

4023891

תכנית מס' רצ/168/21

מבאת 2008 התכנון
הועדה המחוזית מהחז' מרכז
25-10-2017
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רצ/168/21

שם תוכנית: שימושים מסחרים באזה"ת המערבי

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

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
עדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון
תכנית מס' רצ/168/21 (פ"ב) בנ"א ת"א
שיבוץ מס' מיום 3/9/17
אשר לתוכנית תיקון לפי מס' 18/6/17
י"ד תשע"ז

מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 21/168/21
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
גיוס 28/117
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
מינהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית באה לאפשר הוספת שימושים מסחרים בקומת הקרקע בחלקות בייעוד תעשייה ומלאכה בכל אזור התעשייה המערבי, מרחוב בסקינד ועד נתיבי איילון, על מנת לשדרג את האזור כראוי למתחם תעסוקה מתקדם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

שמושים מסחרים באזה"ת המערבי

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

רצ/21/168

מספר התוכנית

740 דונם

1.2 שטח התוכנית

• תוקף

שלב

1.3 מהדורות

01

מספר מהדורה בשלב

12/2/2017

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

יפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 178,000
קואורדינטה Y 655,000

אזה"ת המערבי, ממזרח למערב – מנדב בסקינד ועד נתיבי איילון, מצפון לדרום – גבול רשות מקומית חולון ועד רח' ההגנה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון לציון

- חלק מתחום הרשות
 - רחובות
 - ראשון לציון
 - מב"ת מערב
- התייחסות לתחום הרשות
נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
52, 50, 46	61-53, 59, 47-49, 30-42, 26-28, 193-194, 103-106, 77-92, 74, 303-304	חלק מהגוש	מוסדר	3946
	57-59, 54-55	חלק מהגוש	מוסדר	3947
44, 47, 170	27-23, 25-17, 20-14, 15-7, 12-48, 53-45, 46-39, 43-32, 37-30, 74-76, 71-72, 67-68, 64, 56-57, 112-108, 109-105, 90-99, 78, 136-141, 127-134, 125, 120, 114, 172-168, 169, 160-161, 145, 143, 228, 218-221, 215-216, 198, 179	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 רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

רשות מקומית חולון

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רצ/22/168	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/22/168. הוראות תכנית רצ/22/168 תחולנה על תוכנית זו.	7318	9/08/2016
רצ/10/168	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/10/168 ממשיכות לחול	4392	17/03/1996
רצ/2/168	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/2/168 ממשיכות לחול	2430	13/4/1978
רצ/4/168	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/4/168 ממשיכות לחול	2495	21/12/1978
רצ/2/5/168	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/2/5/168 ממשיכות לחול	4019	22/6/1992
רצ/1/1 על תיקוניה	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול	1646	30/07/1970
תמ"מ/21/3	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"מ/21/3. הוראות תמ"מ/21/3 תחולנה על תוכנית זו.	5236	12/11/2003
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, לענין הגבלות בניה בגין גובה, מתחם רעש מטוסים מר"מ/1 ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	4525	25/05/1997
תת"ל 18	• כפיפות	חשמו"ל מערך המסילות הארצי	6942	15/12/2014

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	12/2/2017	-	20	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר במינהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	12/2/2017	1	-	1: 5000	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	ירון עברון הנדסה בע"מ	12/2/2017	1	-	1: 2500 1: 100	מנחה	נספח תנועה : תכנית נספח חתכים טיפוסיים
	ועדה מחוזית	ח.ג.מ תכנון תשתיות(1998) בע"מ	12/2/2017 מסמך (יולי 2013)	1	מסמך (4 עמודים)	1: 2500	מנחה	נספח ביוב (תכנית + מסמך)
	ועדה מחוזית	סירקין – בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	12/2/2017 מסמך(אוקטובר 2015)	1	מסמך (7 עמודים)	1: 2500	מנחה	נספח מים (תכנית + מסמך)
	ועדה מחוזית	יוזמות- למען הסביבה והקהילה בע"מ	דצמבר 2015	-	116 48	לא רלוונטי	מנחה	חוות דעת סביבתית דוח מצאי אסבסט
	ועדה מחוזית	אגף תכנון עיר במינהל הנדסה עיריית ראשלי"צ	12/2/2017 מסמך(19/3/2014)	1	- מסמך (61 עמ')	1: 2000	מנחה	נספח עצים בוגרים + סקר עצים

