



**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית באה לשנות ייעוד קרקע משטח הקלאי לייעוד מתקנים הנדסיים וזאת בכדי לאפשר לחברת החשמל להעתיק את תחמ"ש ויקטוריה לתחמ"ש "ראשון לציון מזרח", במסגרת הטמנת קו 161 קילוואט בשדרות יגאל אלון.

קווי החשמל המובילים חשמל לתחמ"ש יוטמנו בקרקע, מלבד קו המתח העליון לכיוון מזרח שישאר עילי.

המיקום המוצע לתחנת ראשון לציון מזרח נמצא בסמוך למיקומן המתוכנן של שתי בריכות מים של חב' מקורות עפ"י תב"ע רצ/15/1/2/36 שאושרה לתוקף בי.פ. 8883 מיום 17.12.2008. הקמתן של ברכות מים ותחנת חשמל יהוו מתקני תשתית לפיתוח האזור לכשיפונה מחנה צריפין.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

תחנת משנה – ראשון לציון מזרח

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

98/15/1/רצ

מספר התוכנית

10.2 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

18/12/12

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של  
תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין  
תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 184,175  
קואורדינטה Y 652,975

נשען על המסלול הדרומי של דרך חיים הרצוג (דרך 550/18) המוביל ליציאה המזרחית של העיר ראשון לציון. המתחם ממוקם במרחק של כ- 80 מ' צפונית מזרחית למתחם "בריכות צריפין" של מקורות ובמרחק של כ- 382 מ' צפונית מזרחית לצומת מנחם גינדי.



**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

לי"ר  
ראשון לציון  
"צריפין"  
דרך חיים הרצוג

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4236	• מוסדר	• חלק מהגוש		41,40

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.7.1970	1646		• שינוי	רצ/1/1 -
2.09.2001	5015		• שינוי	רצ/1/36/15/1 -
12/11/2003	5236		• כפיפות	תמ"מ 21/3
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	תמ"א 2/4

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	25.8.2010	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	25.8.2010	1	-	1: 500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	חברת החשמל, אגף תכנון הנדסי המגזר לתכנון אזרחי	12.9.2010	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי
	משרד התחבורה	חברת החשמל, אגף תכנון הנדסי המגזר לתכנון אזרחי	16.8.2010	1	-	1: 500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	חברת החשמל, אגף תכנון הנדסי המגזר לתכנון אזרחי	5.9.2010	2	13 (מסמך תמונות עצים)	1: 500 1: 250	מנחה מחייב מנחה	נספח נופי : נספח נופי – גליון 1. נספח נופי – עצים בוגרים גליון 2. נספח נופי – עצים בוגרים- מסמך תמונות עצים
	ועדה מחוזית	חברת החשמל, אגף תכנון, פיתוח וטכנולוגיה המחלקה לתסקירי השפעה על הסביבה	מאי 2011	-	100	-	מנחה	חוות דעת סביבתית

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
אגף תכנון במינהל הנדסה בעיריית ראשליצ	-	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	AvnerA@rishonlezion.muni.il	

1.8.2 יזם בפועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשליצ	-	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	AvnerA@rishonlezion.muni.il	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל				דרך מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632000		03-7632010	http://www.mmi.gov.il		

