

1-000225997-1  
נבדק ונחתם להפקיד לאשר

החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
מחוז מרכז  
תאריך: 11/5/16  
הנדסאי: אריאל פוסק

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
23-02-2016  
צ ת ק ב ל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/168/22

שם תוכנית: אזור תעסוקה מטרופוליני משני

ע 5 4 3 2  
23-02-2016  
מחוז מרכז - מחוז מרכז  
מנהל מינהל התכנון

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון  
סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון

תכנית מס' רצ/168/22  
ישיבה מס' 28528 מיום 6.9.15  
הוחלט: אשר  
ראש העירייה  
עיריית ראשון-לציון  
מנהל הועדה

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965  
22/168/137  
אישור הפניה מס' 137  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11/5/16 לאשר את התוכנית  
 התוכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התוכנית נקבעה טענה אישור  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

21/2/16


--	--

## דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני משני וחלוקתו למתחמי תכנון בהתאם להנחיות והוראות תכנון סעיף 7.4.2 בהוראות התכנית תמ"מ/21/3.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אזור תעסוקה מטרופוליני משני	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	22/168/רצ	
1.2	שטח התוכנית	1225 דונם	
1.3	מהדורות	<ul style="list-style-type: none"> <li>מילוי תנאים לתוקף</li> </ul>	
	שלב	01	
	מספר מהדורה בשלב	01	
	תאריך עדכון המהדורה	1/2/2016	
1.4	סיווג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית מתאר מקומית</li> </ul>	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>כן</li> <li>ועדה מחוזית</li> </ul>	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא רלוונטי</li> </ul>	
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> <li>תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות</li> </ul>	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא</li> </ul>	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 177,250  
קואורדינטה Y 655,500

1.5.2 תיאור מקום מערבית לשד' לישנסקי ועד רחוב פרופ' בני חבוט, צפונית לשד' משה דיין ושד' רחבעם זאבי ועד גבול חולון/בת ים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ראשון לציון

התייחסות לתחום הרשות  
נפה  
יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית

• חלק מתחום הרשות רחובות ראשון לציון  
מב"ת מערב  
לא רלוונטי  
לא רלוונטי

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
42	2-28,30-34,37,39-41,44-58	• חלק מהגוש	• מוסדר	5032
		• כל הגוש	• מוסדר	5033-5034
10	5-7,11-13,15-16,23-32,35-37	• חלק מהגוש	• מוסדר	5035
95	53-59,61-74,77-92,121-123 126-127,139-141,144,146- 147,150-151,153,193-194,303- -304,319	• חלק מהגוש	• מוסדר	3946
	43,54-61,82,88-89	• חלק מהגוש	• מוסדר	3947
	14-15,17-20,23-25,27-30,32- 37,39-40,43-45,48-49,56- 57,64,67-68,75-76,78,90- 94,178,198,228	• חלק מהגוש	• מוסדר	6097

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

חולון / בת ים

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/מק/17/168	• שינוי		5594	09/11/2006
רצ/מק/6/5/168	• שינוי		5068	23/04/2002
רצ/15/168	• שינוי		4834	21/12/1999
רצ/10/168	• שינוי		4392	17/03/1996
רצ/10/2/2/1/168	• שינוי		4315	22/06/1995
רצ/70/1	• כפיפות		4229	14/07/1994
רצ/11/168	• שינוי		4154	28/10/1993
רצ/2/5/168 על תיקוניה	• שינוי		4019	22/06/1992
רצ/5/א/6/168	• שינוי		6173	16/12/2010
רצ/6/168 על תיקוניה	• שינוי		2658	18/09/1980
רצ/8/168 על תיקוניה	• שינוי		2561	31/08/1979
רצ/4/168 על תיקוניה	• שינוי		2495	21/12/1978
רצ/2/168	• שינוי		2430	13/04/1978
רצ/1/1 על תיקוניה	• שינוי		1646	30/07/1970
מח/147	• כפיפות		5657	30/04/2007
תמ"מ/21/3	• כפיפות		5236	12/11/2003
תמ"א 3 תיקון 44	• כפיפות		4845	23/01/2000
תמ"א/2/4	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	25/05/1997
תמ"א 4/23	• כפיפות	תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין תל אביב	הח/1938	08/07/2010
תמ"א 18	• כפיפות	תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק	4205	28/03/1994
תת"ל 18	• כפיפות	חשמול מערך המסילות הארצי	6942	15/12/2014