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 במינהל הנדסה בעיריית ראשליצ	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586	03-9547573		VeredS@rishonlezion.muni.il	

1.8.2 יזם במועל											
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 ראשליצ	-	-	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	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
	שונים עפ"י נסח טאבו										• בעלים

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	
אדריכלית ומתכנתת ערים	אגף תכנון, מנהל הנדסה, עיריית ראשון לציון	-	-	עיריית ראשון לציון	008300	הכרמל 20 ראשון לציון	03-9547586		03-9547573	VeredS@rishonlezion.muni.il	
מהנדס תשתיות	ח.ג.מ. תכנון תשתיות(1998) בע"מ	-	-	-	-	היוזמה 2, טירת הכרמל, 39032	04-8509595		04-8509596	hgm@telem.co.il	
מהנדס תנועה	ירון עברון הנדסה בע"מ	-	-	-	-	מורן 3 רחובות	08-9318184	0523-937746	08-9318338	Yarone@ye-eng.co.il	
יועץ סביבתי	יזמות – למען הסביבה וקהילה	031187768	27912	-	512806886	רביניצקי 4 ת"א, ת.ד. 57159 מיקוד 61571	077-3508001		077-3508003	office@yozmot-sviva.com	
יועץ מים	סירקין-בוכנר-קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	-	-	-	-	אימבר 14 ת.ד. 7562 פתח תקוה 49170	03-9239003		03-9239004	office@sbk-ebg.co.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**

הוספת שימושים מסחריים בקומת הקרקע לחלקות בייעוד תעשייה ומלאכה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בדבר שימושים מסחריים בקומת הקרקע באזור תעשייה ומלאכה ללא שינוי בזכויות ובהוראות התכניות המאושרות החלות באזור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	740 דונם
-------------------------	----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
				לי"ר	מס' יחיד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
				לי"ר	מס' יחיד	
		18,680 מ"ר	18,680 מ"ר +	-	מ"ר	מסחר
		504,464 מ"ר	18,680 מ"ר -	523,144 מ"ר	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות /
				לי"ר	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
		תמ"א/4/2	1	עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		1		

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	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	740,000	עפ"י תכנית מאושרת אחרת		100%	740,000	עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
שימושים	4.1.1
א. עפ"י התכניות התקפות רצ/2/168, רצ/4/168, רצ/10/168, רצ/2/5/168, 22/168 החלות על השטח.	
ב. שימושים עיקריים: בכל מגרש בתחום התכנית תהיה הוועדה המקומית ראשית לאשר בנוסף לשימושים המותרים גם שימוש מסחרי בקומת הקרקע. - השימושים הנוספים המותרים יהיו ל: שרותי אשנב, מסעדות, בתי קפה, מזנונים, אולמות תצוגה, חנויות, משרדים, מרפאות וכו'. - יתר ההנחיות ישארו בתוקף על פי תכניות מאושרות.	
ג. הזכויות בהתאם לתכניות תקפות.	
ד. התניות לשימושים לתעשיה: 1. השימוש לתעשיה 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 ליצר מגבלות סביבתיות ו/או בריאותיות החורגות מתחום המגרש.	
הוראות	4.1.2
א. עפ"י תכניות התקפות החלות על השטח	
ב. קביעת שימוש מסחרי בקומת קרקע באזור התעשיה המערבי	
התכנית באה להסדיר התרת שימוש מסחרי בקומת קרקע של השטחים הכלולים בתכנית. בכל מקרה בו קיימות זכויות גבוהות מהמוצע בתכנית זו – יגברו הוראות התכנית המאושרת.	
ג. עסקי מזון	
טרם מתן היתרי בניה יש לקבל חוות דעת לשכת הבריאות נפת רחובות לגבי עסקי מזון.	
ד. נספח תנועה	
רוחב דרכים ומיקום שבילי אופניים המוצע בנספח התנועה הינו מנחה בלבד ויכול להשתנות בהתאם לתכנון המפורט.	
ה. עצים	
עומק בית הגידול לעצים בתחום דרכים ומעל מרתפים יהיה 1 מ' לפחות.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מצב מאושר

