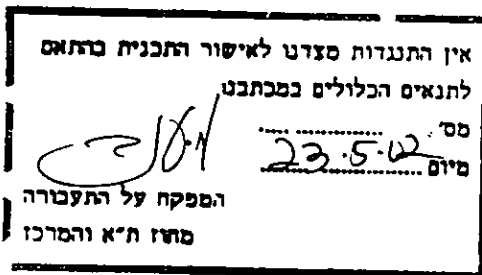
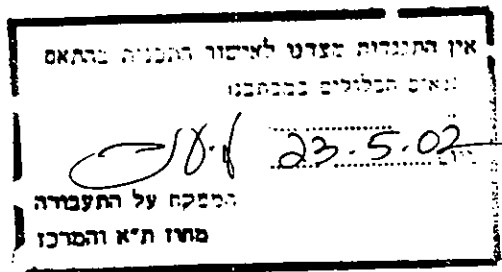


מרחב תכנון מקומי ראשלי"צ

1. **המקום:**
מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון לציון
2. **גושים וחלקות:**
גוש 3941 חלקות : 30 , 29 , 3
3. כמסומן בקו כחול בתשריט
4. **שטח התכנית:**
18.648 ד'
5. **בעלי הקרקע:**
פרטיים. (עפ"י הטבלה בעמ' 9).
6. **יוזם התכנית:**
כהן דוד ת.ז. 7469113 רח' הרצל 21, ראשלי"צ טל: 03-9642866
פונסק טובה ת.ז. 061494746 רח' הקישון 6, ראשלי"צ טל: 03-9645481
שרה חלמיש ת.ז. 5133717 רח' גלוקסין 13, ראשלי"צ טל: 03-9642866
7. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא : תכנית מתאר ומפורטת מס' רצ/1/18/15/1 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. שינוי לתוכנית מס' רצ/1/1 על תיקוניה.
8. **עורך התכנית:**
ט.מ.לייטרסדורף אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ
בשיתוף אדרי' י.כנורי.
9. **ק.נ.מ.:**
1: 1250, 1: 500.
10. **מסמכי התכנית:**
תשריט בק.נ.מ. 1: 1250
תקנון
נספח בינוי מנחה 1: 500
נספח תחבורה של משרד מ.ת.ן הכולל : תכנית נספח תחבורה (תנועה וחניה) מס' 8920/5 בק.מ. 1: 500, מעודכן לתאריך 1/5/02 .
11. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול כמצוין בתשריט.





- 3 -

12. **כפיפות התכנית:**
על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכנית המתאר רצ/1/1, רצ/1/1/ג' על תיקוניה.
במקרה של סתירה הוראות תכנית זו - עדיפות.

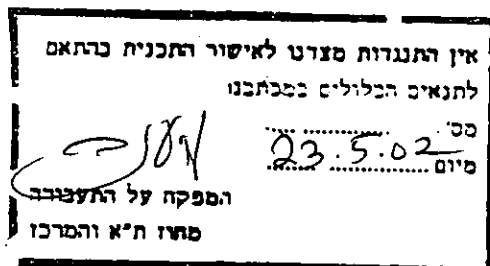
13. **מטרת התכנית:**
א. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סימן ז' פרק ג' לחוק.
ב. שינוי יעוד קרקע מחקלאי-למגרש מיוחד (תחנת תדלוק מדרגה ב', לפי ת.מ.א. 18) למגרש משולב (ת.ע.י + מסחר) ומבני ציבור.
ג. הרחבת דרך.
ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה.

14. **מגרש משולב (ת.ע.י + מסחר) סגול+אפור:**
התכליות והשימושים במגרשים מס' 8 ו-9 יהיו: תעשייה עתירת ידע ומסחר בקומת קרקע.
א. זכויות ומגבלות בניה עפ"י הטבלה.
ב. תותר בנית מרתפים ורמפות ירידה בקו בנין 0 - ב - 80% משטח המגרש נטו. התכליות במרתפים יהיו: חניה, איחסון (כאשר שטח האיחסון מוצמד לתכלית או לתכליות הנמצאות במבנה) ומתקנים הנדסיים. יש לאפשר האיחסון רק לאחר מיצוי כל מקומות החניה הדרושים במרתף. האחסנה תהיה בשיעור עד 10% משטח המרתף.
ג. גובה תקרת המרתף מעבר לקו בנין תהיה 1 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים, לאפשר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
תכסית המרתף תהיה עד 80% משטח המגרש.

14.1 **שימושים מותרים**
א. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.
ב. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזיתי.
הגדרת המצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל, על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

14.2 **חוות דעת סביבתית**
מוסד תכנון רשאי לדרוש חוות דעת סביבתית או כל מסמך, בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

14.3 **שפכים**
א. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.
ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
ג. בתחום המגרש, יוקצה שטח להקמת מתקני קדם טיפול בשפכים. במידה וייבנו חניונים תת קרקעיים בגבול המגרש, יש להקצות במפלס העליון של החניון שטח להצבת מתקנים.