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	1/2/2016	-	18	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	1/2/2016	1	-	1:5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון	1/2/2016	1	-	1:2500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	ח.ג.מ תכנון (תשתיות/1998) בע"מ	1/2/2016 (מסמך - מאי 2012)	1	מסמך (7 עמודים)	1:2500, 1:10000	מנחה	נספח תשתיות : 1. נספח ביוב מנחה (תכנית + מסמך)
				1		1:10000		2. קו ביוב קיים
				1		1:10000		3. קו תעול קיימים ומתוכננים
	ועדה מחוזית	יוזמות- למען הסביבה והקהילה בע"מ	יולי 2014	-	106	לא רלוונטי	מנחה	נספח סביבתי : 1. חוות דעת סביבתית
		ניאופרוספקט גיאולוגיה. סביבה. תכנון	אוגוסט 2013		31 (+נספח א' 21 עמודים)			2. סקר היסטורי (phase I) לבחינת זיהום קרקע
		יוזמות- למען הסביבה והקהילה בע"מ	יולי 2013		38			3. דוח מצאי אסבסט
	ועדה מחוזית	ארון עברון הנדסה בע"מ	1/2/2016	1	-	1:2500	מנחה	נספח תחבורתי : 1. נספח תחבורה ציבורית
		הנדסת תנועה ותחבורה	1/2/2016	1	-	1:100	מנחה	2. חתכים טיפוסיים לדרכים ראשיות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המחייבים תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

### 1.8.1 מגיש התוכנית

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

### 1.8.2 יזם בפועל

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

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים/ חוכרים
								שונים עפ"י נסח טאבו		

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחבן
VeredS@rishon lezion.muni.il	03-9547573		03-9547586	הכרמל 20 ראשון לציון	008300	עיריית ראשון לציון			-	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	מתכנן
menahemb@ris honlezion.muni .il	03-9547573		03-9547590	הכרמל 20 ראשון לציון		עיריית ראשון לציון			-	אגף מדידות, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	מודד
office@yozmot -sviva.com	077-3508003		077-3508001	רביצקי 4 ת"א, ת.ד. 61571 מיקוד 57159	51280688 6	יוזמות – למען סביבה וקהילה בע"מ	0311877 68	27912	יוסי קליק	אינז'י	ייעוץ סביבתי
	02-6781351		02-6789358	ת.ד. 3720, ירושלים, מיקוד: 91036		גיאופורספקט גיאולוגיה.			-	גיאופורספקט	ייעוץ סביבתי
hgm@telem.co. il	04-8509596		04-8509595	היזמה 2, סירת 39032, הכרמל,		סביבה, תכנון			-	ח.ג.מ. תכנון תשתיות(1998) בע"מ	מהנדס תשתיות
Yaron_evron@ yahoo.com	08-9318338		08-9318184	מורן 3 רחובות		ירון עברון בע"מ			-	אינז'י תנועה	יועץ תנועה

**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**

קביעת תכנון מתארי לאזור תעסוקה מטרופוליני משני וחלוקתו למתחמי תכנון בהתאם להנחיות והוראות סעיף 7.4.2 בהוראות התכנית תמ"מ/21/3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת הוראות בדבר חלוקת תחום התכנית למתחמים לתכנון.
- קביעת עקרונות תכנון במתחמי התכנון א-ד.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

1225 דונם		סה"כ שטח התוכנית – דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
				לא רלוונטי	מ"ר	מסחר
				לא רלוונטי	מ"ר	תעסוקה

**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		הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
מבנות בניה - רדיוס מגן				
1, 4	4		1, 2	תעסוקה מלאכה ומסחר
			3	עפ"י תכנית מאושרת אחרת
			4	דרך מאושרת

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		מ"ר	מ"ר	מצב מאושר
אחוזים	יעוד			
	לא רלוונטי			לא רלוונטי

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעסוקה מלאכה ומסחר – מתחמים א' ו-ב'
4.1.1	<b>שימושים</b>
.1	<p>במתחמים א' ו-ב' (תאי שטח 1 ו-2) יותרו התכליות והשימושים הבאים:</p> <p>א. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים.            ב. אולמות אירועים, שטחים לירידים ולתערוכות.            ג. בתי מלאכה, תעשייה ושטחי אחסנה שאינם גורמים מטרד סביבתי.            ד. מסחר ואולמות תצוגה כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.            ה. מסעדות, בתי קפה ומזנונים כשימושים משלימים לשימושי התעסוקה והמלאכה.            ו. בנייני תעסוקה יותרו שימושיים ציבוריים (כמעונות יום).            ז. בניינים למוסדות ציבור כמפורט בסעיף (ב) 188 לחוק:            בניינים ומשרדים לצרכי רשויות מקומיות, ממשלתיות וציבוריות, כגון משרדים ומבנים ציבוריים, מעבדות ומכוני מחקר, תחנות הסגר, תחנות ניסיונות, מבנים ייחודיים אחרים לשירותים הניתנים על ידי רשות ציבורית, מוסדות להשכלה גבוהה.            ח. מרפאות ומעבדות.            ט. מבני תרבות ובידור.            י. מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.            יא. דרכים, שטחי חניה תת ועל קרקעית, מבני חניה.            יב. תחנות דלק.            יג. שטחים ציבוריים פתוחים.</p>
.2	בתכנית מפורטת ניתן יהיה לקבוע תכליות ושימושים נוספים התואמים או משלימים את התכליות והשימושים המפורטים לעיל, כגון: מסעדות, בתי קפה וכדומה.
.3	בחלקה 23 בגוש 5034 (במתחם א' - תא שטח 1), יותר בנוסף לשימושים המותרים בס.ק. 1. ובס.ק. 2. לעיל שימוש לתחמי"ש (תחנה קיימת).
4.1.2	<b>הוראות</b>
.1	<p><b>מתחם א' (תא שטח 1):</b></p> <p>מתחם הגובל בצידו המזרחי באיילון דרום (כביש 20), בצידו המערבי ברח' פרופ' בני חבוט, בצידו הדרומי בשד' רחבעם זאבי ובצידו הצפוני בגבול עיריית בת ים (כמסומן בתשריט), תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו תכלול את העקרונות התכנוניים שלהלן:</p> <p>א. יישום הוראות תממ/21/3 להפיכתו של אזור תעשייה קיים למרכז תעסוקה ועסקים מתקדם.            ב. התייחסות להתחדשות עירונית שתכלול בין השאר הריסה ובנייה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או אגפים ו/או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי.</p>

<p>ג. מתן הנחיות בינוי ופיתוח, ועיצוב ארכיטקטוני המותאמות לאזור תעסוקה מודרני, ובכלל זה איפיון של מערך יעיל ואיכותי של רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים ואזורי חניה, על מנת לענות על ביקושים עתידיים.</p> <p>ד. שדרוג מערכת התנועה לשם תמיכה בפעילות העסקית העתידית במתחם כולו שתסייע לחיבורו של המתחם לאזור התעשייה המזרחי ולכניסה הראשית למתחם, רחוב רחבעם זאבי ולמרכז התחבורה העתיד לקום בקרבת המתחם.</p>	
<p><b>מתחם ב' (תא שטח 2):</b></p> <p>מתחם הגובל בצידו המערבי באיילון דרום, בצידו הדרומי בשד' משה דיין, בצידו הצפוני ברחובות לח"י, ההגנה והאצ"ל, ומגיע בצידו המזרחי עד לרח' לישנסקי (כמסומן בתשריט), תכנית מפורטת שתוכן למתחם כולו תכלול את <u>העקרונות התכנוניים שלהלן</u>:</p> <p>המתחם יאופיין כמתחם מיוחד לתעסוקה – לשימוש של תעשיות עתירות ידע, תעשייה נקייה, משרדים, שרותים נלווים ומסחר. המהווה סמל ונקודת ציון באיילון דרום, לאזור התעשייה המערבי של ראשון לציון וכשער כניסה לעיר מכיוון כביש 20 וכביש 431, בעל נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית (רכבת, רכבת קלה).</p>	.2
<p>בנוסף לעיל, יינתנו למתחמים א' וב' :</p> <p>א. הנחיות מיוחדות לחיזוק הדופן הפונה לרחוב רחבעם זאבי והמשכה בשד' משה דיין - עד הצומת עם רחוב לישנסקי, על מנת לשדרג את שד' רחבעם זאבי עד לצומת שד' משה דיין/רחוב לישנסקי כרחוב עירוני.</p> <p>ב. הנחיות מיוחדות לחיזוק הדופן הפונה לדרך נתיבי איילון על ידי בינוי ושימושים תואמים.</p> <p>ג. הנחיות פיתוח שיאפשרו עירוב שימושים מושכל תוך שמירה על איכות הסביבה בהתאם לסעיף 6 להלן.</p>	.3

4.2	שם ייעוד: עפ"י תכנית מאושרת אחרת – מתחם ג'
4.2.1	שימושים
1.	מתחם ג' (תא שטח 3): מתחם הגובל בצידו המערבי באיילון דרום, בצידו המזרחי ברח' לישנסקי, בצידו צפוני גבול עיריית חולון ובצידו הדרומי רח' לח"י (כמסומן בתשריט), התכליות והשימושים בהתאם להוראות תכניות מפורטות מאושרות חלות על הקרקע ערב אישורה של תכנית זו.
2.	תכנית מפורטת תאפשר הסבת שימושים מותרים לשימושים מסחריים בקומת הקרקע ללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות, בכפוף לשלבויות המפורטת בסעיף 7.1 מתחם ג'.
4.2.2	הוראות
1.	הזכויות והוראות הבניה יינתנו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות החלות במתחם זה בהתאמה, לאזור תעסוקה קיים, המתאפיין בפעילות מסחרית גבוהה משולב עם פעילות בידור, האזור ימשיך להיות בעל אופי שימושים מעורבים.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת (איילון דרום) - מתחם ד'
4.4.1	שימושים
1.	מתחם ד' (תא שטח 4): צומת דרכים נתיבי איילון (כביש 20) עם שד' משה דיין / שד' רחבעם זאבי ומרכז תחבורתי הכולל את תחנת רכבת "משה דיין", התכליות והשימושים בהתאם להוראות התכניות המאושרות החלות על הקרקע ערב אישורה של תכנית זו.
4.4.2	הוראות
1.	הזכויות והוראות הבניה יינתנו בהתאם לתכניות מפורטות מאושרות ורצ/70/1 החלות במתחם זה ו/או בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בהתאם לעקרונות התכנוניים הבאים: א. תכנית מפורטת עתידית לתא שטח זה שסומן כדרך עם הנחיות מיוחדות, תכלול מרכז תחבורתי משולב הכולל תחנה ראשית למתע"ן ויחולו עליו הוראות סעיף 15 לתמ"א 4/א/23 ובכלל זה תיאום התכנית עם משרד התחבורה. ב. זכויות והוראות בניה לשרותי דרך, רכבת בהתאם לתכניות מאושרות. ג. בתכנון לעתיד ייבחנו שימושים למשרדים, תעסוקה ושימושים נלווים, כגון מסחר וכדומה, לעת תכנון מפורט יידרשו בדיקות תחבורתיות אשר ייקבעו את ההיתכנות וההתניות הנדרשות.
2.	תנאי לאישור התוכנית המפורטת במתחם ד' הינו אישור הועדה המחוזית וכי אישור זה יינתן רק לאחר שתאושרנה תכניות לרצועות המסילה ולתחנה הראשית (תחנת רכבת "משה דיין").

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

מתחם	יעוד	מספר חלקה <sup>1</sup>	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים			גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא השטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		מתחם
				מעל לכניסה הקובעת	עיקרי שרות	עיקרי שרות				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
לא רלוונטי														

<sup>1</sup> הכל על-פי הגבולות המסומנים כמתחם בתשריט בצבע סגול.

**6. הוראות נוספות****6.1 יחס לתכניות אחרות**

א.	במידה ותהייה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות – תוקף החלות על שטח התכנית, יקבעו הוראות התכניות המפורטות החלות על הקרקע.
ב.	קווי הבניין לדרך מס' 20 יהיו בהתאם לתכניות מאושרות. ניתן יהיה לקבוע הקלות נוספות בתכניות המפורטות.
ג.	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בין גוריון.
ד.	אין בהוראות תכנית זו כדי למנוע מימוש בניה ו/או שימוש עפ"י תכניות מפורטות החלות בשטח התכנית.
ה.	כל שינוי במבנה תחנות התדלוק בשטח התכנית יחויב באישור רשות המים בהתאם להוראות תמ"א 18.
ו.	כל התכניות המפורטות שיאושרו במתחם א' תהיינה כפופות להוראות תמ"א 4/א/23 על שינוייה, לנושא רצועה לתכנון קו מתע"ן, או לתכנית מפורטת לקו מתע"ן, ככל שתאושר.
ז.	כל התכניות המפורטות שיאושרו במתחמים המוצעים הגובלים עם נתיבי איילון תהיינה כפופות להוראות תת"ל 18 לנושא חשמול מערך המסילות הארצי.

**6.2 הוראות להכנת תכניות מפורטות מכוח תכנית זו**

א.	בהתאם לסעיף 7.4.2 ס"ק 2. להוראות תמ"מ 21/3 תוכן תכנית מפורטת לכל מתחם ומתחם.
ב.	זכויות הבניה יקבעו בתכנית מפורטת כוללת שתוכן לכל מתחם ומתחם.
ג.	נספח תחבורתי : נספח 1- נספח תחבורה ציבורית : בהתייחס למוצע בנספח לנושא שבילי האופניים, מיקומם המוצע הינו מנחה בלבד, מיקומם המדויק ייקבע בתכנית מפורטות. נספח 2 - חתכים טיפוסיים לדרכים ראשיות : בהתייחס למוצע בנספח לנושא חתכים טיפוסיים, החתכים הטיפוסיים הינם מנחים בלבד. רוחב הדרכים וקווי בנין הם בהתאם לשלבי ביצוע שונים, כפי שייקבעו בתכנית מפורטות.
ד.	<b>התניות לשימושים לתעשייה:</b> 1. השימוש לתעשייה מתוקף תכניות מאושרות יהיה בהתאם לתקנים סביבתיים ובריאותיים מחמירים וככל שישנן השפעות סביבתיות הן לא יחרגו מגבולות המגרש. 2. הרחבתם של מפעלים הקיימים מכוח תכניות מאושרות ועל פי היתר כדין יותנה בעמידה בתקנים סביבתיים ובריאותיים, על פי קביעתה של היחידה הסביבתית של הרשות. 3. לא יוקמו מפעלים / תעשיות בעלי פוטנציאל זיהום גבוה כפי שייקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות. בכל מקרה לא יאושרו שימושים העלולים לייצר מגבלות סביבתיות ו/או בריאותיות החורגות מתחום המגרש.
ה.	התכניות המפורטות תכלולנה הוראות סביבתיות, כולל הנחיות לטיפול באסבסט והנחיות לביצוע המשך הטיפול בקרקע, מים וגז קרקע בתחום התכנית, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. <u>ככל שידרש, בתכניות המפורטות ההנחיות להיתרי בניה יתנו מענה למגבלות הסביבתיות.</u>
ו.	התכניות המפורטות תאפשרנה התווית דרכים נוספות והרחבת דרכים קיימות בהתאם לתכנון המפורט שיקבע בהן.

ז.	בתכניות מפורטות יוטמע תיקון 89 לחוק התכנון והבניה לעניין עצים.
ח.	שינויים מתכנית זו הנובעים מהתכנון המפורט למתחמים בתכניות מפורטות, כולל שינויים בגבולות המדוייקים של המתחמים, כל עוד הינם תואמים הוראות תכנית זו ייחשבו כשינויים טכניים בעיקרם ולא ייחשבו כשינוי לתכנית. הגבולות המדוייקים של האזורים והייעודים ייקבעו בתכניות מפורטות.
ט.	שימוש חורג שאינו עומד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה החלות על תכנית זו יהווה סטייה נכרת.
י.	הצורך בתוספת של תחנות דלק יבחן בתכניות מפורטות בכפוף לראיה כוללת.
יא.	בתכניות מפורטות יינתנו הנחיות לשילוב שב"צים ושצ"פים.
יב.	<p>למתחמים : א, ב, ו- ד תוכן תכנית מפורטת, שבנוסף להוראות 6.2 (א-יא) לעיל, תכלול גם התייחסות לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת אחת למתחמים א' ו-ד'.</li> <li>2. הנחיות בדבר קביעת פתרונות לטיפול בביוב, כולל שלבי ביצוע, שיתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</li> <li>3. מגבלות הבנייה הנגזרות מתכניות מח/147 יחולו על התכניות המפורטות שיגזרו מתכנית זו.</li> <li>4. הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.</li> <li>5. תאום תשתיות (בהתאמה לנספחי התשתיות של תכנית זו).</li> <li>6. התווית דרכים נוספות והרחבת דרכים קיימות בהתאם לתכנון המפורט שיקבע בה.</li> <li>7. ניתן יהיה לאפשר מעברים עיליים ותת קרקעיים בתחום הדרך לייעודים הגובלים ולמרכז התחבורה.</li> <li>8. הנחיות בדבר הקצאת שטחי ציבור פתוחים ומבונים.</li> <li>9. הנחיה בדבר הבניה הירוקה שתהיה על פי תקן ישראלי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</li> </ol>

<b>6.3 הגבלות בניה בגין קידוחי מי שתייה</b>	
השימושים המותרים בתחום רדיוס המגן של קידוח ההפקה "פ רשלצ אזור התעשייה (מערבית)" יותאמו עם משרד הבריאות. מגבלות הבניה בהתאם לתקנות בריאות העם יהיו כדלקמן :	
1.	בתחום רדיוס מגן א' אסורה כל בניה.
2.	בתחום רדיוס מגן ב' אסורה כל בניה העלולה לזהם את הקידוח כולל הנחת צנרת ביוב.
3.	בתחום רדיוס מגן ג' אסורה בניה של מפעלים תעשייתיים ופעילות בעלת פוטנציאל זיהום משמעותי.
4.	מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתייה יבוצעו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.
5.	לא ניתן יהיה להקים תחנות תדלוק בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מי שתייה.

**6.4 הנחיות להיתרי בניה****בתכניות מפורטות שיוכנו מכוח תכנית זו ישולבו הנחיות להיתרי בניה, כדלקמן:****1. הנחיות להיתרי בניה בנושא מים:**

- א. כתנאי למתן היתר בניה יתואם שימור קידוחי הניטור בשטח התכנית עם האגף לאיכות מים ברשות המים.
- ב. כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית ניטור לקידוחים במהלך ביצוע עבודות הבנייה, שתתואם עם האגף לאיכות המים ברשות המים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית מאושרת יהיה ביצוע ניטור מי תהום בתחום התכנית, בהתאם לתכנית ניטור מאושרת ע"י רשות המים. את תוצאות הניטור יש להעביר לאישור לשכת הבריאות נפת רחובות.
- ד. השפלת מי תהום תידרש להיתר מרשות המים על פי דין כתנאי למתן היתר בניה.

**2. הנחיות להיתרי בניה בנושא איסוף פסולת ופנוייה:**

- א. כתנאי למתן היתר בניה יוכן נספח פסולת ועודפי עפר מפורט, אשר יכלול בין היתר הנחיות, כגון: הנחיות לטיפול בפסולת ועודפי עפר ויצג הערכה כללית של כמויות הפסולת עבור עבודות הבנייה והפיתוח המתוכננות ואמצעים לטיפול, הפחתה ומניעת מטרדים בהתאם למסמך "נספח פסולת בניין ועודפי עפר לתכניות מפורטות" של המשרד להגנת הסביבה.
- ב. תכניות מפורטות יכללו הנחיות לאיסוף פסולת ופנוייה כולל הנחיות לטיפול בפסולת ושלבי ביצוע, שיתואמו עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.

**3. הנחיות להיתרי בניה בנושא איכות הסביבה:**

- א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הגשת סקר קרקע וסקר גזי קרקע של המגרש נשוא ההיתר למשרד להגנת הסביבה.
- ב. מסקנות הסקרים יאושרו על ידי משרד הגנת הסביבה ויעוגנו בהיתר הבנייה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון, ניטור, קביעת שימושים מותרים וחקירת מגרשים גובלים במידת הצורך.
- ג. מרחקי הפרדה מחומ"ס יהיו בהתאם לנוהל ומדיניות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. לעת מתן היתר בניה ייבחנו ההיבטים הסביבתיים על ידי היחידה הסביבתית העירונית ויקבעו הנחיות, דרישות ואמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים בהתאם.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו כי כל הדרישות לטיפול בקרקע המזוהמת בוצעו.

**4. הנחיות להיתרי בניה בנושא סיכונים סיסמיים:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה לעומק של פוטנציאל התנזלות ע"י יועץ ביסוס.

**6.5 מגבלות בניה בגין תמ"א 2/4 – נמל תעופה בן גוריון**

בתכניות מפורטות ינתנו הוראות והגבלות בניה בגין תמא/2.4.

**6.6 רישום**

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

**6.7 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.



**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע – בהתאם לחלוקה למתחמי תכנון****מתחם א' :**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א' – מידי	ניתן לאשר בנייה בהיקפים שמעבר לקיים, ועד ל- 300,000 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.	
ב'	תנאים למימוש בנייה מעבר ל- 300,000 מ"ר שטח עיקרי,	בכפוף להתניות תחבורתיות כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.

**מתחם ב' :**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א' – מידי	ניתן לאשר בניה בהיקפים שמעבר לקיים, ועד 70% מזכויות הבניה המותרות בתכנית תקפה רצ/168/6/א/5.	
ב'	תנאים למימוש בנייה מעבר ל- 70% מזכויות הבניה המאושרות.	תידרש בדיקה תחבורתית מעודכנת לגבי עומס התנועה באזור בתאום משרד התחבורה

**מתחם ג' :**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א' – מידי	ניתן לאשר בנייה למסחר בהיקפים שמעבר לקיים, ועד ל- 18,680 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.	ללא התניות תחבורתיות
ב'	תנאים למימוש בנייה למסחר מעבר ל- 18,680 מ"ר שטח עיקרי.	תידרש בדיקה תחבורתית נוספת בתאום על משרד התחבורה.

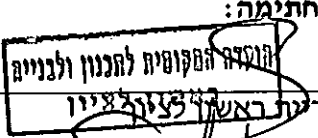
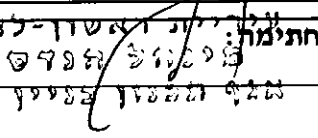
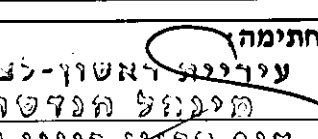
**מתחם ד' :**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	היתר בניה למרכז תחבורתי משולב	בכפוף להתניות תחבורתיות כפי שיקבעו בתכנית מפורטת.

**7.2 מימוש התוכנית**

מידי

**8. חתימות**

<b>מגיש התוכנית</b>	<b>שם:</b> הועדה מקומית לתכנון ובניה ראשלי"צ <b>חתימה:</b>  <b>תאריך:</b> 21.2.16 <b>מספר תאגיד:</b> 008300		
<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם:</b> אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ <b>חתימה:</b>  <b>תאריך:</b> 21.2.16 <b>מספר תאגיד:</b> 008300		
<b>יזם בפועל</b>	<b>שם:</b> אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראשלי"צ <b>חתימה:</b>  <b>תאריך:</b> 21.2.16 <b>מספר תאגיד:</b> 008300		
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שונים עפ"י נסח	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b>