יעוד	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה / אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
תעשייה ומלאכה		סה"כ אחוזי בניה עיקריים מעל לכניסה הקובעת - 120% (3 קומות * 40%) (*)													

(*) הוראות וזכויות הבניה על פי תכניות תקפות רצ/2/168, רצ/4/168, רצ/10/168, רצ/2/5/168 החלות על השטח. שטח תכסית קומת קרקע – 40% שטח עיקרי, שטחי שירות עפ"י רצ/1/1.יג.

מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (2)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
עפ"י תכניות מאושרת אחרת	1		אחוזי בניה עיקריים מעל לכניסה הקובעת 120% (3 קומות * 40%), שטחי שירות עפ"י רצ/1/1 יג. מקסימום זכויות למסחר בקומת קרקע – 40% שטח עיקרי + שטחי שירות עפ"י רצ/1/1.יג. הוראות וזכויות הבניה תשארנה על פי תכניות תקפות החלות על השטח (1).													

הערות:

(1) תכנית זו אינה משנה את זכויות והוראות הבניה של תכניות המאושרות והחלות על השטח, אלא רק מאפשרת בקומת קרקע בלבד, שימושים מסחרים בנוסף לשימושים המותרים עפ"י תכניות תקפות. למעט מקרים בהן תכניות מאושרות מעניקות זכויות בניה גבוהות יותר למסחר מהמוצע בתכנית זו, ואז תגברנה הוראות התכניות המאושרות.

(2) קו בנין לחלקות הגובלות עם נתיבי איילון יהיה 75 מ' מציר דרך 20 (נתיבי איילון) וציר מסילת ברזל.

(3) ניתן להמיר את זכויות הבניה המאושרות לתעשייה עד ל- 18,680 מ"ר מסחר.

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

במידה ותהיינה סתירות בין תוכנית זו לבין תוכניות ברות – תוקף החלות על שטח התוכנית, יקבעו הוראות תוכנית זו.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה

- א. אישור רשות התעופה האזרחית במטרה להבטיח בניה אקוסטית ולמנוע גידולים ושימושי קרקע מושכי ציפורים לצורך מיזעור סכנת ציפורים לתעופה כמפורט בסעיף 6.9 להלן.
- ב. 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.
- ג. כל היתר בניה יהיה מותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, כמקובל באזורי תעשייה, לעניין ביצוע סקרי קרקע, פינוי חומ"ס ופסולת חומ"ס לאתר מורשה.
- תנאי להיתר בניה הינו הגשת סקר קרקע וסקר גז קרקע של המגרש נשוא ההיתר למשרד להגנת הסביבה. מסקנות הסקרים יאושרו על ידי משרד להגנת הסביבה ויעוגנו בהיתר הבניה בהתייחס לטיפול בקרקע, מיגון, ניטור, קביעת שימושים מותרים וחקירת מגרשים גובלים במידת הצורך.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה כי הדרישות לטיפול בקרקע המזוהמת בוצעו.
- ה. לעת מתן היתר בניה לתחנות תידלוק יש לבצע סקירה מקיפה בהתאם לנהלי המשרד להגנת הסביבה "לתכנון וביצוע של סקרי קרקע ושיקום קרקע מזוהמת בתחנות דלק", יולי 2009.
- ו. תנאי למתן היתר בניה במגרשים בהם מצוי אסבסט:
1. סימון האסבסט בצבע כתום בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון), התשס"ו – 2006 סעי' 9(ג1).
 2. פירוק ופינוי האסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק וביצוע עבודות פירוק ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים לעת מתן ההיתר.
 3. פסולת האסבסט שפורקה, לרבות לוחות אסבסט-צמנט, תועבר להטמנה באתרי פסולת מאושרים לקליטת פסולת אסבסט צמנט.
 4. דו"ח מסכם מקבלן אסבסט מורשה המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה (אגף אבק מזיק ואסבסט) יוצג ליח"ס.
- ז. הנחיות להיתרי בניה בנושא איסוף פסולת ופנוייה:
- כתנאי למתן היתר בניה יוכן נספח פסולת ועודפי עפר מפורט, אשר יכלול בין היתר הנחיות, כגון: הנחיות לטיפול בפסולת ועודפי עפר ויציג 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 משרד להגנת הסביבה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה ומידע מוקדם - תוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ומניב ראשון. המסעדות יחוברו לביוב העירוני, אך ורק לאחר מערכת טיפול קדם (מפריד שומנים). לא יחוברו מערכות ניקוז אל מערכות הביוב.

ט. מידע קודם

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

1. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.
2. שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. היתר בניה מותנה באיתור שטח מתאים בתכניות המפורטות להצבת מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור ובתאום עם היחידה הסביבתית. תבוצע הפרדת פסולת במקור לסוגים השונים על מנת לאפשר שימוש חוזר בחומרים ברי מיחזור.
4. איכות אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר כתוצאה מהפעילות במפעל ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
5. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.
6. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות מתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנראטורים, חדרי קירור ועוד. הגדרת חומרי בניה, גידור שילוט ותאורה.
7. אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסתטית.
8. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המתחם, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח ומקורה ושילוב ביצוע התכנית.
9. חומרים מסוכנים: סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי אחסנה, סקר סיכונים, ועמידה במגבלות החלות על התכנית. הנתונים יוגשו לאישור הרשות הסביבתית הממונה טרם אישור פעולה המתחם.
10. קרינה: מגרשים הסמוכים לתחנת משנה (תחמי"ש) ו/או קווי חשמל נדרשים לביצוע סקר הערכת סיכונים למניעת קרינה אלקטרומגנטית לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
11. סיכונים סיסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה לעומק של פוטנציאל התנזלות ע"י יועץ ביסוס.

6.3 הוראות

1. פינוי פסולת הבנין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואיגרות), (תיקון התשנ"ט – 1998). תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח. תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר בתאום המשרד לאיכה"ס ומשרד הבריאות.
2. פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט צמנט יעשה בהתאם להנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בנייה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים.
3. פסולת בניה שתיוצר במתחמים השונים בתחום שטח התכנית, תפונה לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין וע"פ פיקוח מהנדס ובהנחיית הועדה המקומית.
4. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"פ כל דין בפיקוח מהנדס ועל פי הנחיית הועדה המקומית.

6.4 איכות הסביבה

1. בעסקים קיימים חל איסור שימוש בחומרים מסוכנים ו/או רעלים, אלא אם יוגש סקר למרחקי הפרדה לפי חוזר מנכ"ל משרד הגני"ס, ששימוש בחומרים אלו לא יגרום לאירוע שהשפעתו מעבר לתחום העסק וננקטו כל האמצעים למניעת אירוע חומ"ס.
2. חדרי אשפה יהיו אך ורק במפלס קומת הקרקע.
3. תבצע הפרדת פסולת במקור לסוגים השונים על מנת לאפשר שימוש חוזר בחומרים ברי מיחזור.
4. כל הבקשות להיתר בנייה תלוונה בחוות דעת סביבתית אשר תכלול את ההיבטים הבאים:
 - א. שימושים בתחום הפרוייקט;
 - ב. אמצעים למניעת זיהום אוויר;
 - ג. פתרונות ואמצעים של קדם טיפול בשפכים ושימושים החוזרים;
 - ד. מניעת רעש וקרינה אלקטרומגנטית;
 - ה. פירוט של מערך איסוף, מיחזור ופינוי פסולת מוצקה בתחום הפרוייקט;
 - ו. מערכות איוורור בחניונים תת-קרקעיים.
 - ז. אמצעי הפרדה פיסיים-מרחביים בתכנון המבנה לצורך מניעת מטרדים סביבתיים בתחום הפרוייקט.
 - ח. פתרונות למניעת ריחות מעסקי מזון
 - ט. פתרונות למניעת רעש ורעידות מהפעלת מתקנים הנדסיים
5. בכל בית עסק חדש ינקטו האמצעים הדרושים ע"מ להתאימו לדרישות ולהוראות המופרטות בנספח הסביבתי הנלווה לתכנית זו, תוך פרק זמן שאינו עולה על 5 שנים מיום אישור התכנית.
6. כל השימושים יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים העומדות בהוראות ובדיני המשרד להגנת הסביבה.
7. הוועדה המקומית רשאית לאסור על שימוש שלדעתה אינו מתאים לסביבה של תעסוקה נקייה, למשל כזה הכולל מפגעים ויזואליים, כזה המפריע למרחב הציבורי הסמוך, כזה המחייב תנועה משמעותית של משאיות ורכבי שירות וכד'.