- 4 -

ד. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום. הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

14.4 חומרים מסוכנים
לא תאושר הקמת עסקים המשתמשים בחומרים מסוכנים ו/או רעילים.

14.5 אנרגיה ואיכות אויר
סוגי האנרגיה המותרים בתחום הפרוייקט הינם: חשמל, גז ואנרגיה סולרית.

14.6 רעש
על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלס הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לנ"ל.

14.7 פסולת
א. דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים, בתאום עם אגף איכות הסביבה בעיריית ראש"צ.
ב. הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מוסדר.
ג. המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
ד. יידרשו מתקנים יעודים לחומרים ברי מחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
ה. לא יהיו תהליכי ייצור העלולים לגרום להיווצרות פסולת מסוכנת.

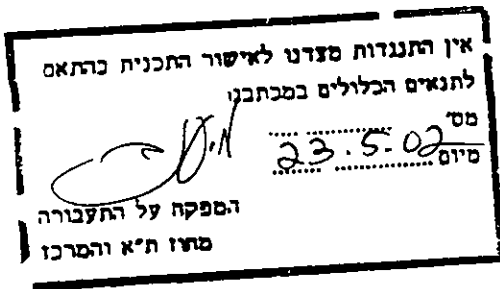
14.8 גינון
שטח הגינון יהיה 20% משטח המגרש. 15% בחזית המגרש ו - 5% משולבים בלובי הכניסה ובחזית הקידמית. הקטנת תכסית הגינון תהווה סטיה ניכרת.

14.9 שילוט
שיטת השילוט - מיקומו וגודלו יהיה כלול בתוכנית הבקשה להיתר, לא יותר שילוט מודבק ע"ג חזיתות או תלוי ע"ג קונסטרוקציות פלדה. הכל באישור מהנדס העיר.

14.10 חומרי גמר
חומרי גמר וציפוי החזיתות יהיו קשיחים כגון: פסיפס, אבן, גרנוליט, שיש וכדי לא יותר גמר טיח, הכל באישור מהנדס העיר.

14.11 זיקת הנאה
במגרשים 9 ; 8 תרשם זיקת הנאה למעבר ברכב - בהתאם כמסומן בתשריט.

14.12 ש.פ.פ
רצועת הש.פ.פ תשמש לגינון ונטיעות בלבד. דרכה - תותר נגישות לכלי רכב ולהולכי רגל למגרשים 8 + 9, עפ"י נספח התחבורה.



15. מגרש מיוחד (כתום עם קווים חומים אלכסוניים):

התכליות המותרות הינן: תחנת תדלוק מסוג ב' עפ"י ת.מ.א. 18 נוסח התשמ"ו 1998, ומתקן לשטיפת מכוניות.

15.1 זכויות ובנוסף מגבלות בניה עפ"י בטבלה.

15.2 הוראות איכות הסביבה:

1. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
2. יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכת מים ולמניעת פליטות לאוויר של גזים וריחות - דלקים.
3. שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
4. ברשת המים המסופקים לתחנת התדלוק, למתקן שטיפת המכוניות ולהשקיית הגינות שבתחום התכנית - יותקנו מתקנים למניעת זרימה חוזרת בעלי לחץ מופחת.
5. טרם הוצאת היתר בניה יוגש לבדיקת המשרד לאח"ס מסמך סביבתי שיכלול:
 - א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, והמשטחים השונים ומתקני התשתית.
 - ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן:
 - ביוב: דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים. יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול.
 - איטום: פירוט המיבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.
 - ניקוז: האמצעים שיותקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשתיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור אחר.
 - פסולת: פתרונות לאצירת הפסולת, למחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיו"ב.
 - זיהום אוויר: פירוט האמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מכל מקור שהוא.
 - מערך ניטור: יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות - מים.
 - גינון וחזות: פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.
6. היתר הבנייה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י המשרד לאיכה"ס לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

15.3 התחנה תתוכנן עפ"י הנחיות "תנאים מיוחדים לרשיון עסק - תחנת תדלוק חדשה", שהוצאו ע"י המשרד לאיכות הסביבה, מהדורה מס' 1, בתאריך 1.4.94.

15.4 לא יותרו כניסות ויציאות לתחנת הדלק מרח' שמוטקין.

22. **שלבי ביצוע:**
תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.
23. **רישום שטחים ציבוריים:**
כל השטחים המיועדים לצרכי - ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בכל דרך אחרת כחוק.
24. **תנאים להיתר:**
- 1) הגשת תוכנית פתוח, גינון, השקיה ותשתיות לכל מגרש ומגרש מתואמת ומאושרת ע"י היחידה לאדריכלות נוף ואגף תו"ת והכוללת בין השאר פרטים אופייניים של הגדרות הקירות התומכים, הריצופים, הניקוזים, התחברויות לתשתיות עירוניות, סימון נטיעת עצים בוגרים וכד'.
 - 2) חתימת הסכם פיתוח בין הזמים לעירייה.
 - 3) תנאי להיתר בניה למגרשים מס' 8; 9 הינו הקמת חב' אחזקה ע"י הזים, אשר תנהל ותתחזק את כל השטחים המשותפים במגרשים הנ"ל.
 - 4) הכנת תוכנית מפורטת לתמרור וסימני דרך שתאושר ע"י יח' התנועה בעיריה שתעשה ע"י וע"ח הזים.
 - 5) לכל בנין יש לקבוע שתי רחבות כיבוי אש והצלה בגודל של 814אכל אחת. דרכי הגישה אליהן תסומנה בתוכנית הבקשה להיתר בתאום עם מהנדס התנועה ובאישור שירות הכבאות של ראשון לציון.
25. **הוצאות ורישום:**
כל הוצאות עריכת התכנית לרבות שמאים, מודדים, אדריכלים, רישומים, יעוץ משפטי וכד' יחולו על הבעלים וישולמו על-ידם לפי חלקם היחסי, עפ"י סעיף 69 (12) לחוק.

אין התנגדות מצדט לאישור התכנית בתנאים	
לתנאים הכלולים במכתבנו	
מס' <u>23502</u>	מיוס' <u>23502</u>
המפקח על התעבורה	
מוצו ת"א והמרכז	

אין התנגדות מצדנו לאישור התכנית כהוא
 לתנאים הכלולים במכתבם
 מס' 23.5.02
 המפקח על התעבורה
 מחוז ת"א והמרכז

טבלת זכויות ומגבלות בניה: 26

הערות	קווי בניין			קומות H ממפלס כניסה	סה"כ % מ"ר בניה עיליים במגרש	% מ"ר בניה שרות מתחת הקרקע	% מ"ר בניה שרות מעל הקרקע	% מ"ר בניה עיקרי מעל הקרקע	מכס' תכסית	שטח מגרש בד'	יעוד/ מס' מגרש
	צד	אחורי	קדמי								
	5	6	עפ"י תשריט	6 ק' = 21.5 מ' + 3 מ' עבור מתקנים הנדסיים, חדרי מדרגות, מעליות וכד' + 2 קומות מרתף	230%	200%	50%	180% 4,673 מ"ר	50%	2.596	מבני ציבור (7)
					230%	200%	50%	180% 8,830 מ"ר (מתוכם 1.800 מ"ר למסחר בק. קרקע)	50%	4.906	משולב (8) + ש.פ.פ. (8 א')
					230%	200%	50%	180% 4,914 מ"ר (מתוכם 860 מ"ר למסחר בק. קרקע)	50%	2.73	משולב (9) + ש.פ.פ. (9 א')
מתקן רחיצת המכוניות בקו בנין - 0 -	0/5	6	5	עד 2 ק' H=7	25%		20% (כולל שטח גגון, מתקן רחיצה, וחדרים טכניים)	5% משרדי התחנה, מחסנים, בית אוכל, חנות		2.8	מגרש מיוחד (10) תחנת תדלוק

אין התנגדות מצדנו לאישור התכנית בהתאם
 לתנאים הכלולים במכתבנו
 מס'
 מיום.....

המפקח על התעורה
 מחוז ת"א והמרכז

27. חתימות:

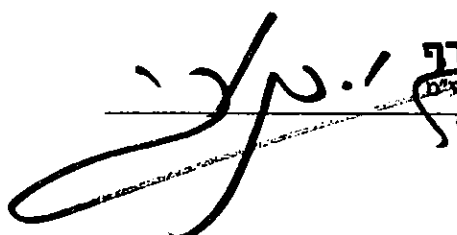
בעלים:-

חתימה	מס' ת.ז.	שם פרטי + משפחה
	237479	גולדנטל שלמה
	7469113	כהן דוד
	6149472	פציניק פנינה פרידה
	061494738	דרור (אלוני) זהבית
	061494746	פוונסק טובה
	7438711	ציתאיאת שאול
	002050219	גרינפלד אפרים
	030411003	גרינפלד טובה
	089940	גולן חנניה
	308942	גרינפלד חיים
	558393	גרינפלד יעקב
	522487	קרסנובסקי מרדכי
	522488	קרסנובסקי יצחק
	0524593/1	אורן אהובה
	0524594/9	טישור ישראלה
	5133717/8	חלמיש שרה
	5544660/3	גולן טליה

יזמים:-

חתימה	מס' ת.ז.	שם פרטי + משפחה
	061494746	פוונסק טובה
	5133717/8	חלמיש שרה
	7469113	כהן - דוד

טומס מ. לייבמנדורף
 אדריכלים ומתכנני ערים (1972) בע"מ



עורך התכנית: