

4022411

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
 1-8-08-2015
 נתקבל
 תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/1/1/40

שם תוכנית: שטחים ציבוריים פתוחים - ראשון לציון

מחוז: מרכז
 מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון תכנית מס' מס' 40/1/1/35 ידועה ב-11/11/15 יום 10/11/15 תאריך 10/11/15 תאריך 10/11/15</p>	
---	--

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד המב"ט - מחוז המרכז הוועדה המחוזית המקליטה ביום: 40/1/1/35 9.8.15 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>24.08.2015 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאפשר הוספת שימושים, זכויות והנחיות תכנון בשטחים ציבורים פתוחים לטובת הקמת שירותים, מתקנים הנדסיים, חניונים תת קרקעיים ומבנים לשירות המבקרים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>שטחים ציבוריים פתוחים - ראשון לציון</p> <p>רצ/1/1/40</p> <p>כל מרחב התכנון המקומי ראשון לציון, פרט לתחום הסביבה החופית</p> <ul style="list-style-type: none"> • מילוי תנאים לתוקף <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">12.8.2015</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי <p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה • לא 	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p> <p>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
- קואורדינטה X ל.ר.
קואורדינטה Y ל.ר.
- 1.5.2 תיאור מקום** במרחב התכנון המקומי ראשון לציון
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית ראשון לציון
- התייחסות לתחום הרשות** כל תחום הרשות המקומית ראשון לציון, פרט לתחום הסביבה החופית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית
- לא רלוונטי
ראשון לציון
ל.ר.
ל.ר.
ל.ר.

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר מאושרת תוכנית	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כל תכנית בה אושרו שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות החלות מתוקף תכנית בה אושר שטח ציבורי פתוח לסוגיו ממשיכות לחול.		
תמ"א 3 ✓	• כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 3, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	4392	17/03/1996
תמ"א 23 ✓	• כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	3366	31/07/1986
תמ"א 4/א/23 ✓	• כפיפות	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 4/א/23, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכניות אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	6121	12/08/2010
תמ"א 4/ג/10 ✓	• כפיפות	התכנית לא תחול בתחום רצועת קווי החשמל כפי המסומן בתמ"א 4/ג/10.	4845	23/01/2000
תמ"א 22 ✓	• כפיפות	התכנית לא תחול בתחומי יער פארק חופי כמסומן בתמ"א 22.	4363	19/12/1995
תמ"א 3/ב/34 ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 3/ב/34. הוראות תמ"א 3/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5606	18/12/2006
תמ"א 4/ב/34 ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5704	16/08/2007
תמ"א 5/ב/34 ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 5/ב/34. הוראות תמ"א 5/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	5998	14/09/2009
תת"ל 36 ✓	• כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 36. הוראות תת"ל 36 תחולנה על תכנית זו.		מאושרת (החלטה מס' 1822) 20/06/2010

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 עיר במינהל הנדסה	12/8/2015	-	16	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	12/8/2015	1	-	1: 50,000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר במינהל הנדסה	12/8/2015	1	-	1: 12,500	רקע	נספח שטחים ציבוריים פתוחים

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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה ()
	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586	03-9547573		VeredS@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 ראשלי"צ	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	VeredS@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	עיריית ראשון לציון ואחרים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מתכנן	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	VeredS@rishonlezion.muni.il

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
לא רלוונטי	

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

הרחבת מגוון השימושים והתכליות וקביעת הוראות לשימור איכות הסביבה וקיימות בשטחים ציבוריים פתוחים בכל מרחב התכנון המקומי ראשון לציון (פרט לתחום הסביבה החופית).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. סווג שטחים ציבוריים פתוחים עפ"י גודלם.
2. הוספת תכליות ושימושים מותרים.
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. קביעת הוראות לשמירה על איכות הסביבה וקיימות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם
כל מרחב התכנון המקומי ראשון לציון (פרט לתחום הסביבה החופית)

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יח"ד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לר רלוונטי	מס' יח"ד	
מוערך, בהתאם לנתוני G.I.S.	+ 28,820		+ 28,820	-	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה
				לא רלוונטי	מ"ר	מבני ציבור
				לא רלוונטי	חדרים	תיירות /
				לא רלוונטי	מ"ר	מלונאות

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
				100	עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
		לא רלוונטי				לא רלוונטי

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.2
תכליות ושימושים	4.2.1
<p>א. בקטגוריה של שטח ציבורי פתוח, יכללו גם שטחים בייעוד: פארק, גן ציבורי, פארק מיוחד וכדומה. הוראות וזכויות הבניה החלים בייעוד שצ"פ יחולו גם על ייעודים אלו.</p>	
<p>ב. התכליות השימושים והוראות יהיו בהתאם לגודל השטח הציבורי הפתוח, כדלקמן:</p> <p>❖ <u>בשטח של עד 2 דונם (פינות ישיבה ורחבות פתוחות):</u></p> <p>ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות (חשמל, מים, תיעול, ביוב, ניקוז, תקשורת וכו'), מתקן שתייה, תאורה, אלמנט עיצובי.</p> <p>לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט למתקנים הנדסיים ולחשמל.</p> <p>❖ <u>בשטח של 2-8 דונם (גינות משחק פנים שכונתיות):</u></p> <p>בנוסף למותר בשטחים עד 2 דונם, יותרו שימושים לשבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות ולילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעית, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה על ותת קרקעית, מבני שרות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושרותים נוספים לשירות המבקרים.</p> <p>לא תותר הקמת מתקנים העלולים לגרום לזיהום אויר, או כל מפגע סביבתי, כגון: מתקני גז, תחנות שאיבה לביוב.</p> <p>❖ <u>בשטח של 8-50 דונם (גן שכונתי):</u></p> <p>בנוסף למותר בשטחים עד 8 דונם, יותרו שימושים למתקני משחק לקבוצות גיל שונות (כולל בני נוער וצעירים), כגון: שטח פתוח למשחקי כדור, רחבת החלקה, משטח גלגליות, מתקן טיפוס ו/או מגרשי משחקים אחרים המותאמים לקבוצות גיל אלו, יש ליעד פינות משחק נפרדות לכל קבוצות הגיל. שבילי הליכה המותאמים גם לרכיבה על אופנים, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע מותרים, אזורי ישיבה והתכנסות, מזנון ובית קפה. מקלטים ומחסות צבוריים, בתי שימוש צבוריים, מתקנים הנדסיים ציבוריים, ניתן לייעוד אזורי משחק מוגדרים לכלבים.</p> <p>יותרו שילוב אלמנטים מיוחדים, כגון בריכות נוי ושכשוך, פלגי מים ופסלים למיניהם ואטרקציות לפעילות ספורט ופנאי.</p> <p>❖ <u>בשטח של 50-100 דונם (פארק רובעי):</u></p> <p>בנוסף, למותר בשטחים עד 50 דונם, יותרו מתקנים למבוגרים ולילדים בעלי מוגבלויות. שבילים ישרים וטבעתיים להליכה וריצה, שבילים מיוחדים לאופניים, שטחים לאזורי פקניק, חורשות ושדרות, שטח טבעי, אתר טבע עירוני, שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מזנון, בית קפה או מסעדה ומחסן המשרת אותם. ניתן למקם מספר מבני שרותים לגברים ולנשים, במתחמי פעילות שונים.</p> <p>❖ <u>בשטח של 100 דונם ומעלה (פארק עירוני):</u></p> <p>בנוסף, למותר בשטחים עד 100 דונם. יותר מספר מזנונים ובתי קפה בהתאם לשטח הפארק ופיתוחו.</p>	

4.2.2	הוראות
א.	<p>מזנון / בית קפה -</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ שטח מזנון עד 50 מ"ר, מזנון יתאפשר בכל סוגי השצ"פים הגדולים מ- 2 דונם. ❖ לא יתאפשר יותר ממזנון אחד לכל 50 דונם של שצ"פ. ❖ שטח בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר, בית קפה יתאפשר בשצ"פים הגדולים מ- 8 דונם. ❖ לא יתאפשר יותר מבית קפה אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.
ב.	<p>מתקניי הנדסיים -</p> <p>יותר להקים מתקניי הנדסיים קטנים, כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים ששטחם הכולל שלא יעלה על 5% משטח הגן.</p> <p>לא יותר להקים מתקניי הנדסיים גדולים, כגון: בריכות מים ותחנות שאיבה לביוב בתחום השצ"פ. המתקנים ההנדסיים ימוקמו בתת הקרקע עד כמה שניתן, או ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן. הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p>
ג.	<p>קווי בנין ממתקני חשמל -</p> <p>מתקן חשמל לכל סוגיו, ימוקם במרחק ממקום שהות קבוע שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. בכל מקרה, יש לבצע דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבנייה.</p>
ד.	<p>חניה -</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ בשצ"פים מתחת ל- 2 דונם לא תתאפשר חניה בתחום הגן. ❖ יוקצה שטח לחניית עיליות עד 20% משטח המגרש, הן תיהינה "חניות ירוקות" – מגוננות. ושטח מוקצה לחניית תת קרקעית יהיו עד 30% משטח המגרש.
ה.	<p>הנגשה -</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ גינות משחק פנים שכונתיות- יש להסדיר לפחות כניסה אחת לגן המתאימה להליכה רגלית ולרכיבה על אופניים שתותאם לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות. ❖ גן שכונתי – יש להסדיר, לפחות שתי כניסות מכיוונים שונים, והן יותאמו לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות. ❖ פארק רובעי /פארק עירוני- יש להסדיר שחלק מדרכי הגישה והכניסות אל הגן יאפשרו הליכה רגלית, רכיבה על אופניים ותנועת עגלות ילדים ומוגבלי ניידות.
ו.	<p>הוראות בינוי ופיתוח -</p> <p>בשטחים אלו תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, תשתיות וחניה על ותת קרקעית, דרכים ועבודות בניה בהיקף המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית.</p>
ז.	<p>קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט -</p> <p>יותר קירוי מגרשים בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית.</p>
ח.	<p>בטיחות מתקנים -</p> <p>יש להפריד בין מוקדי המשחק של קבוצות הגיל השונות.</p> <p>כל מתקני המשחקים יבוצעו בהתאם לתקן הבטיחות הרשמי והמחייב למתקני משחקים בגנים ציבוריים – ת"י 1498 למתקני משחק ושעשוע ואימוץ התקן האירופי למתקני משחק לילדים, 2006, על עדכוניו.</p>
ט.	<p>נספח שטחים ציבוריים פתוחים -</p> <p>הנספח הינו נספח רקע בלבד, המציג מיפוי של השצ"פים המאושרים בראשון לציון שהינם מעל 8 דונם. למען הסר ספק מובהר כי תכנית זו חלה על כל השטחים הציבוריים הפתוחים בכל מרחב התכנון ראשון לציון (פרט לתחום הסביבה החופית) והוראות התכנית גוברות על נספח זה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	סוג שצ"פ	שטח בדונמים	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכסית תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	קווי בנין (מטר) (5)			אחוזי			
			מעל לכניסה הקובעת (7)		מתחת לכניסה הקובעת					מספר קומות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת		קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
שטח ציבורי פתוח	פינות ישיבה ורחבות פתוחות	עד 2	1%	1%	50 מ"ר (6)	-	7 מ'	1	1	3	3	3	3			
	גינות משחק פנים שכונתיות	2-8	1% (1)	1% (1)	50 מ"ר	30%	7 מ'	1	1	5	5	5	5			
	גן שכונתי	8-20	1% (2)	1% (2)	100 מ"ר	30%	7 מ'	1	2	5	5	5	5			
		20-50	1% (3)	1% (3)	100 מ"ר	30% (4)	7 מ'	1	2	5	5	5	5			
	פארק רובעי	50-100	1% (3)	1% (3)	100 מ"ר	30% (4)	7 מ'	1	2	5	5	5	5			
פארק עירוני	100 ד' ומעלה					7 מ'	1	2	5	5	5	5	5			