6.5 איסוף וטיפול בשפכים

- א. איכות השפכים המוזרמים לרשת הביוב העירונית תהיה בהתאם לקבוע בכללי תאגידיים מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) תשע"א – 2011
- ב. כל מגרש ומבנה יחוברו למערכת ביוב מרכזית.
- ג. תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב לשפכים תעשייתיים בטרם חיבורן לרשת הביוב העירוני. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות.
- ד. שפכים תעשייתיים ותמלחות, במידה ויוצרו, יופרדו מזרם השפכים הכללי ויטופלו במתקנים מתאימים.
- ה. בכל המגרשים בהם מתוכננים מרתפים, תישאר רצועת קרקע ברוחב 3 מ' לפחות להצבת מתקני קדם טיפול בשפכים ותשתיות.

6.6 ניקוז וטיעול נגר עילי

- א. יועצי הניקוז יבחרו אזורים מרוחקים ממבני מגורים להרחקת נגר עילי.
- ב. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז של האזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. נגר עילי, העלול להכיל חומרים מזהמים, יופרד ממערכת הניקוז הכללית ויותקנו מתקני קדם טיפול בשפכים המאימים..
- ג. תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.
- ד. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית באמצעות צינורות/מובלים סגורים, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.

6.7 מניעת זיהום קרקע ומקורות מים

- א. 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. במידה ותידרש השפלת מי תהום, יש לקבל היתר מרשות המים על פי דין כתנאי היתר בניה.
- ב. מיכלי שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מבנים מקורים בלבד בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המיכל הגדול ביותר.
- ג. הגנה מפני זרימה חוזרת: בתחום המפעלים תבוצע הפרדה בין מערכת הספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה. ההפרדה תבוצע ע"י התקנת אביזרים למניעת זרימה חוזרת בנקודות בהם לדעת משרד הבריאות, קיים פוטנציאל לזיהום מערכת אספקת מי השתייה ועל פי הנחיות משרד הבריאות.

6.8 רעש

- מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.

6.9 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה מישור המגנליה, מתחם רעש מטוסים מר"מ 1 ומיזעור סכנת ציפורים, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א). התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות כל חלקי המבנה, קומת גג טכנית וכו', מתקנים הנדסיים, רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו' הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. שימושים ותכליות החייבים במיגון אקוסטי, ימוגנו כמפורט בהוראות תמא/2/4 - בפרק ז' - הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע בגין רעש מטוסים ובנספח א'-2 בתמא/2/4 "תדריך למיגון אקוסטי במיתחמי רעש מטוסים" שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי היתרי הבניה/בקשות להקלה.
- ד. מתקנים, בריכות ו/או מאגרים באתר, יעודים, גידולים, נטיעות ושימושי קרקע מושכי ציפורים, יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה ו/או הבקשות להקלה.
- ה. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מירבי ולקבלת הנחיות סימון.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.10 פסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו מטרדים סביבתיים בתחום המגרש ומחוצה לו.
- ב. הצבת המתקנים תבוצע בתחומי המגרשים, או במקום אשר יקבע ע"י רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- ג. פסולת מסוכנת תיאסף ותאוחסן בנפרד ותפונה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990.

6.11 חומרים מסוכנים

יאסר שימוש בחומרים שהם מסוכנים ו/או רעלים, אלא אם יוגש סקר להערכת סיכונים, ששימוש בחומרים אלו לא יגרום לאירוע שהשפעתו מעבר לתחום העסק ונקטו כל האמצעים למניעת אירוע חומ"ס בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה לעניין נוהל מרחקי הפרדה ממוקד נייח לרצפטור ציבורי.

