

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

משרד הפנים
מחוז מרכז
17.11.2014
נתקבל
תיק מס':

תכנית מס' רצ\150\22

נחלת יהודה - ראשון לציון

מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג התכנית	תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 27/4/14
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית וקבעה טעונה אישור השר

4.12.2014
תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

27.4.14
2014013
12/11/14

עיריית ראשון-לציון
אגף תכנון בניין עיר
20-10-2014
0171072014
מספר

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה השלמה תכנונית לחטיבת קרקע המוקפת משלושת עבריה בתכנית רצ\150\150 אשר אושרה לאחרונה.

חטיבת קרקע זו כוללת מערכת דרכים המהווה המשך לדרכים הקיימות בתכנית הגדולה ודומה לה בכל הקשור לאופי הבינוי, אופי הפיתוח וזכויות הבניה. בשטח התכנית מצוי מבנה מגורים המכונה "קיבוץ ו" אשר שימש בזמנו כאתר "הכשרה" לבני נוער בטרם עלייתם על הקרקע בקיבוצי הספר. לידו ניצב מגדל מים קטן מאותה תקופה. להלן תמצית הרקע ההיסטורי הקשור להתיישבות באתר:

בשנות המנדט הבריטי ובתקופה הראשונה לקיום מדינת ישראל הייתה מקובלת ההכשרה לחקלאות. קבוצות של צעירים וצעירות אשר התארגנו ל"גרעין" לקראת התיישבות חקלאית היו יוצאים לקיבוץ לתקופת הכשרה. היה זה תנאי מוקדם ליציאה להתיישבות ביישוב קיים וכל שכן ליישוב חדש. ההכשרה כללה הכנה מקצועית ואידיאולוגית.

באתר המתועד עברו מס' הכשרות קיבוציות של ארגון השומר הצעיר אשר החליפו זה את זה בשהותם באתר ההכשרה. ידוע לנו על קיבוץ "גבעת גנים" אשר ישבו באתר בין השנים 1933-1939 ולאחר מכן ייסדו את קיבוץ נגבה בשנת 1939. אחריהם ישבו חברי "קיבוץ ו" בין השנים 1942-1947, אף הם ארגון של השומר הצעיר, אשר ייסדו בשנת 1948 את קיבוץ "עין דור" - הקיבוץ הארצי לרגלי הר תבור. החברים ישבו זמנית באתר ההכשרה בצפון נחלת יהודה ומבין המבנים שהוקמו במקום נמנים **מבנה ההכשרה ומגדל המים**. האתר נמצא ממערב לכביש בית דגן- ראשון לציון, מול איזור התעשייה.

טיפוס המבנה אשר נמצא באתר מופיע באתרי הכשרה נוספים ובמחנה קיבוץ "רמת הכובש" כפי שמופיע בתמונות היסטוריות. ניתן להניח שזהו בניין אשר תוכנן על ידי הגורמים המיישבים ונבנה באתרים בהם היה צורך דומה. עם השנים נתווספו למבנה ההכשרה מספר תוספות והרחבות. שני מבנים אלה מיועדים לשימור ולהשתלבות בנינוי המוצע ע"י הגדרת תאי השטח בהם הם מצויים כמיועדים למוסדות ומבני ציבור ושטח ציבורי פתוח, בהתאמה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז מרכז

תכנית מס' רצו\150\22

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1	נחלת יהודה – ראשון לציון
שטח התכנית	1.2	19.812 דונם
מהדורות	1.3	שלב
		מילוי תנאים למתן תוקף
		1
		מספר מהדורה
		תאריך עדכון
		30.09.2014
סיווג התכנית	1.4	תכנית מפורטת
		סוג התכנית
		סוג איחוד וחלוקה
		איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התכנית
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות
		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים

1.5 מקום התכנית		
1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		ראשון לציון
		קואורדינטה מערב מזרח - X
		קואורדינטה דרום צפון - Y
		181800
		654500
1.5.2	תאור מקום	שטח בעיר ראשון לציון, באזור נחלת יהודה, בסמוך לשדרות הציונות ובו מצוי מבנה המוכר בשם קיבוץ ו'.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית
		ראשון לציון
		חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב
		ראשון לציון
		שכונה
		נחלת יהודה
		רחובות גובלים
		קיבוץ גלויות, דרך בן גוריון, עוקף מערבי של נחלת יהודה.
		מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית			
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6093	מוסדר	חלק מהגוש	21,472
7375	מוסדר	חלק מהגוש	-
			מספרי חלקות בחלקן
			20,26

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות	לא רלוונטי
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות (על שינוייהן)				1.6.1
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א 214 ✓	כפיפות	התכנית מצויה בשולי המגבלות ואינה חורגת מהן	י.פ. 4525	25/05/1997
ממ\8004 ✓	שינוי		י.פ. 3531	01/3/1988
ממ\8005 ✓	שינוי		י.פ. 3534	07/8/1988
רצ\במ\50\50 ✓	שינוי		י.פ. 3969	30/1/1992
רצ\151\50 ✓	שינוי		י.פ. 5526	10/5/2006
רצ\מק\25\11 ✓	כפיפות	מחסנים באזורי מגורים	י.פ. 4571	24/09/1997
רצ\מק\26\11 ✓	כפיפות	מרתפים באזורי מגורים	י.פ. 4647	22/05/1998

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות
לא רלוונטי

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק				1.6.3
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור	
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה.			

1.6.4 ערר על התכנית
לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית								
תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	פוגל, שהם	29.09.2014	-	20	-	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	פוגל, שהם	23.09.2014	1	-	1: 1000	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	פוגל, שהם	23.09.2014	חלק מתשריט התכנית	-	1: 1000	מנחה	נספח בינוי
	ו. מחוזית	אורן צמיר	10.08.10		1	1: 500	מנחה	נספח תחבורתי
	ו. מחוזית	אדי אמיר שהם	פברואר 2011		41		מנחה	תיק תיעוד מקדים
	ו. מחוזית	עמיר אהרוני	30.09.2014		2 עמודים + 9 עמודי נספח		מחייב	טבלאות הקצאה ואיוון
10.10.2011	קק"ל	צבי פרליס	מרץ 2011	וגליון אחד	13 עמודים בחוות הדעת	1: 500	רקע	תשריט מיפוי עצים בוגרים ונספח חוות דעת מומחה
	ו. מחוזית	פוגל, שהם	29.09.2014	1 (מופיע כעמוד 20 - בלתי נפרד, לתקנון זה)	-	-	רקע	נספח זכויות בניה מאושרות

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל					דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	03-7632278		03-7632279	

1.8.1.1 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל					דרך מנחם בגין 125 תל-אביב	03-7632278		03-7632279	
יזמי התכנית				ראשון לציון					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל ואחרים								

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך התכנית	אדריכל		282290	פוגל, שהם – אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	רח' מיטב 6 תל-אביב	03-5619253		03-5619269	mail@fogel-shoham.co.il
מודד	יצחק זרפשני		572	אירז בע"מ	רח' משה סנה 17 רמת פולג, נתניה 42656	09-8949438		09-8949439	lraz_geo@bezeqint.net
תנועה	אורן צמיר		22426	מ.ת.נ. מערכות תעבורה בע"מ.	רח' בית הלל 20 תל אביב 67017	03-5625919		03-5625918	matan@matan-eng.co.il
שימור	אדריכל			אד' אמיר שהם	ת.ד. 8054 ירושלים	02-5343174		057-7947414	Amir.shoham@gmail.com
שמאי	שמאי מקרקעין		589	עמיר אהרוני	רח' אחימאיר 9 גדרה 70700	08-8682224		08-8682225	amir@aharoni.org.il
אגרונום	אגרונום			אומדה – שמאות מקרקעין וחקלאות	רח' אחד העם 7 רחובות 76261	08-9461516		08-9462033	Zvi.perlis@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.	הועדה המקומית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.	הועדה המחוזית
לא רלוונטי.	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם מגורים בן 138 יח"ד ושימור מבנה התיישבות, מגדל מים ושני עצי אקליפטוס הקיימים בשטח התכנית, כהשלמה לתכנית נחלת יהודה התיכונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעודי הקרקע מאזור מגורים א', אזור מגורים משולב ב'2, שטח למוסד, שטח ציבורי פתוח ודרכים מאושרות ליעודים הבאים:
- א.1. שטח לבניני ציבור.
 - א.2. שטח ציבורי פתוח.
 - א.3. אזור מגורים א'.
 - א.4. אזור מגורים ג'.
 - א.5. דרכים.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת הוראות לשימור.
- ד. ביטול דרך קיימת והפיכתה לשטח ציבורי פתוח.
- ה. איחוד חלקות וחלוקה חדשה על חלק משטח התכנית כמסומן בתשריט בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר		מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי					
שטח עיקרי	12,870		+	12,870	-	מ"ר	מגורים
	138		+	138	-	מס' יח"ד	
שטח עיקרי	525		+	525	-	מ"ר	מבני ציבור

