

400/324

1 h. G. 18.

5.4

15.6.92
ק"מ

אגף תכנון והנדסה
מחלקת תכנון

נתקבל ב: 31-05-1992

מס' _____

תקנון

מרחב תכנון מקומי ראשון - לציון

תוכנית שינוי מתארת מס' רצ' 1/21/1
 שינוי לתוכנית מיתאר רצ' 1/1
 שינוי לתוכנית מיתאר רצ' 2000/ (שבהפקדה)
 שינוי לתוכנית מיתאר 21/1

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

ועדה מקומית לבניה ראשון-לציון

תכנית מאורטת מס' 1/1/32 נידונה

ישיבת מס' 18.3.92 מקום: המקלון

הוחלט לעשר

מזכיר הוועדה _____

שם ראש _____

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

נבדק וניתן להפקיד / נאשר
 החלטת הוועדה הנחוזית / משנה ביום 18.3.92

תאריך _____
 מתכנן המחוז _____

משרד הפנים מחוז מרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 1/1/32

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 18.3.92 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הוועדה המחוזית _____

מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון.
זוכנית מתאר מפורטת מס' רצ' 1/21/1/
שינוי לתוכנית מתאר רצ' 1/1.
שינוי לתוכנית מיתאר רצ' 2000/ שבהפקדה.
שינוי לתוכנית מיתאר רצ' 21/1.

אחוז: מרכז

פה: רחובות

קום: ראשון-לציון

זשים וחלקות: 3946 - 94 (חלק) 20 (חלק)
3947 - 3 (חלק) 7 (חלק)

שטח התוכנית: כ- 1240.0 דונם

גנה מידה: 1:2500

על הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

זיוזם: הועדה המקומית - ראשל"צ

זורך התוכנית: ט.מ.לייטרסדורף אדריכלים בשותף אדר' י.כנורי

אריך: 1.6.89 עדכונים: 20.6.89 , 29.6.89 , 9.7.89 , 12.11.89 , 6.12.89
8.2.90 , 13.2.90 , 20.3.90 , 5.4.90 , 1.6.90 , 15.6.90
19.7 , 25.11.90 , 2.1.91 , 30.4.91 , 25.7.91

/...

שם התוכנית

תוכנית זו תקרא: תוכנית מתאר ^{מ'ע} ~~מפרט~~ מס' רצ' 1/21/1 שינוי לתוכנית מתאר רצ' 1/1, שינוי למתאר רצ' 2000/ שבהפקדה שינוי למתאר רצ' 21/1.

גבול התוכנית

הקו הכחול מהווה את גבול התוכנית.

מסמכי התוכנית

- א. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500.
- ב. תקנון.
- ג. נספח בינוי עקרוני.
- ד. נספחי תחבורתי.
- ה. נספחי פיתוח.
- ו. נספח דו"ח המלצות אקוסטיות.

יחס לתוכניות אחרות:

במקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין תוכניות אחרות החלות על השטח הנ"ל - הוראות תוכנית זו קובעות.

מטרת התוכנית

- א. קביעת מתחמי פתוח וזכויות בניה בפארק ראשון לציון.
- ב. התווית רשת דרכים וחניות.
- ג. הסדרת תוואי הנקז המשותף, ומאספי הביוב.

מתחמי הפארק

הפארק מחולק ל-8 - מתחמים בהתאם למסומן בתשריט.

6.1 לכל אחד מהמתחמים יוגשו תוכניות בינוי ופיתוח בהסכמת המקומית ואישור המחוזית.

שרותי המסחר המותר במתחמי הפארק השונים הינם רק ענפי המסחר הספציפי המיועדים לשרת ספורטאים, נופשים ומבקרים בפארק.

/...

6.2 מיתחם מס' 2+1: שני המיתחמים הנ"ל יהוו את מרכז הנהול השרותים והחסנה של כלל הפארק.

במתחמים הנ"ל יותרו בנית - מיבנים למשרדי הפארק, מיבני שרות, החסנת ציוד, מתקנים הנדסיים, מסוף תח"צ באישור עם משרד התחבורה, חניה, שירותים ומתקנים נילווים ובכפוף לסעיף 1.13 ד'.
תותר הקמת תחנת תדלוק חיצונית אשר תואמת לתמ"א 18, לגביה תוגש תוכנית מפורטת ע"י היזם. המתחמים הנ"ל לא ישמשו לפעילות נופש.
מגבלות בניה בהתאם לטבלה 10. (ראה סעיף ה/14.6).
מתחמים מס' 1 + 2 לא יבנו במסגרת תוכנית זו אלא לאחר אישור מיוחד של נציג משרד הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז.

