

6-11229



16.06.1999  
1707/60

**מרחב תכנון מקומי ראשון לציון**

**תכנית מס' רצ/מק/170/3/9**

**שינוי לתכנית מס' רצ/170/3/ב**

**ושינוי לתכניות מתאר רצ/170/3, רצ/170/**  
**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

תודה טקסטית 3/10/99  
 אישור תכנית מס' רצ/מק/170/3/9  
 תועדה וזיקומה החלטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' רצ/170/3/ב  
 24.10.99

המרכז  
 רחובות  
 ראשון לציון  
 3947  
 32 (חלק)  
 2717 (בהקמה)  
 17 19  
 ד' 27,338 ד' 2,534  
 ד' 29,872  
 1:500  
 זלמן שזר, חיל התותחנים "912"

מתוז:  
 נפה:  
 מקום:  
 גוש:  
 חלקה:  
 גוש:  
 חלקות ארעיות:  
 שטח:  
 שטח כללי:  
 קנה מידה:  
 רחובות:

\*\*\*\*\*

מסמכי התכנית: תשריט הכולל תכנית, נספח בינוי, תקנון, נספח אקוסטי, ותכנית פיתוח.

בעלי הקרקע: עיריית ראשון לציון.

היוזם ומגיש התכנית: אחים דוניץ בע"מ, בן גלי בע"מ, פ. הופמן בע"מ, קרין בע"מ ואחרים.

עורך התכנית: י. בר ל. פרייז אדריכלים בוני ערים בע"מ רח' גלוסקין 7 ת"א טלפון 03-5468180.

**מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון**  
**תכנית מס' רצ/מק/9/3/170**  
**שינוי לתכנית מס' רצ/170/3 ב ושינוי לתכניות מתאר רצ/170/3, רצ/170**  
**תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים**

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רצ/מק/9/3/170, שינוי לתכנית מס' רצ/170/3 ב ושינוי לתכניות מתאר רצ/170/3, רצ/170.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן התשריט).

3. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בק.מ. 1:500 והנושא אותו שם, יהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.  
 נספח הבינוי, הנספח האקוסטי ותכנית הפיתוח הם חלקים בלתי נפרדים מתכנית זו.

4. מקום התכנית: מחוז: המרכז  
 נפה: רחובות  
 עיר: ראשון לציון  
 גוש: 3947  
 חלקות: 32 (חלק)  
 גוש 2717 (בהקמה)  
 חלקות ארעיות 19  
 שטח 2,534 , 17  
 27,338  
 רחובות: זלמן שזר וחיל התותחנים

5. שטח התכנית: 29,872 דונם

6. היוזם ומגיש התכנית: אחים דוניץ בע"מ, בן גלי בע"מ, פ. הופמן בע"מ, קרין בע"מ ואחרים.

7. בעלי הקרקע: עיריית ראשון לציון.

8. המתכנן: י. בר ל. פרייז - אדריכלים ובוני ערים בע"מ.

9. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית הם 6 דפי תקנון, תשריט, נספח בינוי, נספח אקוסטי, ותכנית פיתוח.

10 מטרת התכנית:

- א איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- ב הוספת 20% במספר יחידות הדיור ללא תוספת שטחי בניה.
- ג שינויים בתכנית בינוי רעיונית - שינויים בצורת ואופי העמדת המבנים בשטח.

11. באור הציונים  
בתשריט:

בהתאם למופיע במקרא הקיים בגוף התשריט.

12. רישום שטחים  
צבוריים:

הדרכים והשבילים הכלולים בתכנית יופקעו ויירשמו על שם עיריית ראשל"צ בהתאם לחוק.

13. חניה:

- א מספר מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן חניה כפי שנקבע בתקן הארצי, לפחות 1,6 מקומות חניה ליחידת דיור.
- ב מיקום החניה יהיה בהתאם לתשריט הבינוי שאושר ע"י מחלקת תנועה של עיריית ראשל"צ. תכנון החניה ישאיר לפחות 30% משטח המגרש לגינון.

14. טבלה:

ראה דף מס' 5.

15. הוראות בניה:

- א לגבי השטח הכלול בתשריט הוכנה תכנית בינוי רעיונית המופיעה כנספח לתשריט, מטרת הבינוי להנחות את הועדה המקומית בלבד, שינוי בבינוי לא יהיה שינוי לתכנית.
- ב החיבור לחשמל ולטלפון יהיה תת קרקעי.
- ג הוראות דרישות תכנון אקוסטי.
- ד לא יוצא היתר לבנית מגורים ולמבני ציבור אלא לפי דרישות התכנון האקוסטי המבטיח הפחתת חשיפה לרעש מטוסים בתחום רמות התח"ר 25-30.
- ה הפסד העברה שך קיר חיצוני  $1 = 40 \text{ DB}$ .
- ו בפתחים עובי הזכוכית 4 מ"מ לפחות. החלון עם פס איטום מגומי רק בהיקף. הויטרינה לא תהיה נגדרת לתוך הקיר אלא אם מולאו דרישות יועץ האקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.
- ז מומלץ לא להפנות את הפתחים החדרים רגישים (חדרי שינה ומגורים) לכיוון צפון, אלא אם מולאו דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית בדבר שמירה על תנאי אטימות טובים המתאימים לרמת הרעש הקיימת.
- ח מומלץ להתקין הצללות סביב פתחים בחדרים רגישים:
  - הצללות תבננה מבטון או מחומר אחר בעל אותה מסה ליחידת שטח.
  - עובי דופן יהיה 5 ס"מ לפחות.
  - כל ההצללות יהיו מכוסות מצידן הפנימי בחומר בליעה

- מסוג הרקליט או שווה ערך עמיד בתנאי אקלים חוץ.
- עומק החצלה יהיה 90 ס"מ כאשר גובה הפתח הוא 110 ס"מ ויגדל ב-5 ס"מ לכל תוספת של 10 ס"מ.
- יש לתכנן את החצלות כך שלא תהווה מטרד ארכיטקטוני לדיירים.
- ניתן לשנות הדרישות אלא אם מולאו דרישות אחרות של יועץ אקוסטיקה ברשות מוסמכת לשביעות רצונה של הועדה המקומית.
- לא מומלצת תפרושת בנינים היוצרת חצר סגורה, אלא אם מלאו דרישות יועץ אקוסטי לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

**16. תנאים להיתר בניה**

הגשת תכנית פיתוח ובינוי לביצוע, לאישור הועדה המקומית, אגף תשתית ותחזוקה ואגף איכות הסביבה. התכנית תפרט: מיקום סופי ונפח הבנינים, דרכי גישה והוראות תנועה ותניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, הכניסות למבנה, עיצוב סופי של חזיתות המבנה, חמרי גמר, מרכיבי תשתיות תת ועל קרקעיות, מערכות ניקוז, סילוק אשפה, גז, תחנות טרנספורמציה, תקשורת וכו', מערכות גינון והשקיה.

**17. חמרי גמר**

כל החזיתות והמבנים יחופו בחומר קשיח. החומר והגוון באישור אדריכלית העיר.

**18. מקומות דרכים ורוחבן:**

א מקומות הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.  
 ב לא יותקן בתוך אזור דרך כל צינור, כבל, תעלה, מבלי לקבל על כך הסכמה בכתב מהועדה המקומית.

**19. נקוז מי גשם:**

נקוז מי גשם יהיה עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה - טרם אישורה הסופי של תכנית זו. תכנית הנקוז תכלול גם את כל ישורי הקרקע חפירה ומילוי להסדרת פני שטח הקרקע הכלולה בתכנית זו. כל זאת באישור מהנדס העיר.

**20. ביוב:**

לא תינתן תעודת היתר לפני שיאשר מהנדס הועדה המקומית תכנית ביוב לאותו השטח ולפני שיוגש לשביעות רצון מהנדס העיר שהבנין שעומדים להקימו יחובר לקו הביוב הציבורי.

**21. הספקת מים:**

הנחת רשת הספקת מים תעשה עפ"י תכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית.



התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה הסופי.

22. ביצוע התכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רצ/170 והוראות תכנית רצ/170/ב. במידה ויהיה נגוד בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית הנ"ל תכרענה הוראות תכנית זו.

23. כפיפות לתכנית:

חועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

24. היטל השבחה:

*Suserville*

בר-גלי  
מזרח להשקעה ולגני בע"מ

פ. הופמן  
מזכ"ל לבניין  
הקולנוע בע"מ  
תאריך 1.3.99

אריה זונן בע"מ

חתימות  
א. ז. זונן  
פ. הופמן

בעלי הקרקע

תאריך 23.4.99

ק' רין חנדסה/סטודיו  
ומיוג אויר בע"מ

היוזם ומגיש התכנית

תאריך 23.6.99

יורם בר ליאת פרייז  
אדריכלים בוגי ערים  
ומעצבי פנים בע"מ  
גלוסקין 7 ת"א טל. 5468180

עורך התכנית