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. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
הריסות ופינויים	שטח עתיקות	הוראות לשימור		
	כל שטח התכנית		901-903	מגורים א
904,905,908			904-908	מגורים ג
915		912,915	909-916	שטח ציבורי פתוח
917			917	דרך מוצעת
		919	918,919	מבנים ומוסדות ציבור
			920	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א		4.1
שימושים		4.1.1
א. מגורים		
ב. דרכים ושטחי חניה		
ג. בניני עזר לבניה צמודת קרקע		
הוראות		4.1.2
א. חניה	(1) 2 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים.	
ב. בינוי ופיתוח	(1) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, ראה סעיף 6.1 – תנאים למתן היתר בניה.	
ג. גדרות	(1) תותר בניית גדרות עד גובה של 1.50 מ' בגבולות המגרש. במגרשים פינתיים תותר בניה של גדר עד גובה 40 ס"מ מגובה החצר על מנת להבטיח את שדה הראיה. (2) תותר בניית גדרות בתוך תחומי המגרש להפרדה בין חצרות של דירות על אותו מגרש.	

4.2 מגורים ג	
4.2.1 שימושים	
א.	מגורים
ב.	דרכים ושטחי חניה
ג.	מקלטים ציבוריים
4.2.2 הוראות	
א.	חניה (1) 1.75 מקומות חניה ליח"ד בתחומי המגרשים.
ב.	בינוי ופיתוח (1) 16% מכלל הדירות תהיינה בנות 75 מ"ר לשטחים עיקריים. (2) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, ראה סעיף 6.1 – תנאים למתן היתר בניה.
ג.	הוראות בניה למרתפים (1) תותר בניית מרתפים לשימושים הבאים: חדרי תרבות, מקלטים, חניות, חדרי מכונות ומחסנים פרטיים לדיירים. (2) בניית המחסנים תהא בהתאם לתכנית רצ\מק\25\111 על תיקוניה. (3) בכל מקרה תכסית הקרקע לא תעלה על 80% משטח המגרש לצורך הבטחת חילחול נגר עילי. (4) קונטור המרתף למטרות שאינן חניה לא יחרוג מקונטור המבנה שמעליו. (5) תותר הקמת מרתף למטרות חניה בקו בנין 0 לצדדים.
ד.	שטח מגוון (1) היתר הבניה יכלול חובת פיתוח שטח מגוון של 30% משטח המגרש.

4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
א.	מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
ב.	בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
ג.	מוסדות בריאות, טיפת חלב, מרפאה שכונתית.
ד.	מוסדות דת.
ה.	מוסדות סעד ורווחה, מעון יום.
ו.	מגרשי ומתקני חניה ציבורית.
ז.	מקלטים ציבוריים ושירותי חירום.
ח.	מוסדות מנהל ושירותים ציבוריים.
4.3.2 הוראות	
א.	בינוי ופיתוח (1) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, ראה סעיף 6.1 – תנאים למתן היתר בניה.
ב.	בנין לשימור (1) בתא שטח מס' 919 מצוי מבנה בן 2 קומות לשימור – ראה הוראות מיוחדות בסעיף 6.6 – הוראות לשימור

4.4 שטח ציבורי פתוח		
4.4.1 שימושים		
א.	נופש ונוי.	
ב.	גנים, חורשות ושדרות.	
ג.	מגרשי ספורט ומשחקים.	
ד.	שבילים להולכי רגל.	
ה.	רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.	
ו.	בארות מים.	
ז.	מעברים לכלי רכב, כמסומן בתשריט, או באישור מהנדס העיר.	
4.4.2 הוראות		
א.	בינוי ופיתוח	(1) נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד, ראה סעיף 6.1 – תנאים למתן היתר בניה.
ב.	בנין לשימור	(2) בתא שטח מס' 915 מצוי מגדל מים לשימור – ראה הוראות מיוחדות בסעיף 6.6 – הוראות לשימור
ג.	עצים לשימור	(3) בתאי שטח מס' 912 ו- 915 מצוי (בכל אחד מהם) עץ אקליפטוס לשימור. ראה סעיף 6.6 – הוראות לשימור

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		תכנית מירבית (4)	מספר יחיד לתא שטח	שטחי בניה מירביים מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
											שטחי שרות נוספים	קומה מפולשת	חניה עילית מקורה				
מרתף (1,3)																	
5	3 או 0 (2)	3 או 0 (2)	5 (2)	1	2 + עליית גג	45%	2	275 מ"ר ליחיד	50 מ"ר ליחיד	-	42 מ"ר ליחיד	-	18 מ"ר ליחיד	165 מ"ר (6) ליחיד	550	901-903	מגורים אי
								550 מ"ר סה"כ למגרש	100 מ"ר סה"כ למגרש	84 מ"ר סה"כ למגרש	36 מ"ר סה"כ למגרש	330 מ"ר סה"כ למגרש					
5	5	5	5	2	8	38%	26	6000	1100 (7)	-	980	480	-	2340	1371	904	מגורים ג'
				2	8	38%	26	6000	1100 (7)	-	980	480	-	2340	1373	905	מגורים ג'
				2	9	30%	26	6605	1400 (7)	-	980	485	-	2340	1745	906	מגורים ג'
				2	9	30%	26	6805	1500 (7)	-	980	485	-	2340	1870	907	מגורים ג'
				2	9	30%	28	7100	1500 (7)	-	1060	520	-	2520	1878	908	מגורים ג'
				-	3	30%	-	700	-	-	175		-	525	700	918	מבנים ומוסדות ציבור
בתא שטח זה מצוי מבנה התישבות לשימור - ראה הוראות לשימור - סעיף 6.6												1128	919	מבנים ומוסדות ציבור			
לפי תכנית הפיתוח				-	1	-	לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית. (5)						כמסומן בתשריט	909-916	שטח ציבורי פתוח		

- (1) בניית המרתפים תהיה בכפוף להוראות התכנית העירונית הנושאות רצ/150/26 ו- רצ/מק/25/150 על שינוייהן.
- (2) קווי בנין צדדי וקדמי יכולים להיות 0 למטרות חניה בלבד ובתנאי עמידה בסעיף 6.10 (ניקוז ושימור מים) לתכנית זו.
- (3) בשטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת באזור מגורים ג' נכללים גם מחסנים דירתיים בשטח מירבי של 6 מ"ר לדירה.
- (4) תכנית מירבית לקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש.
- (5) במגרש 915 מצוי מגדל מים מתקופת ההתישבות - ראה הוראות לשימור - סעיף 6.6.
- (6) לכל יחיד באזור מגורים אי יותר שטח עיקרי מירבי בקומת הקרקע של 85 מ"ר. יתרת השטח העיקרי - מעל לקומה זו.
- (7) לכל אחת מקומות המרתף.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.2
ב.	היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.3
ג.	היתרי הבניה יוצאו בכפוף להוראות האגף לאיכות הסביבה של עיריית ראשון לציון.
ד.	היתרי הבניה יוצאו לאחר שתוגש ותאושר ע"י מהנדס העיר תכנית הסדרי תנועה וחניה.
ה.	היתרי הבניה יוצאו לאחר הגשת תשריטים לצרכי רישום.
ו.	תנאים למתן היתר בניה במגרשי המגורים כתלות בביצוע פינוי ושימור המבנים בתחום התכנית: <ol style="list-style-type: none"> 1. במגרש 906 ניתן יהיה לבנות ללא תלות בשימור או פינוי כל שהם. 2. במגרש 907 ניתן יהיה לבנות ללא תלות בשימור או פינוי כל שהם ובלבד שתובטח הנגישות למגרש. 3. תנאי למתן היתר בניה למבני המגורים במגרש המגורים השלישי ואילך (אחרי מתן היתר במגרשים 906 ו-907) יהיה פינוי בפועל של המגרשים הרלוונטיים מכל המבנים המיועדים להריסה בשטחים הציבוריים, מסירתם לעיריית ראשון לציון כשהם פנויים מכל מבנה אחר וחפץ וקבלתו של היתר בניה במגרשים בהם מצויים המבנים לשימור. 4. תנאי למתן היתר בניה למבנה המגורים האחרון שייבנה בתכנית יהיה שימור בפועל של המבנים לשימור בהתאם להנחיות תיק התיעוד ולחוו"ד אדריכל הבקיא בתחום השימור.

6.2	תכנית בינוי
א.	היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית בינוי לאתר בשלמותו באישור הועדה המקומית.
ב.	תכנית הבינוי לא תסטה מעקרונות נספח הבינוי המנחה בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר את תכנית הבינוי בק.מ. 1:500 בשינויים לא מהותיים ביחס לנספח הבינוי ובתנאי שלא יפגעו המגמה הכללית של הבינוי, והוראות בדבר איחוד וחלוקה.
ג.	תכנית הבינוי תוכן בקני"מ 1:500 והיא תכלול: <ol style="list-style-type: none"> 1) חלוקה למגרשים. 2) העמדת מבנים. 3) פירוט גובה מבנים ומספר יח"ד בכל מבנה. 4) פירוט קוי בנין ומרווחים בין הבנינים. 5) פירוט מקום ומפלס הכניסה לבנינים. 6) פירוט חומרי גמר הפיתוח. 7) דרכי גישה להולכי רגל ודרכי פינוי אשפה. 8) חתכים בכל הקשור למספר הקומות. 9) פתרונות חניה. 10) פתרונות לשטחים מגוננים ותשתיות.

6.3	תכנית פיתוח
א.	היתרי הבניה יוצאו לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.
ב.	תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: <ol style="list-style-type: none"> 1) תשתיות ביוב, ניקוז, קווי מים, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקות גז, כבישים, הסדרי תנועה, תאורה, קווי חשמל (מתח גבוה) קווי טלפון, טל"כ ויתר התשתית הדרושה, אשר תהיה תת קרקעית ותוכן לאחר אישור התכנית. 2) כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות. 3) גינון - כולל שטחים ציבוריים פתוחים, נטיעות לאורך המדרכות, גדרות, פתרון חניה, וכל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר. 4) בגדרות החצרות יותקנו ארונות תקשורת, חשמל, גז וכוי, בהתאם לתכנית פיתוח. 5) היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת נספח לעיצוב ארכיטקטוני של חזית הרחובות שיכלול את תיאור מתקני הרחוב למיניהם כגון: לוח מודעות, ספסלים, אשפתונים, סככות טלפון, תחנות אוטובוס שלטים ועמודי תאורה. נספח העיצוב יאושר על ידי מהנדס העיר.

6.4	שימור עצים בוגרים
	<p>לתכנית זו מצורף כמסמך רקע תשריט מיפוי עצים בוגרים. בתשריט מסומנים עצים המיועדים לעקירה/כריתה, להעתקה או לשימור. תשריט זה, על קביעותיו כמסומן, אושר ע"י "רישוי פקיד היערות" בקק"ל. על מנת להבטיח שימור עצים בוגרים כנדרש, יותנה מתן היתר בניה כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יוכן ע"י מתכנן נוף מסמך המציין את כמות העצים המיועדת לנטיעה תוך ציון גודל העץ לצורך הפחתה מהערך החלופי הכולל. 2. יצויין בהיתר הבניה כי תנאי פקיד היערות הוטמעו כנדרש.

6.5	איחוד וחלוקה
א.	<p>המקרקעין בתכנית, למעט חלקי חלקות 20 ו-26 בגוש 7375 (המהווים יחד את תא שטח מוצע מס' 916 המיועד לשטח ציבורי פתוח) אשר אינם נכללים בתחום המסומן לאיחוד וחלוקה, הינם מקרקעין לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנית זו ובהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
ב.	<p>יוכן תשריט לצרכי רישום הכולל איחוד וחלוקה של המקרקעין בתחום התכנית למגרשים, לרבות עבור השטחים הציבוריים שאינם כלולים בחלוקה החדשה.</p>