6.3 מיתחם 5+4+3: שלושת המתחמים הנ"ל הינם פארק הרפתקאות, שעשועים, בידור, מרכז תערוכות, ירידים, גן חיות וכד'.
במיתחמים הנ"ל יותרו בנית כל המיבנים והמתקנים הדרושים להפעלה סדירה של התכליות הנ"ל כולל שרותי אוכל ומסחר (ראה סעיף 6.1), אולמות בידור וטרטים, מיבני אדמניסטרציה איחסון ושרותים נילווים. הוראות בניה בהתאם לטבלה 10, ובכפוף לסעיף 1.13 ד'.

6.4 מיתחם מס' 6: המיתחם הנ"ל מיועד למלון ומרכז כינוסים.
יותרו בנית 200 חדרי מלון ושרותים נילווים, אולם כינוסים, מבני ומתקני ספורט ונופש, מתקנים הנדסיים שרותי אוכל ומסחר. (ראה סעיף 6.1).
הוראות בניה בהתאם לטבלה 10, ובכפוף לסעיף 1.13 ד'.

6.5 מיתחם מס' 7: המיתחם הנ"ל מיועד לפארק נופש ימי.
יותרו בנית אגמים, (אזור האגם מצויין ע"ג התשריט בקוים אלכסונים מקווקים, והינו סכמתי בלבד). בריכות, מתקני שעשועי מים, מתקני ספורט, מתקנים הנדסיים, שרותי-אוכל ומסחר ושרותים נילווים. (ראה סעיף 6.1).
הוראות בניה בהתאם לטבלה 10.

6.6 מיתחם מס' 8: המיתחם הנ"ל מיועד למתקני ספורט ונופש.
יותרו בנית אצטדיון, היכלי ספורט, מתקני ספורט, אמצעי איכסון לספורטאים, שרותי אוכל, שרותי מסחר (ראה סעיף 6.1), אזורי פיקניק, מתקנים הנדסיים ושרותים נילווים. הוראות בניה בהתאם לטבלה 10. לתוכנית הבינוי יצורף נספח אקוסטי שיבטיח שהסה"כ הפעילויות יעמדו בתקני הרעש המותרים לכל שעות היממה. לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, לאחר בדיקת הנספח האקוסטי.

6.7 הוועדה המקומית רשאית לאשר בכל מיתחם ומיתחם תכליות נוספות, משלימות או חופפות ובתנאי שלא יעמדו בסתירה לאופי הפרוייקט בכללו, ובמסגרת ובכפוף להוראות הבניה בהתאם לטבלה 10.

6.8 בכל החלקות השיכות למ.מ.י. בתחום הפארק (למעט מתחם מס' 6 שהינו בבעלות פרטית) תבוטל החלוקה הפנימית, ותעשה חלוקה מחדש אשר לפיה ניתן יהיה לאשר תשריטים לצרכי רישום החלוקה מחדש.

7. דרכים

כל הדרכים בתחום התוכנית הנן דרכים ציבוריות.

- 7.1. השטחים הצבועים חום בהיר מהוים דרכים קיימות או מאושרות.
- 7.2. השטחים הצבועים אדום מהוים דרכים מתוכננות.
- 7.3. דרכים מקווות בקווים אדומים מהוות דרכים לביטול.
- 7.4. זכויות הדרך וקווי הבניין כמצויין בתשריט ובנספח התחבורה.
- 7.5. בתחום הכביש הטבעתי הפנימי של הפארק תותר הפעלת תחבורה ציבורית פנימית כגון: רכבת פנימית, מיניבוסים וכד'.
- 7.6. מערכת כבישי השירות הנוספים - לשרות המיבנים והמיתקנים שבתחומי הפארק יוצגו עם הגשת תוכניות הבינוי המפורטות לכל מיתחם ומיתחם ויתואמו עם מהנדס תנועה באישור הועדה המקומית.
- 7.7. הדרך המחברת בין דרך מאסף הביוב וכביש מס' 13 הינה דרך זמנית להפעלת שלב א' בלבד, ותבוטל עם סלילת כביש מס' 13.
- 7.8. שינויים לא משמעותיים בתוכנית הדרכים והחניות הפנימיים, באישור משרד התחבורה לא יהווה שינוי לת.ב.ע.
- 7.9. יש לקבל אישור משרד התחבורה לדרכי הגישה, לחניה, לפריקה ולטעינה ות"צ לפני תחילת הבניה.

8. חניות

- השטחים הצבועים באדום על רקע קיווקו שתי וערב הינם שטחי חניה ציבוריים.
- 8.1. השימושים המותרים הינם: חניית כלי רכב ציבוריים ופרטיים, כבישי שירות, מסלול תחבורה ציבורית פנימית, שערי כניסה, קופות, תחנות אוטובוסים, קיוסקים, שטחי גינון ונטיעות, מתקנים הנדסיים.
 - 8.2. איי הפרדה באזורי החניה, וכן אזורי ההליכה הראשיים יהיו רחבים דיים לאפשר הליכה נוחה, נטיעת עצים, עמודי תאורה, פחי פסולת וכד'.
 - 8.3. חישוב מספר מקומות החניה למיתחמי הפארק השונים בהתאם לטבלת החניה בנספח התחבורתי.
 - 8.4. חומרי הגמר למשטחי החניה יהיו אבנים משתלבות בשילוב עם אספלט. לא יותר גמור באספלט בלבד.

השטחים הצבועים ירוק מהוים שטח ציבורי פתוח.

התכליות המותרות בש.צ.פ. הינן: גנון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, גדרות, מסלעות, סוללות עפר, מתקנים הנדסיים, אופציה לפתוח חניות בעתיד וכד'.

9.1. במגרש ש.צ.פ. מס' 10 יפורק ויועתק קטע מקו הביוב הקיים-בהתאם למצויין

בתשריט. לאורך מאסף הביוב תותר סלילת דרך שרות, בקטע המזרחי יעבור המאסף

ודרך השרות מתחת לכביש מס' 3.

10. טבלת הוראות בניה

מתחם	שטח בדונם	יעוד	% בניה מקסימלי	מ"ר בניה מקסימלי	גובה מיבנים	קו בניה	הערות
1	35.0	מרכז ניהול			4 ק'		
	64.4	ואחסנה, מסוף	20 %	12.880	מהכביש התחתון		
2	29.4	ד' תח"צ. תחנת תדלוק (תוגש ת.ב.ע. ניפרדת)				ב	
						ה	גובה המתקנים
						ת	אינו
						א	כפוף
						ס	לגובה המיבנים
3	77.0	מרכז - ירידים,					
4	160.9	לאולמות,	10 %	16.090	3 ק'		
		ד' בידור, גן - חיות,				ל	
5	39.2					ת	
						ש	
						ר	
6	40.0	200 חדרי מלון ומרכז כנסים	30 %	12.000	2 ק'		
						י	
						ט	
7	136.6	ד' פארק ימי	10 %	13.660	2 ק'		
8	169.6	ד' פארק ספורט כולל איצטדיון 20.000 מושבים	30 %	50.880	בהתאם לתוכנית בינוי		
סה"כ	571.7			105.570			

10.1 קוי הבנין כמסומן ברוזטות ע"ג הכבישים. לאורך הכבישים, ההיקפיים-כולל נתיבי איילון, בשטחים בין קוי הבנין וזכות הדרך, תותר סלילת כבישים, משטחי חניה מתקנים הנדסיים מעבר תשתיות וכיו"ב.
פתוח שטחי החניה באזור בין קו הבנין וזכות הדרך, לאורך כביש נתיבי איילון, מותנה בהגשת תוכנית בינוי ואישור ועדת המשנה של המועצה הארצית להקלה בקוי בנין.

11. תשתיות

כל התשתיות בתחום מתחמי הפארק יהיו תת קרקעיים.

- 11.1 הנקז המשותף מצוין בתשריט בקו שחור מקווקו. לאורכו, בתחום רצועה של 10 מ' (5 מ' מהציר), לא תותר בניית מבנים קשיחים.
- 11.2 לא יבנו מיבנים קשיחים ברצועה של 80 מ' (40 מ' מהציר) לאורך תוואי הנקז לפני ביצועו המלא של הנקז הנ"ל.
- 11.3 לאורך נתיבי איילון תשמר רצועה עבור תעלה פתוחה לנקז עד אשר יכוסה הנקז ויהפך למובל סגור.
- 11.4 קוי החשמל הנמצאים בשטח יוסטו ויועקו בהתאם לתוכנית מפורטת לתשתיות.

12. זכויות אויר

תותר הקמת והפעלת רכבל אוירי בתחום התוכנית כמסומן בנספח הבינוי, תואי הרכבל יעבור מעל למתחמים השונים, יתואם ויאושר ע"י הועדה המקומית, לאחר אישור נציג מערכת הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז המרכז.

13. הוראות בנושא איכות הסביבה

בתחום התוכנית יותרו שימושים העונים על דרישות טכנולוגיות ותכנוניות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ו/או הרשות המוסמכת.

תקבענה הוראות מחמירות להבטחת רמה גבוהה ומשופרת של איכות הסביבה, בתחום התוכנית, על שימושיה השונים: אזור ספורט, מלונאות, נופש ובידור, מסחר וכד'.

13.1 כל שימוש ופעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ביוב

יידרש פתרון למניעת זהום כתוצאה מתקלות במערכת ובמתקנים לשפכים.

ב. נקוז

בהתאם לתוכנית הנקוז הכללית לשטח התוכנית - תוך הבטחת פתרונות למניעת זהום הקרקע, מים עיליים ותחתיים.

/...

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.

בשטח התוכנית ובשימושים לצורכי נופש, ספורט, תיירות מלונאות, בידור ומסחר יידרשו המתקנים המשוכללים ביותר. המיקום וההצבה של המיתקנים יעשה תוך שילוב פתרונות פונקציונליים ואסתטיים לתפעולם ולאחזקתם ברמה וביעילות הגבוהה ביותר.

ד. הוראות אקוסטיות

1. לא יהיו פתחים בקירות של מרכז הניהול במתחם 1 ו-2 הפונים לכיוון המתקן הצבאי. (כיוון מערב)

2. יש לבנות את השימושים הרגישים כגון: בתי המלונות ומרכז הכינוסים (במתחם 6), והמשרדים הציבוריים במתחמים האחרים בבניה אקוסטית.

3. במידה ומתוכננים שטחים פתוחים לבילוי נופש שקט יש להרחיקם מן המטווח הצבאי ככל האפשר.

4. איתורם של המתקנים הרועשים בפרוייקטים לרבות איצטדיון, לונה פארק, שעשועי מים וכו' יקבע במרחק רב ככל האפשר מאזורי המגורים שלאורך רח' רוטשילד ומתחם 6.

5. יש לשים לב שמערכת ההגברה תתוכנן כך שלא יגרמו מפלסי רעש העולים על התקן.

6. מגרשי הטניס ומגרשי הכדורגל לא יופעלו בשעות הלילה, אלא אם כן ינקטו אמצעים מתאימים (כגון התקנת אמצעי מיסוך) ויוגש נספח האקוסטי המוכיח כי מפלסי הרעש לא יעברו על התקן המותר בלילה, (אחרי 22:00 בלילה)

7. בתכנון המפורט יש לתכנן את השימושים כך שהמפלס הכולל, המצטבר הנגרם על-ידי כלל מקורות הרעש לא יעבור על תקן הרעש המותר.

8. במידה וידרש דו"ח אקוסטי ויהיה צורך לבצע את המלצותיו במחלף 431 עם דרך 2-2 הדבר יעשה ע"ח היזם ולא ע"ח מ.ע.צ.

ה. איכות האוויר

בתחום התוכנית אסורה כל פליטה לאויר של מזהמים, ריחות וקרינות מכל מקור שהוא: יידרשו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים והמשוכללים ביותר למניעת פליטות כנ"ל.

/...

14. תנאים להיתרי בניה

- 14.1 טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות תוכנית מפורטת לניקוז ולביוב.
- התוכנית תבטיח פתרון מרכזי, חיבור וקליטה במערכת העירונית והאזורית, תוך חישוב הספיקות לשעת שיא של כל פעילויות הנופש, הספורט, התיירות והמסחר.
- התוכנית תציג אמצעים ופתרונות למניעת זיהום, כתוצאה מתקלות במערכת ובמתקנים.
- התוכנית תקבע שלבי ביצוע בהתאם לשלבי פיתוח השטח.
- 14.2 היתר בניה לפיתוח השטחים ו/או הקמת המבנים בתחום התוכנית יכללו תנאים והוראות הפעלה ואחזקה להבטחת ביצוען של ההוראות לפי סעיף זה. התנאים וההוראות יקבעו לאחר בדיקה סביבתית של תוכניות הפיתוח והבינוי ובתיאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- תוכניות אלו יכללו בין היתר מידע ונתונים בנושאים הבאים - הכל בהתאם לסוג ולאופי הפיתוח והבינוי המבוקש:
- א. מערכות ומתקנים לתשתיות המים, הנקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. מערכות ומתקנים הנדסיים תפעוליים כגון: חדרי מכונות, מתקנים למזוג-אוויר, מתקני בישול וצליה, רמקולים ומערכות הגברה, מערכות אנרגיה מתקני דלק, גז וכיו"ב.
- יינתן פרוט מירבי ונתונים כמותיים לגבי סוג המערכת והמתקנים, גודלם, מיקומם, פעילותם בשעת שיא, ובעת תקלות.
- ב. שיטחי גישה, חניה, שיטחי פריקה טעינה ואחסנה.
- ג. עיצוב החזית - גימור מבנים, גינון, בידור, שילוט, תאורה, ריהוט רחוב ומתקני רחוב.
- 14.3 הועדה המקומית ו/או המחוזית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ולהטיל כל תנאי בדבר אמצעים תכנוניים טכנולוגיים או תפעוליים, כאשר לדעתה ו/או לדעת הרשות המוסמכת הפעילות עשויה לחרוג מהוראות סעיף 13- איכות הסביבה.
- 14.4 התנאים להיתר ייקבעו בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית. התנאים לאיכלוס המיבנים, הפעלה, שימוש בשטחים בנויים ופתוחים יקבעו אף הם בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 14.5 לא יותר איכלוס, שימוש והפעלה של מיבנים ושטחים פתוחים ללא קבלת חוות דעת מן האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית בדבר מילוי וביצוע כל ההוראות בהתאם לסעיף זה.

/...

- 14.6 א. התיכנון להגנה אקוסטית של המיבנים הנמצאים בתחום ה- 1000 מ' (תחום הגבלות מיוחד), מתחמים 3-8, יעשה עפ"י המלצות דו"ח אקוסטי, של משרד תו"פ מתאריך ספט' 1990, מתואם עם מהנדס העיר ואגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית, ויכללו תנאים ומגבלות שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים בדין. לתוכנית המפורטת שתוגש למתחם 8 לאישור מוסדות התכנון יצורף נספח אקוסטי, הכולל המלצות ופתרונות שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים לשעות היום והלילה עבור סה"כ הפעילויות המוצעות במתחם זה. לא יוצא היתר בניה בתחום מתחם 8 אלא בכפוף לחו"ד המשרד לאיכות הסביבה - לאחר בדיקת הנספח הנ"ל והכללת תנאים ומגבלות המבטיחים עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- ב. הגובה האבסולוטי של המיבנים במיתחם 1 ו-2 לא יעלה על +30 מ' מעל פני הים.
- ג. הגובה האבסולוטי של הרכבל לא יעלה על +35 מ' מעל פני הים.
- ד. גובה הרכס - מערבית לכביש תה"ל - כמופיע במפות הטופוגרפיות, נע בין +30 ל- +40. לצורך ההגבלות, נלקח הגובה +35 כגובה הממוצע.
- ה. בניה באזור הפארק מערבית לקו ה- 500 מ' טעונה אישור ספציפי של משרד הבטחון. (מתחם 1 ו-2).
- ו. לפני הוצאת היתרי בניה חובת תאום והסכמה עם מערכת הבטחון וככל שלא יוצר התאום יוגש לוועדה למתקנים בטחוניים.

15. שלביות

הפארק יפותח בשלבים:

שלב א' יהיה מיתחם מספר 3- עם אזורי החניה P1 ו P2. כאשר הגישה למיתחם תהיה מדרך המאסף הביוב המערבית כמצויין בתשריט. תנאי להפעלת שלב א' הינו התקנת רמזור בצומת "משה דיין" באשור משרד התחבורה, במידה וידרש. בשלב זה תוקם תחנת שאיבה לביוב זמנית בתאום עם מהנדס העיר.

יתר השלבים יפותחו בהתאם למגמות הפיתוח של עיריית ראשל"צ והסכמים עם היזמים השונים.

- 15.1. כל שלב ושלב יפותח יחד עם החניה הדרושה עבורו, בתאום עם משרד התחבורה.
- 15.2. לכל שלב ושלב תתאפשר גישה נוחה לקהל ולרכב או מהדרכים ההיקפיות או מהדרכים הפנימיות.
- 15.3. מסוף תח"צ יבוצע עם מיבננים 1 ו-2.
- 15.4. הכביש הדרומי (המשך 431) יסלל במקביל לפיתוח האיציטדיון ומרכז הספורט.

16. בשטחים אשר לא יפותחו בשלב א' יותרו עבודות עפר, פריצת דרכים, הנחת מערכות תת-קרקעיות, שתילה ונטיעה, בהתאם לתוכנית מפורטת בתאום עם הוועדה המקומית.

/...

17. הפקעות

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו ע"ש הועדה המקומית.

18. היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

/...

חתימת בעל הקרקע:

מ. מ. י

חתימת היזם:

הועדה המקומית ראשל"צ

מוסט מ. לייטרסדורף

אדריכלים ומתכננים (1972) בע"מ

חתימת המתכנן

ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים בשיתוף אדר' י. כנורי