגמון (למעט בגדה הדרומית) המיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים, השביל יעבור בין המתחמים השונים ויקשר בין חלקי הפארק השונים, ויכלול ציר גישה מהאגמון דרומה אל עבר מתחמים ד' ו-ה'.
  - ב. יפותחו צירי גישה ירוקים מכיוון מגרשי החנייה אל האגמון אשר לא ייחסמו ע"י הבנייה.
  - ג. ישמרו גדות האגמון ויטופח צומח כך שיהווה חיץ ומסתור לעופות תוך הותרת נוף פתוח לאגמון, עיצוב וגינון הגדה כתומך בתשתית הטבע.
  - ד. יוקמו מצפורים סביב האגמון – המיקום ומספרם המדויק של המצפורים יתבסס על המוצע בנספח השטחים הפתוחים ויקבע בשלב הבינוי לביצוע.
  - ה. יפותחו פינות שצ"פ מגוננות לאתרי הפנאי בסמוך לאגמון.

#### 11.1 ב. הוראות מתחם ב':

1. על המתחם יחולו הוראות תכנית מפורטת שתוכן למתחם זה, לשימוש השונה מהשימוש במתחם א' (לדוגמא מנחת אווירונים זעירי משקל) ובהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 11.1. שלעיל. ככל שתוכנית זו לא תאושר יחולו עליה השימושים המותרים במתחם ד'.
2. לא יותר גידורם של השטחים הפתוחים אלא במקום שהדבר נדרש לצרכי בטיחות.
3. לעת הכנת התכנית המפורטת יש לתכנן קשר של שטח פתוח בתחום מתחם ב' בין מתחמים ד' ו-ה'.

#### 11.2 מסחר, תעסוקה ותיירות

בשטח הצבוע בתשריט בפסים באפור ורוד וסגול המופיע במתחם ג' ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת הכוללת את השימושים התכליות הבאים:

1. מסחר.
2. תעשייה עתירת ידע
3. תעסוקה
4. מלונאות
5. אטרקציות תיירותיות
6. שטחים פתוחים
7. שטחי ספורט ונופש.
8. דרכים וחנייות
9. תחנות תידלוק.

## 11.2 א. הוראות מתחם ג'

1. על חלק המתחם שייעודו מסחר תעסוקה ותיירות יחולו הוראות תכנית מפורטת שתוכן למתחם בהתאם לשימושים המפורטים בסעיף 11.2 לעיל ובאופן שסך כל השטחים המיועדים לבינוי במתחם לא יעלו על 220 דונם המיקום, התכליות והשימושים ייקבעו בתכנית מפורטת מקומית.
2. תכנית מפורטת שתוכן למתחם זה תכלול הוראה כדלקמן: תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשי התעסוקה בתכנית המפורטת שתוכן הינו תכנון השטחים הפתוחים במתחמים ד' ו-ה'
3. תנאי למתן טופס 4 למגרשי התעסוקה יהיה ביצוע פיתוח השטחים הפתוחים במתחמים ד' ו-ה'. והכל על פי העקרונות המנחים של נספח "שטחים פתוחים מיפוי ערכי טבע ומגבלות".
4. בתכניות המפורטות לשטחי התעסוקה תעוגן שלביות לתכנון ולביצוע פיתוח ושימור השטחים הפתוחים במתחמים ד' ו-ה' ותיכלל התייחסות (שתוכן בסיוע אקולוגי) לתחומים הבאים: סילוק מינים פולשים ושיקום הצומח הטבעי, תכנון שבילי אופניים, פינות ישיבה ותצפית, קישורים למתחמי פארק סמוכים ואזורי אל געת לשימור ערכי טבע.
5. תנאי למימוש מתחמי התעסוקה יהיה הבטחת מימוש פעולות השימור.
6. על השטח שבמתחם ג' יחולו הוראות תכנית רצ/1/21/1 המאושרת או תכנית מפורטת אחרת שתוכן בתחומה.

## פארק:

11.3

בשטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר משובץ בקווים ירוק כהה ישמש לשטח פארק. בשטח זה יהיו כלולים מתחמים, ד' וה'. ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת אשר תכלול את השימושים הבאים:

1. מוקדי תצפית
2. מרכזי קמפינג ופיקניקים, תותר הקמת מבני שירותים.
3. מסלולי רכיבה, שבילים ורחבות ציבוריות
4. השכרת אופניים
5. קטיף
6. חוות סוסים
7. פינות חי
8. מתקני שירות טכני ותשתיות התומכים בשימושים.
9. חנייה בכניסה למתחם

## 11.3 א. הוראות מתחמים ד' וה':

1. התכליות ביעוד זה הן שטח לשימור ושיקום ערכי טבע, נופש אקסטנסיבי וטיילות להולכי רגל ללא כניסת רכבים.
2. לא יותר גידורם של השטחים הפתוחים אלא במקום שהדבר נדרש לצרכי בטיחות.
3. ניתן יהיה לפתח שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים בכפוף לתכנית פיתוח לכל תכנית רצ/1/105.
4. יוקמו מצפורים הצופים לאגמון ולאגם הנקיק – המיקום ומספרם המדויק של המצפורים יתבסס על המוצע בנספח השטחים הפתוחים ויקבע בשלב תכנית הפיתוח.

5. פיתוח ושימור השטחים הפתוחים במתחמים ייערך בהתאם לתכנית הפיתוח שבה תיכלל התייחסות (שתוכן ע"י אקולוג) לתחומים הבאים: סילוק מינים פולשים ושיקום הצומח הטבעי, תכנון שבילי אופניים, פינות ישיבה ותצפית, קישורים למתחמי פארק סמוכים ואזורי אל געת לשימור ערכי טבע. תנאי למימוש מתחמי התעסוקה יהיה הבטחת מימוש פעולות השימור.
6. מתחם הכניסה והחנייה במתחם ד' יוצמדו לדופן המזרחית של מתחם ד' על מנת לשמר רצף פתוח בעל נפח בין המתחם להמשך השטחים הפתוחים מדרום.

- 11.4 דרך מאושרת:** השימושים וההוראות בהתאם לתכניות מאושרות.
- 11.5 דרך מוצעת:** השטח הצבוע בתשריט באדום ישמש לדרך לכלי הרכב השונים ולהולכי רגל. ביצוע הדרך יעשה עם פיתוח מתחם א'.
- 11.6 דרך וטיפול נופי:** השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מפוספס ירוק ישמש כדרך נופית הכוללת מסעה דו סיטרית, חנייה, שבילי אופניים ומדרכה משני עברי הכביש. בתכנון הדרך יש לשים דגש על שמירת ערכי טבע ונוף וטיפולם בתחום רצועת הדרך וכן יושם דגש על שילוב חזותי של הדרך עם הסביבה. ביצוע הדרך יעשה עם פיתוח מתחם א'.
- 12. יחס לתכניות מאושרות**
- 12.1 הוראות תכנית זו הינן בהתאם להוראות תמ"מ/21/3 ורצ/1/1 על תיקוניה.
- 12.2 קווי הבניין לדרך מספר 20 יהיו כמצויין בתשריט וההקלות תינתנה בתכניות המפורטות.
- 12.3 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"מ/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, כמפורט בסעיף 17 להלן.
- 13. הוראות להכנת תכניות המפורטות**
- 13.1 לא יינתנו היתרי בנייה על פי תכנית זו ולא יותר שימוש בקרקע או בבנין על פיה אלא בהתאם לתכנית מתאר מקומית שתאושר בהתאם להנחיות תכנית זו.
- 13.2 במסגרת התכניות המפורטות יש לעגן מנגנון תחזוקה למתחמים לשימור.
- 13.3 במסגרת תכנית הפיתוח שתוכן לכל מתחם יש להטמיע הנחיות לגבי טיפול בעפר, מחנות התארגנות, אי כניסה לשטחים בעלי ערכיות אקולוגית, תוך התייעצות באקולוג, כל זאת לגבי פיתוח סביב האגם או במתחמי ד', ו-ה' על מנת למנוע מפגעי רעש, תאורה ומפגעים אחרים לערכי טבע במרחב.
- 13.4 תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתחם לפיתוח – הגשת תכנית נופית למתחם לשימור בתחום המתחם הרלוונטי, כחלק מנספחי התכנית.
- 13.5 יש לקבל את התייחסות משרד הבטחון ורשות שדות התעופה לנושא מפגעי ציפורים בבטיחות הטיסה וזאת בהתאם לסעיף 10 בתמ"מ א 4/ב/34.
- 13.6 התכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו יכללו נספח לשימור וניצול מי נגר עילי. הנספח יכלול בין היתר הנחיות ופתרונות במידת האפשר, לניצול מי הנגר העילי לשימושים שונים וכן הנחיות לשימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לקליטה והשהייה של עודפי נגר עילי מאזורים בלתי מזוהמים וזאת בהתאם לסעיף 22 תמ"מ א 4/ב/34.

- 13.7 תכניות מפורטות הכוללות את שטחי המאגרים יכללו נספח נופי סביבתי שיתייחס להיבטים של ניצפות במאגר, השתלבות בסביבה ובנוף ועיצוב המתקנים ואמצעי הבטיחות וזאת בהתאם לסעיף 8 בתמ"א 4/ב/34.
- 13.8 לא תאושר תכנית מפורטת למאגר אלא בהתייעצות עם הועדה המקצועית ובאישור משרד הבריאות. זאת בהתאם לסעיף 10 בתמ"א 4/ב/34.
- 13.9 רוחב רצועת המגן מקו הניקוז יהיה 5 מטרים מנקודת המדידה משני עברי העורק או עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- 13.10 תחום מגבלות הבנייה הנגזרות מתת"ל 36 יחולו על התכניות המפורטות שיגזרו מתכנית זו. תחום מגבלות הבנייה הנגזרות מתת"ל 36 יהנה רצועה של 50 מ' כמסומן בתשריט. תוואי הקו המדויק יתואם עם חברת מקורות לעת הכנת התכנית המפורטת.
- 13.11 מגבלות הבנייה עפ"י תכניות מח/147 ומח/148 המופיעות בתשריט יחולו על התכניות המפורטות שיגזרו מתכנית זו.
- 13.12 בתכניות המפורטות שיגזרו מתכנית זו תוטמע הוראה המחייבת שמירה של 5 מ' של מקצהו של קו Q/QS ביעוד שטח ציבורי פתוח וללא בנייה בהתאם לתכנית מח/ש/564.
- 13.13 בתכניות המפורטות תוטמע הוראה בנושא חוק העתיקות: "כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978".

#### **14. הוראות סביבתיות:**

- בתכניות המפורטות הנגזרות מתכנית זו יש להטמיע את העקרונות הבאים:
- 14.1 תיאסר כניסה ברכב (למעט לעניין תחזוקה ובטיחות), למתחמים המיועדים לשימור ערכי טבע ולנופש אקסטנסיבי.
- 14.2 בתכניות הפיתוח במתחמים ד', ה' יש לשלב עקרונות של שימור הצומח החולי, סילוק מינים פולשים ושיקום אתרים פגועים.
- 14.3 בתכנית למתחם ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות יכללו הנחיות לעניין צמצום תאורה, עש והשפעה שלילית על ערכי הטבע באזורים לשימור ערכי טבע בהתאם להנחית אקולוג.
- 14.4 תנאי לקבלת היתר: הנחיות לטיפול בצמחים פולשניים כגון: שיטה מכחילה. תבחן החלופה היעילה ביותר לטיפול בצמחים הפולשניים בין אם ע"י כריתת השיטה קרוב לפני הקרקע וטיפול בקוטל צמחים חריף מסוג גרלון או שווה ערך, בין אם ע"י חיטוי סולרי משולב בהשקיה ובין אם ע"י שיטות חדשניות יותר.

#### **15. הגבלת בנייה בגין תמ"א 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון**

- בכל תכנית מפורטת יופיעו ההוראות כדלקמן:
- 15.1 על תחום התכניות חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה מיכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 15.2 הגובה המירבי המותר לבנייה מעבר פני היס, לרבות מיצפורים וכו', הינו על פי הגבלות הבנייה הקבועות בתמ"א 2/4. הגובה המירבי המותר לבנייה למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבנייה וכו' נמוך ב- 15 מ' מהנקוב לעיל חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת.
- 15.3 תכליות ושימושים מושכי ציפורים, לרבות שטחים לצפרות, גנים בוטניים וכו' יטופלו למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה בשלב היתרי הבנייה ו/או הבקשות להקלה.

- 15.4 פעילות פנאי אקטיבי טיסה ודאיה יותרו לכיצוע אך ורק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- 15.5 תנאי להפקדת כל תכנית שתוכן מתוקף תכנית זו, לרבות תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת, מתן היתר בנייה ו/או בקשה להקלה ו/או שימוש בקרקע, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- 15.6 תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

**16. היטל השבחה**  
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

- 17. רישום**  
התכניות המפורטות יקבעו הוראות בדבר רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית בדרך של הפקעה או הפרשות לצרכי ציבור בתכנית איחוד וחלוקה לפי העניין.