6.6	הוראות שימור
א.	<p>בתא שטח מספר 919 המיועד למבני ציבור מצוי (במערב) מבנה בן 2 קומות המהווה אתר ההתיישבות ("קיבוץ ו"). מבנה זה מיועד לשימור.</p> <p>בתא שטח מספר 915 המיועד לשטח ציבורי פתוח, מצוי מגדל מים ישן. מבנה זה מיועד לשימור.</p> <p>בתאי שטח מספר 912 ו-915 המיועדים לשטח ציבורי פתוח מצויים עצי אקליפטוס לשימור.</p> <p>על המבנים, העצים ותאי שטח האלה, המהווים יחד את מתחם קיבוץ ו' יחולו ההוראות המיוחדות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) תנאי למתן היתר בניה למבנה המיועד לשימור יהיה אישור "תיק תיעוד" ע"י אדריכל הבקיא בתחום השימור. השימור יערך בהתאם להנחיות תיק התיעוד. 2) היתר בניה בתא שטח מספר 919 המיועד למבני ציבור ינתן בכפוף לאישור אגף תכנון עיר ובאישור ועדת השימור העירונית על סמך חוות דעת של אדריכל הבקיא בתחום השימור. 3) היה ותוגש בקשה להיתר בניה הכולל תוספות בניה למבנה הקיים בתא שטח 919 יותנה אישורה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 4) כל פעולה המשפיעה על המתחם, חיצונית או פנימית, בנייה חדשה או שינוי במעטפת המבנים, שינוי במערך החללים החיצוניים והפנימיים, חומרי הגמר או הפרטים הייחודיים למבנה ייעשו בהתאם למסקנות תיק התיעוד, באישור הועדה לשימור אתרים ואדריכל העיר. 5) השימושים המותרים במבנים לשימור והיקפם יהיו בהתאם למסקנות תיק התיעוד, באישור הועדה לשימור אתרים ואדריכל העיר. 6) היה ונהרס מבנה לשימור ללא היתר הריסה כדון, לא יעלו זכויות הבניה על זכויות הבניה הקיימות והמבנה המקורי ישוחזר בשלמות בהתאם לתיק התיעוד. 7) לא תבוצענה עבודות כלשהן בקרבת המבנים המיועדים לשימור, כולל הריסה וואו חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות על המבנים לשימור לפני תחילת העבודות. 8) בתכנון הגינון והצמחיה סביב המבנים ינתן דגש על יצירת סביבה נופית אותנטית לאזור ולתקופת בנייתם של המבנים ויעשה שימוש בסוגי עצים וצמחיה אופייניים תוך שימור הצמחיה הקיימת. 9) בסמוך למבנים לשימור יוצב שילוט הסבר המתאר את סיפורו ההיסטורי של כל אחד מהמבנים.

6.7	שטח עתיקות
א.	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978.
ב.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע ובלבד שיישמרו עקרונות התכנון והוראות התכנית.
ג.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.8	פינוי אשפה
א.	אופן אצירת האשפה, דרכי פינויה ומיקום חדרי האשפה יהיה באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

6.9	ביוב
א.	באזורי המגורים יוצאו תעודות גמר לאחר חיבור הבנינים לביוב המרכזי.

6.10	ניקוז ושימור מים
א.	בהתאם להוראות סעיף 23.3.1 לתמ"א 34/ב/4 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כמבואר בסעיף 23.3.1 לתמ"א 34/ב/4.

6.11	סתירה בין תכניות
א.	באם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו ואחרות בשטח תקבענה הוראות תכנית זו. הוראות התכניות האחרות שלא שונות תשארנה בתוקפן.

6.12	רישום שטחים ציבוריים
א.	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, ירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
ב.	במקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

6.13	היטל השבחה
א.	היטל השבחה יחול על תכנית זו בהתאם לחוק.

6.14 הריסות ופינויים	
א.	המבנים המסומנים בסימון הריסה מיועדים להריסה. המבנים יהרסו ע"י מגישי הבקשות להיתרי בניה ולפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
ב.	תנאי למימוש הזכויות בתאי השטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים.
ג.	היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של המבנים, הגדרות והסככות המסומנים בתשריט להריסה ופינויים.
ד.	1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), (תיקון התשנ"ט – 1998). 2. תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבנין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. 3. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מסודר ומאושר עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לכל דין. 4. תנאי למתן היתר אכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית.

6.15 גובה מבנים ובטיחות טיסה	
א.	על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 2-4 - תכנית המתאר הארצית לנתב"ג.

6.16 מטרדי רעש	
א.	יבדקו מטרדי רעש אפשריים של תנועה עוברת וינקטו האמצעים המתאימים להגנת דירות המגורים מפני מטרדים אלה באישור האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.17 כיבוי אש	
א.	לכל בניין מגורים יתוכננו שתי רחבות היערכות לרכבי כבאות והצלה במידות של 8 X 14 מטרים, במרחק שלא יעלה על 4 מטרים מהחלק הבולט של המבנה ויעודן לחניית רכבי כיבוי אש בלבד.
ב.	איזורי תנועה ורחבות היערכות של רכבי הכבאות יתוכננו לעומס של 30 טון (21 טון לצמד סרנים).
ג.	בתכנון המפורט יש למקם את צובר הגפ"מ התת קרקעי לשימוש מבני מגורים ושטחי מסחר. מיקום הצובר ותוואי צנרת אספקת הגז יתוכנן על פי התקנות הרלוונטיות.

6.18 חפירה ומילוי	
א.	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית העירונית ראשון לציון.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תיאור שלב	התניה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית	
א.	זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.
ב.	לא ינתנו היתרי בניה בתא שטח (במגרש) אלא אם נהרסו ופוננו המבנים הקיימים בו, בכפוף להוראות סעיפים 6.1 ו- 6.14 לתכנית זו.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מנהל מקרקעי ישראל	איו לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה משום הסכמה למכוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלל או בתכנית, או בו תימנתו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם מאמור ו/או דיתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו ע"י גוי עוכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין, לא ייחשב כחתימתנו ויתנתן אך ורק מנקודת מבט דלגלגלית.	30-10-2014
יזם בפועל		מנהל מקרקעי ישראל	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון	
בעל ענין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל	הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון	
עורך התכנית	אד' אריק שהם	א.פוגל, א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	א. פוגל, א. שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' המב 6 ת"א 9156753	

נספח זכויות בניה מאושרות

בתחום תכנית רצ\150\22 זו חלות זכויות בניה מאושרות עפ"י התכניות המאושרות הבאות כדלקמן:

1. זכויות הבניה נקבעו בתכנית ממ\8004 (בתוקף מיום 1.03.88)
2. זכויות הבניה אושרו בתכנית ממ\8005 (בתוקף מיום 07.08.88) ע"י הפניה לתכנית ממ\8004
3. זכויות הבניה אושרו פעם נוספת (ע"י הפניה לתכנית ממ\8004 המקורית) בתכנית רצ\במ\150\50.

מפורטת להלן טבלת הזכויות המאושרות (לוח האיזורים בתכנית ממ\8004):

לוח האיזורים לתכנית מפורטת מס' ממ\8004

הערות	קרי בגין			מכנה עזר	מקסימום שטח כולל מרפסות וח. מדרגות כמ"ר או כאחוזים	מס' יחידות דיור למגרש	מס' הקומות	גודל מינימלי למגרש כמ"ר	צבע האזור	אזור
	אחורי	אדרי	חזית							
	6	3	5	*	30% שטח הכפיה קרקע 45% בכל המפלסים	1 2	1 או קוטג' / 1 או קוטג'	400 750-600	כתום	מגורים א'
	6	4	5		30% בקומה 90% בכל המפלסים	לפי תכ' בכנ"ר	3	לפי חכנית כנ"ר	חום	בניני ציבור
	6	4	5	***	30% בקומה 90% בכל המפלסים	לפי תכ' כנ"ר	3	לפי חכנית כנ"ר	אפור	שטח מסחרי
מחן היחיד בניה בתנאי הריסת המבנים בשטח הירוק	6	4	5		25% בקומה 75% בכל המפלסים	לפי תכ' כנ"ר	3	לפי חכנית כנ"ר	כתום מותחם כתום עם פסים כחומים	מוסד
									ירוק	שטח ציבורי פתוח
מבני משק וחממות באיזור היעדה המקומית									פסים ירוקים	אזור חקלאי

הערות: א. לכל יח' דיור יורשה: א. כניית סככה לרכב בגודל 18 מ"ר בקרי בגין, חזית 0, או 2,0 מ' למי דרישת היעדה המקומית וצדדי 0 כאשר שפוע נג הסככה לחוף המגרש, להילופין, מוסך למכונית פרטית כמתווה בית המגורים בשטח 18 מ"ר.
 ב. כניית מרחף בגודל 50 מ"ר שגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני המדרכה במרכז המגרש.
 ג. בשטח המיועד למסד לא יוקמו אלא, בית אבות או מוסד חינוכי או רפואי פחות. לא יוקם מוסד סגור למהלוח נפש או לכליאה לסוגיה השונים.
 ד. לחנות בשטח 60 מ"ר לפחות, יורשה מרחף כנ"ל בשטח החנות, בתחום קרי הבנין.