

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים מחוז מרכז	
הוראות התוכנית	21. 05. 2014
תוכנית מס' רצ' 13/29/1	נתקבל תיק מס'

שם תוכנית: הגדלת רצועת חוף רחצה 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</p> <p>תכנית מפורטת מס' 3/29/1/3/1 שיבה מס' 1/5/16 חיום הוחלט: י"ד הוועדה המחוזית</p> <p>י"ד הוועדה המחוזית</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/29/1/3/1 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>י"ד הוועדה המחוזית 23.14 תאריך</p>

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מבקשת להגדיל את רצועת חוף הרחצה בתחום השיפוט המונציפאלי לשימושה של העיר ראשון לציון ולהסדירה כהמשך חוף הרחצה, על ידי קביעת תכליות ושימושים, זכויות והוראות בניה, הנחיות תכנון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הגדלת רצועת חוף רחצה ראשון לציון	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	13/29/1/רצ	
1.2	שטח התוכנית	16 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> מילוי תנאים לתוקף 	
	מספר התוכנית בשלב	1	
	מספר מהדורה בשלב		
	תאריך עדכון המהדורה	12/05/2014	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית מפורטת 	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית 	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> ללא איחוד וחלוקה 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> לא 	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
		קואורדינטה X	174,700
		קואורדינטה Y	655,900
1.5.2	תיאור מקום	רצועת חוף רחצה דרומית לחוף רחצה מוכרז ראשון לציון	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ראשון לציון
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות המקומית ראשון לציון לא רלוונטי ראשון לציון שער הים הטיילת ל.ר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5028	מוסדר	חלק	-	2,18,20

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 כחלקות

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 תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תממ/21/3	• כפיפות	תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז	5236	12/11/2003
תמא/13	• כפיפות	תכנית מתאר ארצית, חלקית לחופים, חוף היס התיכון		31/07/1981
תמא/2/4 על תיקוניה	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמא 2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4559	19/08/1997

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	12/05/2014	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	12/05/2014	1	-	1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	12/05/2014	1	-	1: 500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	ועדה מחוזית	אגף התכנון ח.ג.מ. תכנון תשתיות בע"מ (1998)	12/05/2014 ספטמבר 2012	1	3 (פרשה טכנית)	1: 500	מנחה	נספח ביוב : נספח ביוב - תכנית נספח ביוב - פרשה טכנית
	ועדה מחוזית	דרי' אהרון אקולוג	7/11/2012	-	11	-	מנחה	דו"ח מצאי אקולוגי של החי והצומח בסביבה הימית והחופית

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(נ)
	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586	03-9547573		VeredS@rishonleziion.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@rishonleziion.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

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@rishonleziion.muni.il
אדריכל	אדריכלית העיר ומנהל אגף תכנון	ורד סלומון-ממן	106698	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586	-	03-9547573	VeredS@rishonleziion.muni.il
מודד	אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון		הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547590	-	03-9547573	Menahemb@rishonleziion.muni.il
יועץ ביוב	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	-	-	-	-	היזומה 2, טירת הכרמל, 39032 ת.ד. 2065	04-8509595	-	04-8509596	hgm@telem.co.il
יועץ סביבתי	אקולוג	ד"ר אהרון דותן	-	-	-	הגולן 16, גני-תקוה 55900	03-5348973	054-5322921	-	aharondotan@gmail.com

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**

הגדלת רצועת שטח חוף רחצה ראשון לציון בתוך תחום השטח המוניציפאלי (לכיוון דרום) לשימושה של עיריית ראשון לציון, הגדרת שימושים ומתן זכויות בניה לשירותי חוף נלווים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת שימושים ותכליות בחוף רחצה.
2. קביעת הוראות וזכויות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16 דונם
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
				לא רלוונטי	מס' יחיד	
				לא רלוונטי	מ"ר	דיוור מיוחד
				לר רלוונטי	מס' יחיד	
		210 מ"ר	+ 210	-	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
				1	חוף רחצה

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
100%	16.0	חוף רחצה		100%	16.0	שטח ללא תכנון מפורט

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: חוף רחצה	4.2
שימושים	4.2.1
<p style="text-align: center;">השימושים המותרים באזור חוף הרחצה, כדלקמן:</p> <p>1. <u>מבנה לשטחים סחירים</u> - המאפשר בתוכו שטחים לשימושים תומכי חוף: מסחר של מוצרי חוף וים, שרותי הסעדה ובילוי (מעבר לקו ה-100 מ').</p> <p>2. <u>מזנון</u> – בתחום ה-100 מ'.</p> <p>3. <u>שירותי חוף</u> – בהתאם לתמ"א/13. שיכללו: סככות צל, סככת הצלה, מקלחות פתוחות ומקורות, מבני שרותים, סככות הלבשה, נקודות מי שתייה, שרותי רפואה ותברואה, שירותי חוף, שירותי חירום ומנהלה ושרותים נלווים, מתקנים הנדסיים, שרותים לספורט מים, חנית נכים ואזור פעילות לספורט ומשחק, בהיקף המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p>	א.
הוראות	4.2.2
<p>א. בשטח זה תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים, תשתיות, גדר הקפית(פריקה למחצה), חניה ודרכים.</p>	א.
<p style="text-align: center;">צמחיה:</p> <p>ב. יכללו רק צמחים מקומיים האופייניים לאזורי החולות והחופים. יש להקפיד על שימור שיחי הזוגן הלבן שנמצא בצמוד לגדר הקיימת, זאת בשיתוף רטי"ג ובלווי אקולוג מומחה.</p>	ב.
<p style="text-align: center;">בינוי ופיתוח:</p> <p>1. הבינוי של שרותי החוף והמזנון ימוקמו בצמידות לקו ה-100 מ' מהמים ודרך הגישה תמוקם מעבר לתחום ה-100 מ'.</p> <p>2. כל בינוי בשטח החוף כולל עסקי מזון יוקמו במרחק הגדול מ-50 מ' מתחנת שאיבת שפכים קיימת.</p> <p>3. כל המתקנים באזור חוף הרחצה, כגון: סככות הצלה, סככות צל, מתקני ספורט וכו' יהיו עשויים מעץ ומרכיביו השונים כמו: בולי עץ, לוחות עץ וכד'. יותר שימוש בחומרי גמר עמידים באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לא תותר בניית מבנים ארעיים, כגון: פתונים, סככות זמניות וכד'.</p> <p>5. יש לשמור על מעבר פתוח לציבור לאורך החוף. בנוסף, יותר מעבר רכב בחירום, רכב שירות ומעבר רכב נכים.</p> <p>6. גובה הגדרות לכיוון המתנה הצבאי יהיה בתאום עם משהב"ט.</p> <p>7. הנחיות עיצוב אדריכלי שיכללו התייחסות לחומרי גמר, חומרי ריצוף, ואופי גדרות - בהתאם להנחיות אגף התכנון ובאישור מהנדס העיר.</p>	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				שימושים	גודל מגרש / (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
	(1)			-	1	-	200	-	-	30	170	שטח סחיר	16,000	1	חוף רחצה	
	(2)			-	1	-	50	-	-	10	40	שטח מזנון				
	(3)					-	500	-	-	-	500	שטחים לשירותי חוף				
עפ"י תכנית בינוי ופיתוח שתוגש ותאושר ע"י הועדה המקומית								750	-	40	710	סה"כ				

הערות:

- (1) מעבר לקו ה-100 מ' ובמרחק הגדול מ-50 מ' מתחנת שאיבת שפכים קיימת.
- (2) בצמוד לקו ה-100 מ' ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת.
- (3) בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להוצאת היתר בניה**

1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח של כל עבודות הפיתוח וכל מערכת התשתיות העל והתת קרקעיות בתחום התכנית לאישור הוועדה המקומית.
2. תכנית הבינוי והפיתוח של שטח חוף הרחצה יכול שתעשה לכל השטח או לחלק ממנו עפ"י חלוקה למתחמים שתאשר הוועדה המקומית.
3. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, על ידי היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
4. בשלב מתן היתרי בניה יוגשו תכניות לקבלת חוות דעת מלשכת הבריאות נפת רחובות.
5. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) – התשנ"ט, 1998.
- תנאי להיתר בניה יהיה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבנין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגני"ס ובהתאם לכל דין.
6. 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.

6.2. הוראות איכות הסביבה

תקבענה הוראות מחמירות להבטחת רמה גבוהה ומשופרת של איכות הסביבה בשטח חוף הרחצה. כל שימוש ופעילות בחוף הרחצה יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. **ביוב**
באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת העירונית, הכל בהתאם לתוכנית הביוב בתחום התוכנית. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ב. **נקוז**
בהתאם לתכנית הנקוז והביוב לתכנית שתוגש כתנאי להיתר בניה – תוך הבטחת פתרונות למניעת זיהום החוף והים.
הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

ג. **פסולת**
יובטחו דרכי טיפול ואגירת פסולת באופן שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
הפסולת לסוגיה השונים תטופל ותסולק לאתר מוסדר כדין – בהתאם להוראות הרשות המקומית.

6.3. הנחיות לשמירה על החי והצומח בסביבה הימית והחופית

את התכנון המפורט והעבודות בפועל יש לבצע בשיתוף ובפיקוח רטי"ג ובליויי אקולוג מומחה, תוך הקפדה על ההנחיות הבאות:

1. במסגרת העבודות להסדרת החוף כחוף רחצה, יש לנקוט באמצעים כדי שצמחים פולשים ובעיקר הטיונית החולות, לא ישתלטו על השטחים המופרים ובמידת האפשר, יתאפשר למינים המקומיים להשתקם בשולי התכנית ובצמוד לגדרות המבנים.

6.4 יחס לתכניות מתאר

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות – תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו.

6.5 רישום

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 26 או סעיף 125 בחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע לפינוי הנפלים וניקוי השטח**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
מיידי	<ol style="list-style-type: none"> 1. העירייה תשכור את שירותיהן של חברה אזרחית לסריקה ולפינוי נפלים (להלן: "חברת הפינוי") ושל חברה אזרחית לפיקוח על ביצוע העבודות (להלן: חברת הפיקוח). 2. חברת הפינוי תכין עבור השטח הרלוונטי תוכנית סריקה ופינוי. התוכנית תפרט את אופן ביצוע הסריקה, לרבות עומקה. התוכנית תועבר לאישור החברה המפקחת. 3. חברת הפינוי תקים גדר זמנית בגבול החדש של המחנה בטרם תחילת עבודות פינוי הנפלים, כך ששטח העבודה יהא תחום בין הגדר הקיימת והגדר החדשה. 	שלב א'
ביצוע שלב א'	<ol style="list-style-type: none"> 1. חברת הפינוי תבצע את תוכנית הסריקה והפינוי בשטח הרלוונטי, כפי שאושרה על ידי החברה המפקחת ובפיקוחה. 2. לאחר ביצוע תוכנית הסריקה והפינוי, יעבירו חברת הפינוי וחברת הפיקוח אישור בכתב למשרד הביטחון לפיו הסתיימה העבודה בהתאם לתוכנית הסריקה והפינוי וכי השטח פנוי מנפלים. 	שלב ב'
ביצוע שלב ב'	<p>משרד הביטחון ישלים את גריעת השטח הרלוונטי משטח המטווה, שלגביו בוצעה הסריקה והפינוי. מבלי שיהא בכך כדי להשית כל אחריות על משרד הביטחון או על צה"ל או על מי מטעם-יסייע משרד הביטחון לעירייה (אם יתבקש לעשות כן) בחיווי דעה בנושא פינוי הנפלים.</p>	שלב ג'
לאחר השלמת העבודות, סיום פינוי הנפלים והקמת הגדר הימית וכן לאחר קבלת אישורי משרד הביטחון וממ"י לתוצאות המדידה	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרד הביטחון יגרע את השטח המועבר מתחומי המטווה ויעבירו במצבו כפי שיהיה באותו מועד לידי ממ"י (As Is). 2. הגדר הימית תבוצע ע"י העירייה בתיאום מלא ומראש עם משרד הביטחון. 3. ממ"י יקצה את השטח המועבר במצבו כפי שיהיה באותו מועד לידי העירייה. 	שלב ד'

7.2 מימוש התוכנית

בתוך 5 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך: ראשון-לציון עיריית הנדסה מינהל הנדסה מספר תאגיד: 008300	חתימה:	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	מגיש התוכנית
		תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון	

תאריך: ראשון-לציון עיריית הנדסה מינהל הנדסה מספר תאגיד: 008300	חתימה:	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	עורך התוכנית
		תאגיד: עיריית ראשון לציון	

תאריך: 12/5/14 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מספר תאגיד: 008300	חתימה:	שם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש"צ	יזם בפועל
		תאגיד: עיריית ראשון לציון	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד:	