6.12 עצים בוגרים

- בשטח התכנית קיימים עצים בוגרים ערכיים. לעת מתן היתר בנייה ובהתייעצות עם אגרונום ופקיד היערות תבחן כריתה או העתקה המחוייבים מהיתרי הבנייה.
- תנאים להיתר בניה לנושא שימור, העתקה וכריתה של עצים בוגרים:
- א. אישור לביצוע כריתות או העתקות יתקבל כתנאי להיתר בנייה, בכפוף להוצאת רישיון בלבד שיתקבל מפקיד יערות, בכפוף להתחייבות לפיצוי נופי ולכל תנאי נוסף שיתבקש.

- ב. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור שיצוינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים שיפיק האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצוינו מרחקי הביטחון המדויקים מהעצים בכל הכיוונים.
- ג. אמצעים לשמיר העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן בתאום עם אגרונום ופקיד היערות.

6.13 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה תיאום 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 קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 2. תחנות ההשנאה ימוקמו ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעיף ב' 2 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בייעודי הקרקע האחרים בתכנית במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני מגורים.
- ג. תותר העברת קווי וכבלי חשמל בכל שטח התכנית בשטחי הציבור ובדרכים מתוכננות וקיימות- הכל בכפוף להוראות כל דין.
- ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.
- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון תעסוקה, מסחר, תעשייה קלה ומלאכה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
	3 מ'	קו מתח נמוך-תיל חשוף
	2 מ'	קו מתח נמוך- תייל מבודד
	0.3 מ'	תייל מבודד צמוד למבנה
	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)
20 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו
35 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ארון רשת
	3 מ'	שנאי על עמוד

- ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב
- ה. לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל.
- ו. מתן היתר להקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ בקירבה לקווי ומתקני חשמל תותנה בתיאום עם חברת החשמל.

6.14 חיזוק מבנים לרעידות אדמה

- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה יהיה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי לאחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.15 בניה ירוקה

- בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה בת-קיימא, כגון: העמדת מתקנים, שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא באלה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם לתקן ישראלי לבניה ירוקה- ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבניה.

6.16 חניה

- מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- חניונים תת קרקעיים:
- א. בחניון תותקן ותופעל מערכת אוורור מכאנית הכוללת פתחי כניסה ויציאה של אוויר מאולץ ומפוחים, שתופעל באמצעות מערכת בקרה המבוססת על מערכת גלאי CO. מערכת האוורור תחובר למעי' גלאי CO, ותופעל על ידה.
- ב. מערכת האוורור בחניון סגור או מעורב, תהיה בעלת יכולת החלפת אוויר של 8 החלפות אוויר בשעה, עבור כל מפלס סגור בחניון.
- ג. האוויר היוצא מהחניון לא יגרום למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האוויר לחניון, לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אוויר והרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה.

6.17 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

6.18 הוצאות

בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק.

6.19 הישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א - מיידי	ניתן לאשר בנייה למסחר בהיקפים שמעבר לקיים, ועד ל- 18,680 מ"ר שטח עיקרי, בשימושים קיימים וחדשים.	
ב.	תנאים למימוש בנייה למסחר מעבר ל- 18,680 מ"ר שטח עיקרי.	בדיקה תחבורתית בתאום עם משרד התחבורה שתבצע במסגרת תכנית מפורטת

7.2 מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

08/10/17 ראשון-לציון תאריך: מינהל הנדסה מספר תאגיד: 008300	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	חתימה:	מגיש התוכנית
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית ראשון לציון		
08/10/17 ראשון-לציון תאריך: מינהל הנדסה מספר תאגיד: 008300 אגף תכנון	שם: אגף תכנון, מנהל הנדסה עיריית ראש"צ	חתימה:	עורך התוכנית
	תאגיד: עיריית ראשון לציון		
08/10/17 תאריך: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ראשון-לציון מספר תאגיד: 008300	שם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ראש"צ	חתימה:	יזם בפועל
	תאגיד: עיריית ראשון לציון		
שם: שונים עפ"י נסח טאבו	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	