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
AvnerA@rishonle zion.muni.il	03-9547573		03- 9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון		-	-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	מתכנן
DDC_IL@yahoo. com	03-9417013		03- 9417011	החומה 12 ראשון לציון	-	-	365	-	אברהם דיאמנט	דיאמנט- ליברמן מדידות בע"מ	מודד
lebmoshe@iec.co. il	-	052- 3997445	-	-	חצ/520000472	חברת חשמל לישראל בע"מ	72782	016537193	ליבוניץ משה	ליבוניץ משה/ מהנדס תנועה ותחבורה/ משרד הסגן לתכנון אזרחי חח"י	יועץ תחבורתי
-	-	-	-	-	חצ/520000472	חברת חשמל לישראל בע"מ	-	55004915	יהודית סגל	יהודית סגל / אגף תכנון הנדסי המגזר לתכנון אזרחי חח"י	מתכנן בינוי
-	-	-	-	-	חצ/520000472	חברת חשמל לישראל בע"מ	118773	028597623	שביט טולדו	שביט טולדו / אגף תכנון הנדסי המגזר לתכנון אזרחי חח"י	יועץ נופי
-	-	-	-	-	חצ/520000472	חברת חשמל לישראל בע"מ	-	-	-	אגף תכנון, פיתוח וטכנולוגיה, המחלקה לתסקירי השפעה על הסביבה	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
מבני עזר	תותר הקמת מבני עזר ותפעול הדרושים לתפעול המתקנים.
מתקנים הנדסיים	תותר הקמת מתקני חשמל, עמודי חשמל, טרמינאלים ואנטנות וכן מערכות שונות הדרושות לתפעול תחנת המשנה.

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**

העתקת תחנת משנה "ויקטוריה" לצורך הספקת חשמל לאזור התעשייה הצפוני, צריפין ואסף הרופא וכן לישובים המצויים בסמיכות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד קרקע חקלאית לייעוד מתקנים הנדסיים, קביעת קווי בנין, מבני עזר, קביעת הנחיות בינוי ופיתוח.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב למתקנים הנדסיים ולמערכות עירוניות השונות (כמסומן בתשריט).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.2 דונם
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	לי"ר				
	מס' יחיד	לי"ר				
דיוור מיוחד	מ"ר	לי"ר				
	מס' יחיד	לי"ר				
מסחר	מ"ר	לי"ר				
תעסוקה	מ"ר	לי"ר				
מבני ציבור	מ"ר	לי"ר				
תיירות / מלונאות	חדרים	לי"ר				
	מ"ר	לי"ר				

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			זיקת הנאה למעבר ברכב	102	מתקנים הנדסיים
			102		

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	10,200	מתקנים הנדסיים		100%	10,200	קרקע חקלאית

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד: מתקנים הנדסיים	1.
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
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 הפעלת התקינה והבטוחה של תחנת המשנה.	א.
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<p>א. פיתוח ותשתיות</p> <p>1. עבודות הפיתוח והתשתיות תבוצענה עפ"י הנחיות תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>2. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	א.
קווי חשמל	ב.
הקו המוביל לתחמ"ש וכל רשתות החשמל יתואמו עם חברת החשמל	
<p>ג. גינון</p> <p>שטח הגינון במגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש, ויכלול גינון בחזית המגרש לכיוון דרך חיים הרצוג.</p> <p>בצד הצפון מזרחי ובצד הדרום מערבי של המגרש פיתוח רצועות גינון יהיו מצידיו החיצוניים של המגרש.</p> <p>הגינון יהיה בצמחי כיסוי, שיחים ומטפסים, ועצים גבוהים שישתלו בצפיפות בהתאם לנספח הנופי של התוכנית, ובמגבלות חיבורי הקווים העיליים והתת קרקעיים לתחמ"ש.</p>	ג.
<p>ד. הסתרה ומיסוך</p> <p>1. האתר יהיה תחום בגדר בגובה של 2.5 מ' לפחות.</p> <p>2. גווני צבע הגדר יתואמו עם אגף תכנון עיר ואדריכל העיר.</p> <p>3. לאורך צידן החיצוני של שלוש חזיתות התחמ"ש תהיינה רצועות מגוננות</p>	ד.
<p>ה. הצמחייה ברצועת הגינון</p> <p>1. סוגי הצמחים ברצועות שבהיקף האתר יהיו רב שנתיים, חסכוניים במים ובעלי התאמה אקלימית, קרקעית ונופית לתנאי האתר בתיאום עם עיריית ראשון לציון.</p> <p>2. טיפול מונע ושוטף למניעת צמיחה של מינים פולשניים בשטחי השיקום הנופי שבתחום התוכנית יהיה בתיאום עם רט"ג.</p>	ה.
<p>ו. אמצעים לטיפול נופי</p> <p>1. במסגרת התכנית לא ייעשה שימוש במינים המוגדרים כמינים פולשים.</p> <p>2. במסגרת התכנון הנופי יעשה שימוש במיני עצים המאפיינים את האזור.</p>	ו.
מבני עזר	ז.
כל מבני העזר ייבנו מחומר וציפוי זהה לבניין הראשי ויהוו חלק אינטגרלי ממנו.	
<p>ח. זיקת הנאה למעבר כלי רכב</p> <p>מתן זיקת הנאה למעבר ברכב למתקנים הנדסיים ולמערכות עירוניות השונות לצורך תפעולם ותחזוקתם (כמסומן בתשריט).</p>	ח.
<p>ט. שימור משאבי מים</p> <p>1. לצורך שימור מי נגר עילי יותקנו בשטח הגינון המתוכנן בתחום התוכנית מתקני החדרה, אליהם ינוקזו מי הנגר מתחום המגרש. כל זאת בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/4.</p> <p>2. לצורך ניקוז מי נגר עילי בעת ארועי גשם קיצוניים, תותקן מערכת ניקוז שתפנה את עודפי הנגר ככל הניתן לשטחים מחלחלים מחוץ לשטח התוכנית, בתאום עם עיריית רש"צ. במידה שלא ניתן, יופנו מי</p>	ט.

		הנגר למע' הניקוז העירונית, בתאום עם העירייה.
י.	זיהום קרקע ומים מדלקים/שמים	כל שנאי יותקן על יסוד בטון שיהיה תחום בתעלת ניקוז הקפית מבוטנת בנפח 5 מ"ק לקליטת דליפות שמן בעת תקלה. התעלה ההיקפית תנוקז למאצרה מרכזית תת קרקעית אטומה בנפח 90 מ"ק. תכולת המאצרה המרכזית תפונה בעת הצורך באמצעות מיכליות, לאתר מורשה לקליטת שמן משומש.
יא.	שפכים סניטריים	התחמ"ש תחובר למערכת הביוב העירונית טרם הפעלתה.
יב.	עבודות ההקמה	<ol style="list-style-type: none"> <li>במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים למניעת היווצרות ופיזור אבק, בתאום עיריית רש"צ.</li> <li>במהלך העבודות תבוצע הפרדה בין סוגי הפסולת: קרקע נקיה וקרקע מזוהמת, פסולת בנין, לוחות עץ, ברזל ומתכות אחרות, וכד'. הקרקע הנקיה תשמש ככל הניתן לשימוש חוזר באתר, והפסולת האחרות יפוננו לאתרים מורשים לטיפול/מיחזור/הטמנה לפי הענין.</li> <li>סימון תחום עבודות הקבלן כולל קווי דיקור ייעשה באמצעות יתדות ו/או סרטי סימון. הקבלן ינקוט את כל האמצעים הנדרשים על מנת שלא לחרוג מתחום העבודה המסומן.</li> <li>לפני תחילת העבודות בשטחי ההתארגנות שמחוץ לתחום התוכנית, יבוצע חיפוי של שכבת הקרקע העליונה, והקרקע שתאסף תיערס עד סיום העבודות. לאחר סיום העבודות ינוקו שטחי ההתארגנות מכל פסולת בניה, והקרקע שנערמה תפוזר חזרה בשטח.</li> <li>השטח שמצפון מזרח ובקרבת גבול התכנית בו קיים ריכוז של הצמח המוגן תורמוס א"י יסומן לפני תחילת עבודות ההקמה, וינקטו האמצעים הנדרשים על מנת להימנע ככל הניתן מפגיעה בשטח זה, לרבות: חפירה, רמיסה, נסיעה, עירוס ציוד ועפר. יבוצע בתיאום עם רט"ג.</li> <li>ינקטו האמצעים הדרושים למניעת חדירה והתפשטות של צמחים פולשים. צמחים פולשים הקיימים כיום בשטח התכנית יעקרו ויפוננו לאתר פינוי גזם מוסדר.</li> </ol>
יג.	המאפיינים של מתקני התחמ"ש והתשתיות הנלוות	<ol style="list-style-type: none"> <li>מסדר המתח הגבוה ומתקני הבקרה והפיקוד יותקנו בתוך מבנה סגור.</li> <li>קו המתח העליון שיתחבר לתחמ"ש מכיוון צפון מזרח יתחבר באופן עילי, ומכיוון דרום מערב באופן תת קרקעי.</li> <li>קווי המתח הגבוה יתחברו לתחמ"ש באופן תת קרקעי.</li> </ol>
יד.	שדות אלקטרומגנטיים	<ol style="list-style-type: none"> <li>עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המשנה ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא תעלנה על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא תעלנה על רמות השדה האלקטרומגנטי שתקבענה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מיננת התשס"ו - 2006.</li> <li>חברת החשמל תפעל לפי דוח ועדת המומחים לעניין שדות מגנטיים מרשת החשמל - מרץ 2005, לרבות סעיף 1.2 - הגבלת החשיפה של האוכלוסיה לישום עקרון הזהירות המונעת, וסעיף 2 - מתקנים חדשים (תכנון, הקמה, הפעלה).</li> <li>חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמת השדה האלקטרומגנטי, לאחר הפעלת תחנת המשנה. הממצאים של המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז מרכז.</li> </ol>
טו.	רעש	<ol style="list-style-type: none"> <li>במהלך עבודות ההקמה ינקטו האמצעים למניעת מטרדי רעש בכפוף לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט - 1979, והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש),</li> </ol>

<p>התשנ"ג - 1992.</p> <p>2. מפלסי הרעש שיוצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחמ"ש, לא יעלו על המפלסים המרביים, המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.8.1990).</p> <p>3. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, לאחר הפעלת תחנת המשנה. המדידות תבוצענה עד 6 חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ש, וממצאיהן יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז מרכז.</p> <p>4. במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ש יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים, כנאמר בסעיף 2 לעיל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.</p>		
<p>ינקטו האמצעים למניעת הפצה של אור מיותר לסביבה, בכפוף לדרישות הבטחון של מתקנים מסוג זה, ובתאום עם עיריית רש"צ.</p>	<p>תאורה</p>	<p>טז</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר <sup>(1)</sup>				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	תכסית מקסימלית (מ"ר)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>(2)</sup>		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מתקנים הנדסיים	1	9,600	500	-	100	-	600	-	500	7 מ' (לא כולל אנטנה וקולט ברק)	3	1	10.0	5.0	5.0	5.0

### הערות:

- (1) מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל, פורטלים ומתקנים "שקופים" דומים לא ייחשבו במניין אחוזי הבניה והקמתם תותר בכפוף לצרכים התפעוליים ובהתאם להוראות החוק.
- (2) למרות קוי הבניין הרשומים בלוח הזכויות והמסומנים בתשריט, בפינה הדרום מזרחית בה מצויה קבוצת עצים בוגרים לשימור, קו בניין צידי יהיה לפחות 16 מ' וקו בניין אחורי יהיה לפחות 24 מ' ובהתאם לאישור פקיד היערות.

**6. הוראות נוספות****6.1 הגבלות בניה עפ"י תמא/2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בין 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 יעמדו בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה מעל פני הים, לרבות מתקניי 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.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
2. תנאי להיתר בניה יהא קבלת אישור חברת מקורות בעניין השלמת התאום בנושא הגנה מפני קורוזיה של מערכות המים וכן תיאום לגבי צינור הניקוז של בריכת המים.
3. מתן היתר הבניה יינתן על ידי הגוף שמרחב התכנון יהיה בסמכותו.
4. קבלת "היתר הקמה למקור קרינה - מתקן חשמלי" מהמשרד להגנה"ס.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.

**6.3 הוראות בדבר פינוי פסולת**

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות), (תיקון התשנ"ט – 1998). תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין. תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

**6.4 שמירה על עצים בוגרים**

- על תא שטח 102 בו מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. שימור העצים ייעשה בהתאם להנחיות אגרונום ובפיקוחו.
  - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 102 בו מסומן "עץ/קבוצת עצים לעקירה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
  - ד. בחטיבת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של התכנית, בתחום העצים לשימור תהיה אסורה בניה מכל סוג שהוא. ובהתאם להערה מס' 2, בסעיף 5 - לוח זכויות מצב מוצע.

**6.4 רישום שטחים והפקעות לצרכי ציבור**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשלי"צ בכל דרך אחרת.

**6.5 היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	חתימת ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר	תאריך: 7/5/13
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
עורך התוכנית	שם: אגף תכנון במינהל הנדסה	חתימת ראשון-לציון מינהל הנדסה אגף תכנון בניין עיר	תאריך: 7/5/13
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
יזם בפועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ	חתימה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון	תאריך: 7/5/13
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
בעל עניין בקרקע	שם: מינהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

עיריית ראשון-לציון

מינהל הנדסה

אני החתום מטה \_\_\_\_\_ אגף תכנון וניסיון, ומספר זהות \_\_\_\_\_

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רצ/98/15/1 ששמה תחמ"ש ויקטוריה (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_.

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

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

א. \_\_\_\_\_

ב. \_\_\_\_\_

ג. \_\_\_\_\_

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית 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.

עיריית ראשון-לציון

מינהל הנדסה

אגף תכנון וניסיון

חתימת המצהיר

7/5/13

תאריך

## הצהרת המודד

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 98/15/1/צ

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.  
 קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
 מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: \_\_\_\_\_ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך 4/5/13

עיריית ראשון לציון  
מינהל הנדסה  
אגף סלפון ומדידות  
רמי חכמי

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה צ'רמן אביב (שם), מספר זהות 51507523  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי רצ/98/15/1 ששמה תחמי"ש ויקטוריה (להלן - ה"תוכנית").

2. אני מומחה לתחום 3/103 סו 256 ויש בידי תעודה מטעם רשם האו"ם והאזורים  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 23631  
או לחילופין (מחק את המיותר):

אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.

3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים א"י ק"ו בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים

המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.

5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.

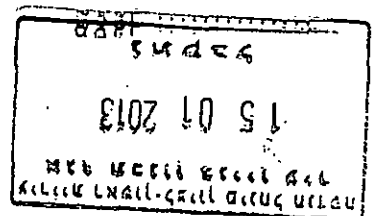
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן

תצהירי זה אמת.

חדוה צימרמן  
רשיון 23631

חתימת המצהיר

9.1.13  
תאריך



עיריית  
אג  
15 01 2013  
נתקבל  
1808

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה לביט לבית 1316 (שם), מספר זהות 028597623  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רצ/15/1/98 ששמה תחמ"ש ויקטוריה (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום אצטילטור ויש בידי תעודה מטעם רלב המוק 303 (האג 15).  
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 118773  
או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נסח נ"ש, לזיה קאזים בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

8.1.13  
תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה אוקוביץ משה (שם), מספר זהות 016537193  
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מסי רצ/15/1/98 ששמה תחמי"ש ויקטוריה (להלן - "התוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון מחלקה ויש בידי תעודה מטעם משרד התכנון והגנה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 72782 או לחילופין (מחק את המיותר):  
~~אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגביי חובת רישוי.~~
3. אני השתתפתי ~~בעריכת~~ / ערכתי את הנושאים הת/א/ז"ס בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליבביץ משה  
מהנדס תנועה ותחבורה  
משרד התכנון והגנה

חתימת המצהיר

10/1/13  
תאריך