- (1) יותר מזונן בשטח מרבי (עיקרי + שרות) עד 50 מ"ר.
- (2) יותר מזונן בשטח מירבי עד 50 מ"ר ובית קפה בשטח מרבי עד 150 מ"ר.
- (3) יותר מזוננים ובתי קפה. לא יתאפשר יותר מבית קפה אחד ומזונן אחד לכל 50 דונם של שצ"פ.
- (4) יותר חניון תת קרקעי בשטח בנוי עד 15,000 מ"ר, תכסית החניון לא תעלה על 10%, עד 5 קומות, ולא יותר מחמש מאות מקומות חניה.
- (5) קווי בנין אלו הם קווי הבניין המינימאליים ולמתקנים הנדסיים בעלי מגבלות סביבתיות ובריאותיות קווי הבניין יהיו בתאום משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט יותרו בקו בנין "0" כאמור בסעיף 4.2.2. ס.ק. ז.
- (6) מתחת לכניסה הקובעת יותרו שימושים רק למתקנים הנדסיים ולחשמל.
- (7) בשטחים מעל מעל 2 דונם שטחי הבנייה לא יכללו את החניה.

6. הוראות נוספות**6.1 יחס לתכניות מתאר ומפורטות**

1. במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות – תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.
2. התכנית באה להסדיר התרת תכליות ושימושים מותרים בשטחים ציבורים פתוחים. בכל מקרה בו קיימת תכנית המעניקה זכויות בניה לשצ"פים מעבר לזכויות הניתנות בתכנית זו – יגברו הוראות התכנית המאושרת.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע לכל שטח ציבורי פתוח אשר תכלול את כל עבודות הפיתוח והבניה וכל מערכת התשתיות העל והתת קרקעיות לאישור מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול תשריט בקנה מידה של 1:250, שעליו יסומנו מרכיבי הפיתוח המיועד וחתכים מייצגים של מראה השטח, ויוצג תכנון מפורט של האמצעים לשימור וניצול מיטביים של מי הנגר הישירים ומי הנגר הנרתמים מייעודי הקרקע הסמוכים.
 2. תכנית הבינוי והפיתוח יכול שתעשה לכל השטח או לחלק ממנו עפ"י חלוקה למתחמים שתאשר הועדה המקומית.
 3. בקשה להיתר הכוללת בקשה להקמת חניון תת קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בפארק כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן לרבות הצגת פתרונות לאיטום הגג וניקוזו ומתן הנחיות המבטיחות את תחזוקת החניון ושמירת איטום הגג. כל זאת בכפוף לכך שגג החניון ישתלב בגן/פארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח ובאופן שלא יפגע בעצים הבוגרים ובתנאי גידול של עצים חדשים במקרה של נטיעות על גג החניון, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו ולא פחות מ-90 ס"מ.
 4. היתר בניה לשירותים ציבוריים, בתי קפה ומזנונים, בריכות נוי, שכשוך ופלגי מים יותאמו עם משרד הבריאות.
 5. תנאי להיתר בניה תאום קווי הבניין למתקנים הנדסיים עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
 6. היתר בניה בפארק רובעי/עירוני לשימושים של אתר ירידים, מופעי תרבות על מתקניהם, ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל-60 יום בלבד, שלא ניתן לאריכם, וייעשה בבניה פריקה בלבד. ההיתר יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. בתנאי ההיתר ייקבעו הערבויות להבטחת האמור לעיל.
 7. התאמת הגן/הפארק לנגישות ולפעילויות של אנשים עם מוגבלויות.
 8. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט, 1998.
- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנ"ס ובהתאם לכל דין.

6.3 פיתוח תשתית

- עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי תכנית פיתוח, שתכלול:
- א. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים, גבהים בתחום התכנית.
 - ב. תנועה וחניה.
 - ג. גינון והשקיה.
 - ד. מים, תברואה וניקוז.
 - ה. כל התשתיות, חיבור החשמל, תאורה, טלפונים וטלויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיות.
 - ו. תברואה ופינוי אשפה.
 - ז. מפלסים למבנים.

6.4 מגבלות בגין מעבר קווי חשמל ראשיים

לא תותר הקמת מבנים בתחום הרצועה למעבר קווי חשמל ראשיים כפי שנקבעה בתמ"א 4/ג/10 (כנדרש לפי סעיף 8.2.1.3 לתמ"א).

איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה 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 ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

- באזורים בהם המרחקים ביו עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

6.5 מגבלות בניה בגין תת"ל 36

בתחום מגבלות בניה ופיתוח שעל-פי תת"ל 36 לא תותר כל פעולה העלולה לפגוע בצנרת המים היבשתית שנקבעה בתת"ל, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בנטיעת עצים מעמיקי שורש מעל ובמרחק 6 מ' מכל צד של צינור המים.

