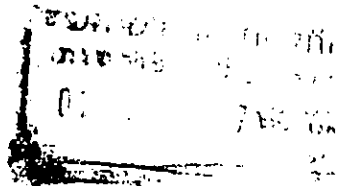


402024



29/1/86

עיריית ראשון-לציון

2.11.86

Handwritten signature

משרד המבנה

משרד המבנה

תכנית מתאר רצ/א/2

חוף ים ראשון-לציון

גוש 5028 חלקות 1, 3, 4, 6

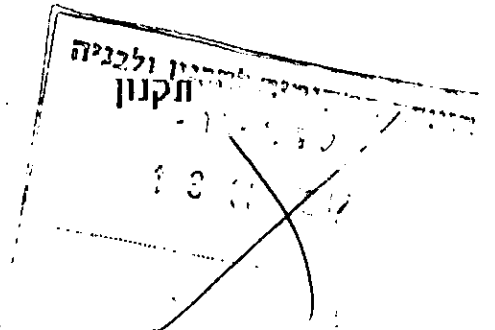
גוש 5026 חלקות 1, 2, 3, 5

חלקה 4 בשלמותה

גוש 3947 חלקה 5

משרד הפנים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' 4224  
 מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
 תע"מ 29/1/86  
 מס' 4224/86  
 מיום 12/8/87  
 לתכנית הנוכחית לעיל  
 ראש ראש המועצה  
 סגן מנהל פלני לתכנון



- יוני 1984
- תיקון - אוקטובר 1984
- תיקון - פברואר 1985
- תיקון - מרץ 1985
- תיקון - ינואר 1987

גבול תחום להפקת לאסוף  
 12.8.87  
 משרד המבנה  
 מנהל

שומס מ. לייטרסדורף - גולדנברג, אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ טל' 441828

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון

תכנית מתאר מס' רצ/1/20

שינוי לתכנית מתאר רצ/1/1

שינוי לתכנית מפורטת רצ/170

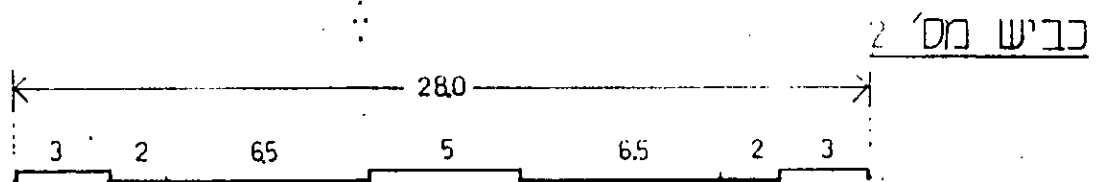
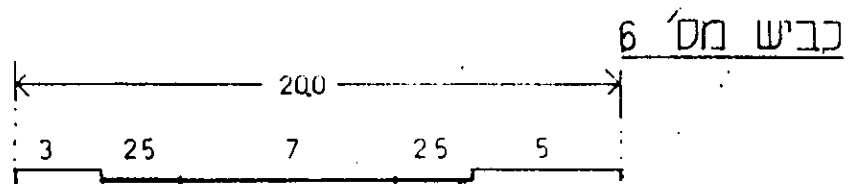
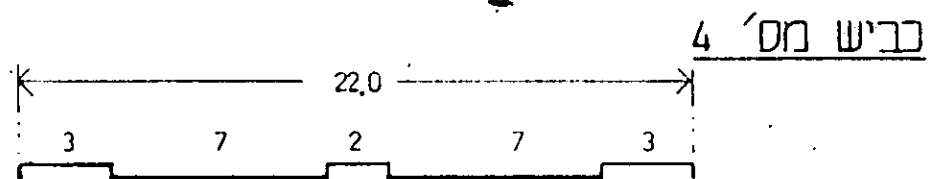
שינוי לתכנית מפורטת רצ/157

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר רצ/1/20
2. תשריט: התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 בצרוף תקנון, נספח חתכי כבישים, נספח איכות הסביבה ופרוגרמה המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: כ- 463 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המוחחס בקו כחול בתשריט המצורף.
6. האזור: חוף הים והעורף היבשתי במרחק עד כ- 600 מ' מקו המים. גבולות: - צפון - גבול מונצפלי ראשון-לציון - בת-ים. דרום - כביש מס' 1 לחוף הים כולל הכביש מערב- הים התיכון. מזרח - כביש מס' 4 (כולל הכביש).
7. גושים וחלקות: גוש 5026 חלקות 5, 3, 2, 1 חלקיות וחלקה 4 בשלמותה. גוש 5028 חלקות 6, 4, 3, 1 חלקיות. גוש 3947 חלקה 5 חלקית.

8. היזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי ראשון לציון.
9. בעלי הקרקע: בעלים פרטיים.  
עיריית ראשון לציון.  
מנהל מקרקעי ישראל.
10. עורך התכנית: ט.מ. לייטרסטרף - י. גולדנברג אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ.  
רח' נחום 18, תל-אביב, טל' - 441828.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר רצ/171 ותכניות מפורטות רצ/170 ו- רצ/157 כדלקמן:  
א. שינוי תכניות עקב שינוי גבולות מוניציפאליים בין ראשון-לציון ובת-ים.  
ב. לשנות את תוואי הכביש הבינעירוני המתחבר לבת-ים ואת מערכת הכבישים המקומיים.  
ג. לשנות את ייעודי המגורים ב'ו-ג' ברצ/170 למגורים מיוחדים למטרות נופש וקיט.  
ד. ליעד באזור המלונאות מלונות דירות ומסחר בקומת קרקע.  
ה. ליעד שטחים לפונקציות כלל עירוניות - שירותי רווחה, בידור וספורט.  
ו. ליעד שטחים למסחר.  
ז. להוות בסיס להכנת תכניות בנין עיר מפורטות.
12. יחס לתכנית מתאר מקומית ראשון-לציון: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון בתוקף, פרט לאותם שינויים המצויינים בתכנית זו.
13. רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק.
14. חניית מכוניות: החניה לכל אזור תכנון תינתן בהתאם לחוק התכנון והבניה 1983.

15. צמתים: מיקום הצמתים והנגישות למגרש החניה תיקבע במסגרת תכנית מפורטת.
16. חתכי כבישים: ראה נספח מצורף, חתכים המופיעים בנספח הינם רעיוניים בלבד וניתנים לשינוי במסגרת תכנית מפורטת לכשיוגשו.
17. הוראות והגבלות בניה: הפיתוח והבנוי ייעשו רק על פי תכנית מפורטת תוך התייחסות לבעיות סביבתיות. תכנית מפורטת תיערך לפי סימן ז' לחוק (איחוד וחלוקה בהסכמה ולא בהסכמה). לתכנית המפורטת יצורפו הוראות תכנון ובניה להגנה מפני דעש ממטוסים וממתקנים גובלים (תסקיר השפעה על הסביבה).
18. איכות הסביבה: ראה נספח מצורף
19. היטל השבחה: יוטל כחוק.

נספח מס' 1  
חתכי כבישים מוצעים



הנחיות אקוסטיות בתכנית רצ/29/1

השטח המתוכנן חשוף לרעש מטוסים בעוצמה משוערת 30-25 תח"ד. להלן הוראות לבניה אקוסטית שמטרתה הקטנת מפגעי הרעש בתוך דירות המגורים ומבני הציבור.

1. מבני ציבור:-

- א. תוגש תכנית מפורטת לאזור מבני הציבור, המלונות והאזור המיוחד הכלול בתכנית.
- ב. בתכנית המפורטת יפורטו האמצעים האקוסטיים להפחתת הרעש אשר יקבעו בתיאום עם היועץ הסביבתי לועדה המחוזית.

2. בנייני מגורים:-

האמצעים האקוסטיים יבטיחו עד כמה שהדבר ניתן הפסד העברה אקוסטית של  $IA=300B$  בתוך המבנה כשפתחיו סגורים.

- א. הקיר החיצוני יהיה בעל הפסד העברה של  $IA=400B$  לפחות.
- ב. התקרה תהיה תקרה מאסיבית. לדוגמא: תקרת בטון עם טיח (משקל ליחידת שטח של 270 ק"ק למ"ר) בשכובי 10 ס"מ. לא יאושר גג רעפים עם תקרת רביץ בלבד.
- ג. עובי הזכוכית יהיה 6-8 מ"מ לפחות. החלון יהיה צירי או חלון כנף אך לא חלון גרירה. הנייטר יהיה לא תהיה נגדרת לתוך הקיר.
- הפתחים של המדרגים הרגילים (חדרי שינה וסלון) יופנו ככל האפשר לצפון, מזרח או מערב (לפי סדר עדיפות זה).
- שטח הפתחים הפונים דרומה לא יעלה על 20% משטח הקיר החיצוני.
- ד. הזכוכית תותקן בתוך פרופיל נאופרן. בין מסגרת החלון למשקוף יהיה פס איטום מגומי רך.
- ה. התריסים יהיו תריסי פתיחה ולא תריסי גרירה.
- ו. תוכן תשתית לאזור הדירה.
- ז. תפרושת בנייני המגורים לא תיצוד מבנה של חצר סגורה.

3. מלונות:-

מומלץ כי בניית בתי מלון ינקטו אמצעים אקוסטיים חמורים יותר. לדוגמא: מומלץ כי הפתחים יהיו בעלי הפסד העברה גבוה יותר משיושג על ידי הקטנת שטח הפתחים והעלאת דרגת איכות החלונות.

20. חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

עיריית ראשון - לציון

בעלים פרטיים

חתימת היזם:

ועדת בנין ערים מקומית רשל"צ

חתימת המתכנן:

מ.מ. לייטו סדוויץ גולדנברג

אישור הועדה:

מרחב תכנון מקומי רשלייז תכנית מתאר מסי רצ/29/1 פרוגרמה:

יעוד	סימון	דונמים	הערות
נגורים אי מיוחד	נרוד	100.0	300 יחיד
מרכז מסחרי אזרחי	פסים אלכסוניים חום אפור	90.0	
ש.צ.פ	ירוק	15.0	
חניה ושירותי דרך	אדום משובץ	50.0	
שירותי רווחה אזור ספורט ונופש	פסים אלכסוניים כתום ירוק	50.0	500 יחיד לאוכלוסיה בוגרת
מלונאות, מסחר	צהוב עם פסים אלכסוניים צהוב - אפור	26.0	900 יחידות איכסון
נופש	פסים אלכסוניים צהוב ירוק	14.0	
טיילת ומסחר	פסים אלכסוניים ירוק אפור	7.2	כ-3500 מ"ר בניה
טיילת	פסים אלכסוניים ירוק	38.0	
שפת ים	חול	78.0	
שטח פרטי פתוח	ירוק מותחם ירוק	3.6	
דרכים	חום, אדום	53.0	
מתקנים הנדסיים	סגול מותחם סגול	1.2	
סה"כ		463.0	