

1994
R. 2-05-1994

06-05-1994
1037/94

עיריית ראשון לציון
המינהל לתכנון חנדסי
אגף תכנון בנק עיר
מאדריכלות

04.4.94

מ ר כ ב ת י כ ו ו
מ ק ו מ י ר א ש ל " צ

70 / 1 / רצ

ה ו ר א ו ת ה ת ו כ נ י ת

- 12.12.91
- 2.2.92
- 10.2.92
- 13.2.92
- 15.3.92
- 25.3.92
- 1.4.92
- 29.4.92
- 14.5.92
- 18.5.92
- 16.7.92
- 16.9.92
- 1.10.92
- 10.11.92
- 2.1.94
- 20.1.94
- 25.3.94

4229 אושרה י.פ. מסי
עמוד 4213 מיום 14.7.94

חוק התכנון והתבונה תשכ"ה 1965
ועדה לתוכנית לבניה דאש"ו - לציון
חכנית מס' 701/3
ישיבה מס' 20 בן המעגל תש"ס: 12.10.96
החליט
מנכ"ל הוועדה
קייב דאש

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והתבונה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 701/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.10.96 לאשר את התכנית
י"ר ור"ר הפקעות

מרחב תיכנון מקומי ראשל"צ

תכנית מתאר מפורטת מס' רצ/1/70
שינוי לתוכנית מתאר רצ/1/1
שינוי לתוכנית מתאר רצ/2000 (בהפקדה)
שינוי לתוכנית מס' רצ/1/4, רצ/2/5/168, רצ/6/168/א', רצ/6/168/א'1,
רצ/8/168, רצ/3/8/168, רצ/21/1, רצ/39/1/1 ורצ/39/1/א'.

1. **המקום:** מחוז - המרכז
נפה - רחובות
עיר - ראשון-לציון
גושים וחלקות:-
גוש 3946: חלקות: 146, חלקי חלקות: 94, 95, 107, 147, 148, 152
גוש 3947: חלקות: 14, 15, 25
גוש 5034: ארעי (נוצר מתוך חלקה 25 בגוש 3947) חלקי חלקות
ארעיות 8, 9
גוש 5035: חלקות: 11, 12, 15 חלקי חלקות: 10, 13
גוש 5270: חלקה: 1 (חלק)
2. **גבולות התוכנית:** כמסומן בקו הכחול
3. **שטח התוכנית:** 1199.8 דונם.
4. **בעלי חקרקע:** שונים
5. **יוזם התוכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.
6. **חמתכנן:** ח' נתיבי איילון / ט.מ. לייטרסדורף אדריכלים בע"מ
בשיתוף אדר' י.כנורי.
7. **מסמכי התוכנית:** תשריט
תקנון
נספח תנוחה וחתכים
8. **קני"מ:** 1:2500

9. **מטרת התוכנית:** הסדרת המשך הפרוזדור התחבורתי של כביש מס' 2 לאשדוד (דרכים, מסילות ברזל, תשתיות) בתחום השיפוט של ראשון-לציון. קביעת רוחב זכות הדרך לפרוזדור הנ"ל, קוי בנין, זכויות בנין, הוראות למיגון אקוסטי, מעבר תשתיות, ולשנות אגב כך חלק מיעודי הקרקע בתחום התוכנית.
10. **תחולת התוכנית:** תוכנית זו תחול על כל השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול - להלן "התשריט".
11. **כפיפות התוכנית:** על תוכנית זו חלות ההוראות תכנית המתאר רצ/2000 שבהפקדה) הוראות ת.מ.א-3 ות.מ.א-23. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו, לבין הוראות התוכניות המוזכרות לעיל או כל תוכנית אחרת הגובלת בתוכנית זו - תחולנה הוראות תוכנית זו.
12. **תכליות:** בתחום זכות הדרך של כביש מס' 2 (לאורכה ולרוחבה) יותרו התכליות הבאות:
1. דרכים לתנועה מהירה ומסילות ברזל.
 2. תשתיות עיליות, קרקעיות ותת-קרקעיות קוי מתח עליון ומתקנים הנדסיים.
 3. תחנות רכבת כולל משרדים מסחר ושרותים נלווים.
 4. מגון אקוסטי וטיפול נופי בשולי הדרך.
13. **הוראות למניעת מפגעים סביבתיים:**
- 13.1 נספח ביצוע למיגון אקוסטי. לכל שלב ביצוע של הדרך יוכן תכנון הנדסי מפורט ואליו יצורף נספח לביצוע מיגון אקוסטי. הנספח לביצוע מיגון אקוסטי יתבסס על תחזיות תנועה לעשר שנים לאחר ביצוע קטע הדרך, יכלול:
1. תשריטים מדוייקים (על סמך מדידה טופוגרפית) בקנ"מ 1:500 של המחלפים, הכביש והמחסומים האקוסטיים. בתשריטים יסומנו המבנים הקיימים והמתוכננים עפ"י תוכניות מפורטות מאושרות, כולל גובהם, מידות מרחקם מהכביש ויעודם.

2. חתכים מדוייקים (על סמך מזידה טופוגרפית) בקנ"מ 1:500 של המחלפים, הכביש והמחסומים האקוסטיים. בתשריטים יסומנו הבניינים בסביבה, כולל גובהם, מידות מרחקם הכביש ויעודם.
3. מיקום נקודות המדידה ותיאורם, תוצאות הבדיקות מפלסי רעש חזויים כולל ערכים מירביים של מפלסי הרעש ללא מיגון. מערך המיגון מומלץ.
4. ניספח הביצוע למיגון אקוסטי יכלול פרטים ותשריטים המציגים נאמנה את המיגון המתוכנן - יעילות הפחתת הרעש (ביחידות (A) (Db). מיקומו, גובהו המבנה ההנדסי. החומרים והעיצוב הארכיטקטוני לוח זמנים להקמתו. (בקנה מידה 1:100 לפחות).
5. מפלס הרעש המצטבר לדרך ולרכבת להם יהיו חשופים מבני המגורים או מבנים רגישים לרעש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - "1990 מבנה א" יבטיח עמידה בתנאים הבאים:
 - א. מפלס הרעש המצטבר לדרך ולרכבת בחזית מבנה רגיש לרעש (כמפורט לעיל). לא יעלה על 62 db (a) - בשעת שיא.
 - ב. מפלס הרעש המצטבר לדרך ולרכבת בחזית מבנה מגורים לא יעלה על 67 (A) DB בשעת שיא.
6. כל פתרון למיגון אקוסטי ילווה בתכנון אדריכלי - נופי תואם.

13.2 נספח ביצוע לטיפול ושיקום נופי

- התכנון ההנדסי המפורט יכלול נספח נופי, שיוכן ע"י אדריכל נוף ויכלול בין היתר הוראות ותשריטים המציגים את:
1. אופן הטיפול הנופי בקטעי חפירה, מילוי, יישור, פילוס וניקוז.
 2. אופן הטיפול הנופי בסוללות עפר, ייצוב מדרונות ועיצובם, קירות תומכים ומיגון אקוסטי.
 3. צימצום מפגעי אבק בזמן בצוע העבודה.
 4. קביעת אתרי עבודה, דרכי גישה ואתרים לשאילה או סילוק עפר.
 5. עבודות גמר שיקום נופי, גינון ונטיעות.

13.3. כללי

נספח הביצוע למיגון אקוסטי ונספח הביצוע לטיפול ושיקום נופי יוגשו לבדיקה ולאישור המשרד לאיכות הסביבה קודם ביצוע כל שלב של הדרך. נספח הביצוע למיגון אקוסטי ונספח הביצוע לשיקום נופי יכללו לו"ז לביצועם ויהוו חלק בלתי נפרד מן התכנון ההנדסי המפורט. אי ביצועם יהא כדין אי מילוי הוראות תכנית זו. פתיחת הכביש במתכונתו הסופית לתנועה תהיה מותנית בביצוע המיגון האקוסטי והפיתוח הנופי הנדרש. ככל שהשטחים הגובלים בכביש, בתחום 250 מ' ממנו, טרם ייבנו, יידחה מועד ביצוע המיגון והפיתוח הנופי עד לשלב בנייתם ובלבד שיושלם ביצועם, טרם איכלוס או הפעלה של המבנה הראשון בתחום הנ"ל. אי ביצוע הוראה זו, דינה כאי - ביצוע הוראות התכנית.

13.4 רכבת פרברית

לכשתוגש התכנית לביצוע הרכבת, התחנות, המתקנים והשירותים הנלווים אליה, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות החוק.

14. קוי בנין: קוי בנין כמסומנים בתשריט.

15. נגישות לפרוזדור התחבורתי:

לא תותר כל נגישות ישירה של כלי רכב או הולכי רגל בין כביש מס' 2 למגרשים הגובלים בו (להוציא כבישי השירות).

16. מיבנים ותשתיות קיימות:

כל המיבנים והתשתיות הקיימות בתחום זכות הדרך אשר שימושם חורג מתכליות התכנית או אינו תואם את התיכנון המפורט יחרסו או יעותקו ע"י נתיבי איילון בתאום ובאישור מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

17. מתח עליון: מתחת למסדרון עליון לא תותר כל בניה, למעט התכליות אשר יאושרו ע"י המוסדות המוסמכים.

18. תחנות רכבת וזכויות בניה:

מיקום תחנות הרכבת לאורך תוואי המסילות ו - % הבניה יוגדרו במסגרת תוכניות הבינוי. אולם סה"כ שטח הבניה המותר לצורכי רישוי לא יעלה על 2,000 מ"ר לתחנה - לא כולל רציפים. תוכניות הבינוי לתחנות יכללו פתרונות גישה להולכי רגל מתחום השטחים לחניית אוטובוסים וכלי רכב פרטיים ועד לרציף התחנה, הכל באישור הועדה המקומית ובאישור משרד התחבורה. בתחנות הרכבת יותרו שימושים מסחריים, משרדים, מזנונים, חדרי מכונות וכד' - עפ"י המפורט בתוכניות המפורטות.

19. **זכות הדרך:** זכות הדרך של כביש מס' 2 - בין משה דיין ורוטשילד כולל את תעלת הניקוז הזמנית, הנקז הסופי, התשתיות הנדרשות וכבישי השרות - הכל כמסומן בנספח התנוחה.
20. **רצועת מסילות ברזל:** בתוך זכות הדרך של כביש מס' 2 תיועד רצועה של 18-20 מ' למסילות ברזל. רצועת המסילות תמוקם במרכז - בין שני מסלולי הכביש עם חיבורים אל מחוץ לתחום התוכנית כמסומן בתשריט. שינוי מידת "רצועת מסילות הברזל" באישור משרד התחבורה והמוסדות המוסמכים. לא יהווה שינוי לת.ב.ע. ולא יחייב תיקון מחדש של התכנית.
21. **עתיקות:** לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך ללא תאום ואישור רשות העתיקות. במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על השטחים הרלוונטים נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
22. **הפקעות:** כל השטחים הציבוריים יופקעו ו/או ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ כחוק.
23. **זמן ביצוע:** התוכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

24. חתימות:

חתימת היזם:

חברת נתיבי אילון בע"מ

חתימת המתכנן:

מומט מ. ניימרסדורף

חתימת המתכנן: אדריכלות ומתכננות ניימרסדורף בע"מ 1972