6.6 שימושים בעורק, ברצועות המגן עפ"י תמ"א 34/ב/3

1. יותרו, בתחום העורק, פעולות שמטרתן לשמור על תפקודו התקין של העורק בלבד, ובכלל זה ביצוע עבודות ייצוב העורק והגדות ופיתוח נופי. יותרו עיבודים חקלאיים, הקמת מעברים וגשרים מעל ומתחת העורק, הנחת קווי תשתית, דרכים ומסילות ותוואי להולכי רגל, ובכפוף לאמור בסעיף 14.3 בהוראות התמא- גם כרייה וחציבה. כל הפעולות והשימושים המותרים לפי סעיף זה, יותנו בכך שלא יפגעו בתפקודו התקין של עורק הניקוז.
2. יותרו בתחום רצועת המגן, הפעולות האמורות בסעיף קטן 1 לעיל וכן התווית דרכי שירות לטיפול בעורק.

6.7 החדרת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 4/ב/34

1. תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי הלחול ישירים או מתקני החדרה, וכי השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השצ"פ יהיו נמוכים מסביבתם, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
2. באזורים הרגישים להחדרת מי נגר עילי עפ"י תמ"א 4/ב/34, לעת מתן היתר בניה יש לקבל את אישור מנהל רשות המים.
3. יש לקבל את אישור רשות המים למתקני החדרה החודרים ישירות למי התהום ע"פ דין וכתנאי למתן היתר בניה.
4. יש לתעל נגר עילי ממשטחים לא חדירים, כגון: מתקנים מקורים, שטח פתוח למשחקי כדור, רחבת החלקה, משטח גלגליות וחניה אל שטחים חדירים המסוגלים לקלוט את נפח הנגר המצטבר.

6.8 תחום רצועות לתכנון קווי מי שתיה עפ"י תמ"א 5/ב/34

בתחום רצועות אופרציונאליות או בתחום רצועה לתכנון, וככל שטרם נקבעה רצועת עבודה להנחת קווי-מים בתוכנית מפורטת או בהיתר הרצועה לתכנון תנאי למתן היתר בניה קבלת אישור מנהל רשות המים כמפורט בסעיף 20 להוראות התמ"א.

6.9 תחום מובל שפכים עפ"י תמ"א 34

תנאי למתן היתר בניה בתחום מובל שפכים קיים /או מתוכנן קבלת אישור מנהל רשות המים.

6.10 בניה בר קיימא

בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מבנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת ושימוש בחומרים ממוחזרים לחיפוי ולריצוף, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בועדה המקומית לתכנון ובניה.

יש להשתמש בצמחיה חסכונית במים ובהתאם לסוג הקרקע במקום, ובעצים שבחלקם נשירים - על מנת ליצר הצללה בקיץ וחשיפה לשמש בחורף ובחלקם ירוקי עד, יש לאפשר בית גידול לכל עץ בנפת של 15 קו"ב ובעומק של 1 מ', במידה ומתחתיו ישנו חניון תת קרקעי.

התכנון יתייחס לטופוגרפיה על מנת לנצל את מי הנגר העילי להשקיית הגן ולאפשר החדרת מי הנגר בשטחו.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת-קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

6.11 רישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו /או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 25 בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר למתקנים הנדסיים	לא יינתן היתר למתקנים הנדסיים, תחנות טרנספורמציה, אנטנות סלולריות וכדומה מכוח תכנית זו, אלא לאחר שפורסמה הודעה על כך וניתנה הזדמנות למי שעלול להיפגע, להשמיע את טענותיו. דרכי הפרסום, שמיעת הטענות וההחלטה בבקשה כאמור, ייעשו בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 149 לחוק.

7.2 מימוש התוכנית

מייד

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	עיריית ראשון-לציון	תאריך: 19/8/15
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
עורך התוכנית	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	עיריית ראשון-לציון	תאריך: 19/8/15
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
יזם במועל	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון	תאריך: 19/8/15
	תאגיד: עיריית ראשון לציון	מספר תאגיד: 008300	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: