

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0191627

רצ/מק/132/1/8 הרחבת שבץ מחסני העירייה רמת אליהו

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
ראשון-לציון

איטור תכנית מס' 413-0191627

הועדה המקומית החליטה להשגת התוכנית  
ביום 14.05.15

יו"ר הועדה

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר שטחים לצורכי ציבור המשמשים בפועל כמחסני העירייה ותחנת כיבוי אש אזורית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/מק/132/1/8 הרחבת שבץ מחסני העירייה רמת אליהו
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	413-0191627
1.3	מהדורות	שלב	21.266 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף
			תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 4
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 180440

קואורדינאטה Y 654039

1.5.2 תיאור מקום השטח ממוקם מערבית למחלף ראשון - כביש 4 (דרך צה"ל)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	בן צבי יצחק	4	
ראשון לציון	בן צבי יצחק	6	
ראשון לציון	דרך ישראל ישעיהו		
ראשון לציון	שד דיין משה		

נווה אליהו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5025	מוסדר	חלק	289	
6095	מוסדר	חלק		128

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000	2346	4845	הוראות תכנית זו לא יחולו בתחום אשר חלות בו מגבלות בנייה לפי תמ"א 10/ג/4, ככל שמגבלות אלו אינן מאפשרות בניה בהתאם לקבוע בתכנית זו ולא יראו בתכנית זו כתכנית שקבלה אישור כנדרש לפי הוראות תכנית אלו, לסטייה מהקבוע בהן.	כפיפות	תמא/10/ג/4 ✓
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/4. הוראות תכנית תמא/34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4/2 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון לרבות לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/4/2 ✓
30/07/1970		1646	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1. הוראות תכנית רצ/1/1 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 ✓
09/03/2004	2245	5280	תכנית קובעת שטחי שירות	כפיפות	רצ/1/1 יג ✓
29/12/1977		2400	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/132/8 ממשיכות לחול.	שינוי	רצ/132/8 ✓
09/07/1998	4464	4661	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תרש"צ 3/48/23. הוראות תרש"צ 3/48/23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3/48/23 ✓

הערה לטבלה:

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות כרות-תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות תכנית זו



1.7 מסמכי התכנית												
נמלל	בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך מאשר	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן						ורד סלומון-ממן					מחייב	הוראות התכנית
לא		תשריט מוצב מוצע גליון 1:				ורד סלומון-ממן				1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מוצב מוצע
לא			10/07/2014			ורד סלומון-ממן		10/07/2014			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא			22/07/2014			ורד סלומון-ממן		16/07/2014	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא		1: גליון	23/08/2015			ורד סלומון-ממן		23/08/2015		1: 500	מנחה	מצב מאושר

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
VeredS@ris honleziion.m uni.il	03-9547905	03-9547586	20	הכרמל	ראשון לציון	עיריית ראשון לציון		רשות מקומית	רשות מקומית	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
VeredS@rishonlezi n.muni.il	03-9547905	03-9547586	20	הכרמל	ראשון לציון	ראשון לציון		ועדה מקומית	ועדה מקומית

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
rafim@muni.gov.il		03-7632282	125	דרך בגין	תל אביב- יפו	מינהל מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
VeredS@rishonlezi n.muni.il	03-9547905	03-9547586	20	הכרמל	ראשון לציון	עיריית ראשון לציון			בבעלות רשות מקומית

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: (1) בבעלות מדינת ישראל - תא שטח 1 - נכס כנאות

(2) בבעלות רשות מקומית - עיריית ראשון לציון - תא שטח 2.3.4.5

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
VeredS@rish onlezion.mun i.il	03-9547905	03-9547586	20	הכרמל	ראשון לציון	עיריית ראשון לציון	106698	ורד סלומון-ממן	עורך ראשי	אדריכלית ומתכנתת ערים
Gdas@bezeqi nt.net	03-9522951	03-9615292	10	שלמה המלך	ראשון לציון	גדסי יגאל	619	יגאל גדסי	מורד	מורד מוסמך

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח בנייני ציבור וחלוקתו לשני תאי שטח, האחר בבעלות העירייה המשמש בפועל למחסני העירייה והשני בבעלות מדינת ישראל המשמש כנכס כבאות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטח בנייני ציבור ע"ח שטח המלאכה, לפי סעיף 62א.א(3) וחלוקתו לשני תאי שטח: תא שטח 1 בבעלות מדינת ישראל ותא שטח 2 בבעלות עיריית ראשון לציון
2. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א.א(4)
4. הרחבת דרך קיימת לפי סעיף 62א.א(2)

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		21.266				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		33,210	+6,635	26,575	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
* אזור מלאכה			-3,734	3,734	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	4
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	5, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
19.51	4,149	אזור מלאכה
78.10	16,609	שטח למבני ציבור
2.39	508	שטח ציבורי פתוח
100	21,266	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.29	61.13	דרך מוצעת
97.64	20,703.88	מבנים ומוסדות ציבור
2.08	440.03	שטח ציבורי פתוח
100	21,205.04	סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה
<b>ב</b>	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה יש לקבל את אישור היחידה הסביבתית של עיריית ראשון לציון לאיחסון חומרים בעלי פוטנציאל זיהום קרקע או מי תהום. תותר החסנה יבשה בלבד.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	הוראות פיתוח בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	בינוי ו/או פיתוח בהתאם לתכנית רצ/1/1 על תיקוניה

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מסתח לבנייה הקובעת	מסתח עיקרי			
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(3)	(2)	גודל מגרש כללי 7710		מבנים ומסודות 1 צביון
(5)	(5)	(5)	(5)	(4)	(3)	(2)	13048		מבנים ומסודות 2 צביון

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערה ברמת הטבלה:

- (1) קוי בנין לבניה קיימת יהיו עד קונטור הבניינים הקיימים כיום, כמופיע על גבי המדידה ברקע התכנית  
קוי בנין לבניה חדשה יהיו עפ"י קוי הבניין המסומנים בתשריט
- (2) שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 גי

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח. הערה: 40% שטח בניה עיקרי בקומה.
- (2) עד 30% לקומה ולא יותר מ-90%.
- (3) עד 80% תכסית לקומה.
- (4) בהתאם לתכנית בניו להיתר שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- (5) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>בניה ירוקה</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה-ת"י 5281 על שינויו ותיקוניו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.
<b>6.2</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט, 1998.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה הינו הצגת הסדר הפינוי למהנדס הוועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד להגנה"ס ובהתאם לכל דין.</p>
<b>6.3</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
	ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה - יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. איסור בקרבת מתקני חשמל</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן,</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מציר הקו מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו - 20 מ' ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' ז. קו חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p>

<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'   ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם ח"ח 1 מ'   י. ארון רשת 3 מ'   יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>ביו</b></p> <p>התכנית נמצאת בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתייה, לכן מערכות ביו בשטח התכנית יתכננו בהתאם לדרישות מחמירות של לשכת בריאות הסביבה-מחוז המרכז בתחום הרגיש מבחינה ההידרולוגית.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיוצרו בעת סופות גדולות.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי כניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>5. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון:</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראת תמא/ 2 /4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת</p>

<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. ב. הגבלות בניה בגין מיזעור סכנת ציפורים לתעופה- מתקנים, בריכות ו/או מאגרים באתר, גידולים, נטיעות ושימושי קרקע מושכי ציפורים, יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה ו/או הבקשות להקלה.</p>	
<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>מספר מקומות החניה יהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>כל השטחים הציבוריים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>שלבי ביצוע</b></p>	<p><b>7.1</b></p>
<p><b>מימוש התכנית</b></p>	<p><b>7.2</b></p>
<p>מיידי</p>	



**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		
<b>יזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	שם ומספר תאגיד: עיריית ראשון לציון 83000		