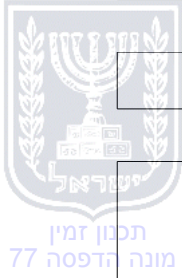


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0465369

רצ/1-155 - שכונת החצבים



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/02/2019

להפקיד את התכנית

לירה ביר

04/05/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונת החצבים נמצאת בחלקה המזרחי של העיר ראשון לציון בשטח שבין שיכוני המזרח והגבול המוניציפאלי של ראשון לציון עם באר יעקב. מדרום שכונת הרקפות ומצפון שכונת הנרקיסים, הנמצאות בתהליכי פיתוח ובניה. ממזרח הפארק הלינארי אשר תוכנן במסגרת התכניות בשטח מחנה צריפין המתפנה. מטרת התכנית היא הקמת שכונה עירונית בבנייה רוויה, קרית חינוך ושטחי ציבור נרחבים לטובת השכונה והשכונות הסובבות אותה. התכנית כוללת 1,004 יח"ד. הבינוי המוצע הינו ברובו בבניה של 5-10 קומות וכן, מגדלי מגורים בני 29-30 קומות המשלבים גם מסחר ותעסוקה. באחד המגדלים מוצע שטח ציבורי עבור דיור מיוחד לעולים חדשים ו/או קשישים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/155/1 - שכונת החצבים

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0465369

1.2 שטח התכנית 254.212 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	184141
	קואורדינאטה Y	651293

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת במזרח ראשון לציון, צמוד לגבולה המוניציפאלי עם באר יעקב. ממערב לשטח התכנית שכונת שיכוני המזרח. מצפון לתכנית שכונת הנרקיסים המתכוננת במקום מחנה צריפין ומדרום לתכנית שכונת הרקפות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת החצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4243	מוסדר	חלק	7-8, 16, 25, 42, 57-59, 67, 70, 75, 352, 577, 579, 581	4, 6, 41, 53-54, 63
4244	מוסדר	חלק		5
4245	מוסדר	חלק		6, 18, 21
4246	מוסדר	חלק	237, 239, 241	249
7329	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מצפה אפק

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3. 21. הוראות תכנית תממ/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3
21/11/2001	465	5033	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/85. הוראות תכנית מח/85 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/85
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1
16/12/2014	1994	6944		החלפה	413-0133843
20/12/2015	2022	7168		החלפה	413-0180570

הערה לטבלה:

תממ/3 - אישור ע"פ תמ"א - תוכנית זו אושרה במועצה הארצית/ועדה מחוזית בהתאם להוראות סעיף 7.1.2 (2) ג' לתמ"א 21/3.

במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית, הוראות תכנית זו יקבעו.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדי אסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		עדי אסיף		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	4	29/04/2021	גלית אציל לדור	08: 25 03/05/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	27	29/04/2021	גלית אציל לדור	08: 24 03/05/2021	טבלאות איזון והקצאה נספח	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	2	24/03/2021	עדי אסיף	18: 13 24/03/2021	נספח בינוי בקני"מ 1: 1250	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	2	24/03/2021	עדי אסיף	18: 20 24/03/2021	נספח בינוי בקני"מ 1: 2500	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	28/12/2020	יעל בר מאור	13: 58 03/01/2021	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	09/03/2020	איל קראוס	13: 09 18/01/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	65	18/12/2019	איל קראוס	16: 54 26/12/2019	בה"ת	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	31/12/2020	דב בוגייסקי	11: 54 24/03/2021	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	12	31/12/2020	דב בוגייסקי	11: 55 24/03/2021	ביוב - מלל	לא
מים	מנחה	1: 500	6	31/12/2020	יאיר קורנברג	09: 24 03/01/2021	פרשה טכנית מים	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	16/03/2021	יאיר קורנברג	12: 56 22/03/2021	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	31/12/2020	דב בוגייסקי	09: 00 03/01/2021	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	35	31/12/2020	דב בוגייסקי	08: 57 03/01/2021	ניקוז - מלל	לא
חשמל	מנחה	1: 2500	1	23/12/2020	אבירם בר עקיבא	13: 52 30/12/2020	נספח חשמל	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 2500	19	22/04/2021	צבי פרליס	11: 58 25/04/2021	סקר מצב עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	13/01/2021	עדי אסיף	20: 33 13/01/2021	תכניות בהכנה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/01/2021	שגיא שרייבר	11: 08 03/01/2021	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגף תכנון עיר במנהל הנדסה	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9541586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9541586	03-9547905	kirilk@rishonlezion.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	עדי אסיף	20910134	גוטמן אסיף אדריכלים	תל אביב- יפו	אחוות בית	3	03-5660770	03-5600953	office@ygaanet
שמאי	שמאי	גלית אציל לדור	657	גלית אציל לדור שמאות מקרקעין בע"מ	הוד השרון	הנגר	24		072-2766976	galit@atsil.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז וביוב	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי		ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595		hgm@telem. co.il
אדר' נוף	יועץ נופי	יעל בר מאור	115800	יעל בר מאור סטודיו לאדריכלות נוף	זכרון יעקב	העצמאות	24	04-8440832		studio@ybm. co.il
יועץ חשמל	יועץ תשתיות	אבירם בר עקיבא	111349	ד. בר עקיבא מהנדסים יועצים בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	8	03-6193992		aviram@bara kiva.co.il
	יועץ סביבתי	אסף ברב		אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503636		office@ethos -group.co.il
	אגרונום	צבי פרליס		אומדה שמאות מקרקעין וחקלאות	רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	zvi.perlis@g mail.com
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003		inna@sbk- eng.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003	איל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	הרטום	14	02-5328814		ekroads@kra us-eng.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מסד	הקומות התחתונות במבנה (מקסימום 3 קומות) אשר תכסיתן גדולה מתכסית הקומות הטיפוסיות שמעל לקומות אלה ותפקידן ליצור בינוי מלווה רחוב באורך של לפחות 70% מאורך חזית המגרש לרחוב.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 1,004 יחידות דיור למגורים, מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט ונופש והתווית דרכים חדשות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים א', מגורים ב', מגורים ג', מגורים תעסוקה ומסחר, מסחר תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחי פנאי ונופש, ושטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה, קביעת שימושים מותרים, זכויות ומגבלות בניה לרבות קו בנין, מספר קומות, גובה בניה מירבי וכד'.
- ג. התווית דרכים חדשות.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ה. קביעת הוראות לתשתיות ביוב, מים וחשמל.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ז. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	107 - 105 ,103 ,102
מגורים ג'	111 - 108 ,104 ,101
מבנים ומוסדות ציבור	406 - 401
שטח ציבורי פתוח	613 ,612 ,609 - 607 ,605 - 601
ספורט ונופש	606
דרך מאושרת	711 - 707
דרך מוצעת	724 - 722 ,717 ,714 - 712 ,706 - 702
דרך ו/או טיפול נופי	701
שביל	721 - 718 ,715
מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	712
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	110
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	203
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	606
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	724 ,717 ,712
גשר/מעבר עילי	ספורט ונופש	606
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	708 ,707
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	702
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	102
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	101
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	722 ,717
הנחיות מיוחדות	ספורט ונופש	606
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	613 ,605
זיקת הנאה	דרך מוצעת	712
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	713
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	715
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	608
חזית מסחרית	דרך מאושרת	709 ,708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מוצעת	704, 703
חזית מסחרית	מגורים ב'	107, 103, 102
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך ו/או טיפול נופי	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	711 - 708
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	702 - 712, 714, 717, 722 - 724
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	405 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	107 - 105, 103, 102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	111 - 108, 104
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	203 - 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	606
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	720 - 718, 715
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	613, 612, 609 - 607, 605 - 602
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	17,440	6.86
מגורים ד'	3,395	1.34
פארק גן ציבורי	5,785	2.28
קרקע חקלאית	216,635	85.22
שטח ציבורי פתוח	10,957	4.31
סה"כ	254,212	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,670.25	0.66
דרך מאושרת	15,575.59	6.13
דרך מוצעת	73,086.07	28.75
מבנים ומוסדות ציבור	49,627.93	19.52
מגורים ב'	13,330.55	5.24
מגורים ג'	19,458.49	7.65
מגורים מסחר ותעסוקה	14,498.21	5.70
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	6,128.24	2.41
ספורט ונופש	19,024.59	7.48
שביל	3,191.87	1.26

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.41	34,098.77	שטח ציבורי פתוח
1.79	4,541.18	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	254,231.73	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל קומת הקרקע: א. מגורים בכל הקומות. ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>2. במפלס הקרקע: א. שטחים משותפים לרווחת הדיירים. ב. שטחי שירות, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה. ג. במגרשים 102,103,107 תהיה חזית מסחרית בה יותרו השימושים הבאים: מסחר קמעונאי שכונתי, שירותים אישיים ושימושים בעלי אופי ציבורי. ד. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע: א. חניה. ב. שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים המותרים במפלס הקרקע ומעליו.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה). 2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. 3. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין. 4. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח. 5. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד. 6. תותר הקמת עד שני מבנים בכל תא שטח. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. בתאי שטח עם שני מבנים תתוכנן גינה משותפת ללא גדרות. 7. כל מבנה מגורים הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח. 8. בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומת הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך הרחוב.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר. 2. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>3. כניסות לחניות יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>4. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת המסחר תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>3. בתאי שטח 102,103,107 בהם מסומנת חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח ברצף עם מפלס הרחוב והמעבר בו יאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות, כיסאות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותר יהיה המשכי ורצוף.</p>
ה	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 102,103,107 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ואדריכלי לכלל תחום התכנון.</p>
4.2	מגורים ג'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. מעל קומת הקרקע:</p> <p>א. מגורים בכל הקומות מעל הקרקע</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>2. במפלס הקרקע:</p> <p>א. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ב. שטחי שירות, שטחים לחדרים טכניים ומתקני אשפה.</p> <p>ג. לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>3. מתחת למפלס הקרקע:</p> <p>א. אזורי חניה תת קרקעיים.</p> <p>ב. שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים במפלס הקרקע ומעליו.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה) וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מטר (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>2. מפלס הכניסה לבניין יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ובהתאם למפלסים שיקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>3. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצוגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>4. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית</p>

4.2	מגורים ג'
	<p>הפיתוח.</p> <p>5. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>6. תותר הקמת עד שני מבנים בכל תא שטח. המרחק המינימלי בין הבניינים לא יפחת מ-10 מ'. בתאי שטח עם שני מבנים תתוכנן גינה משותפת ללא גדרות.</p> <p>7. בתאי שטח 101,104,108,109,110,111 תותר הקמת שני בניינים.</p> <p>8. כל מבנה מגורים הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>9. בתאי שטח בהם זכויות למסחר בקומות הקרקע תתוכנן חזית מסחרית לאורך גבול המגרש עם הדרך (הרחוב).</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר.</p> <p>2. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצרכי גינון.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. כניסות לחניות יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>4. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, ספורט, נופש, בריאות ומשרדים עירוניים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. מסחר קמעונאי שכונתי, שירותים אישיים, הסעדה.</p> <p>ג. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ד. תותר בניה בתת הקרקע לשימושים עיקריים, חנייה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מספר בניינים בתוך כל תא שטח.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p> <p>3. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>4. כל מבנה ציבור הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגרשים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר חנייה עילית, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי לפחות ב-20% מהשטח הלא מבונה. וכן, ינטעו עצים בכמות של עץ לכל 50 מ"ר שטח פתוח. יש להכין נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. גינות משחק - בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק אשר לא יחושבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחים אלה יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.</p> <p>3. מפלס המבנים - מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. השימושים במגרש הציבורי יקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>1. בתא שטח 402 יקבע במפלס הקרקע מעבר פתוח לציבור הרחב לצורך שטח חלחול, ניקוז מי נגר, מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>2. הועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של עד 10 מ' לכיוון צפון/דרום במיקום זיקת ההנאה ובלבד שישמר מעבר וניקוז הנגר באופן המיטבי. שטח זיקת ההנאה בתא שטח זה לא יפחת מ-3,000 מ"ר ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>3. בשטח זיקת ההנאה יותרו נטיעות, הצללות, ריצוף, מתקני משחק וכיו"ב ובתנאי שלא יפגעו בניקוז וחלחול מי הנגר.</p>
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p>שימושים</p> <p>א. נטיעות וגינות</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים, מתקני שתייה, אלמנט עיצובי וכיו"ב</p> <p>ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון ריצוף, אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק</p> <p>ה. מתקני משחק וספורט לסוגיהם</p> <p>ו. מצללות (פרגולות)</p> <p>ז. תחנות השנאה (תת קרקעיות).</p> <p>ח. בתא שטח 613 תותר הקמת מבנה לשימוש תנועת נוער.</p>
4.4.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. השטחים הפתוחים הציבוריים יכללו אזורי נטיעה של צמחיה מגוננת, פיתוח שבילים ורחובות, ריהוט חוצות, ברזיות וכיו"ב.</p> <p>2. תכנון השטח הציבורי הפתוח יכלול שבילי גישה אל המבנים הגובלים בו בצורה ישירה..</p> <p>3. תעשה הצללה באמצעות עצים בוגרים בשיעור של לפחות 30% מתא השטח. אופן ההצללה יופיע בתכנית הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשה לתא השטח.</p> <p>4. לא תותר בניית חניונים בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים.</p> <p>5. מי הנגר יופנו ככל הניתן להשקיית העצים.</p>
ב	<p>תשתיות</p>

<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>1. תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות ובתנאי שיהיו תת קרקעיים. 2. מבני תחנות ההשנאה (טרנסופרמטור) ישולבו בפיתוח השטחים הפתוחים ככל ולא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. לא יותר מעבר תשתיות פרטיות.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות בתא שטח 613 : מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי המנחה.</p>	<p>ג</p>
<p>ספורט ונופש</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>1. יותרו שימושים לספורט ונופש כגון: בריכת שחייה, מגרשי ומתקני נופש וספורט, מתקני וחדרי כושר, מלתחות, משרדי הנהלה. 2. יותרו שימושים נלווים התואמים את השימוש העיקרי, לרבות שירותי מסחר. 3. מתקנים הנדסיים ובכללם מתקן איסוף אשפה פנאומטי, תחנת שאיבה וביוב ואחרים. 4. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות לרבות מערכות ניקוז, מים וביוב. 5. חניה עילית או תת קרקעית.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. ככל שיוקם מגרש ספורט מספר המושבים הכולל לא יעלה על 1,000 מקומות ישיבה. 2. העמדת הבניינים והשימושים המתוכננים במגרש, דרכי גישה, פתרונות תנועה וחנייה והשתלבות בסביבה יוצגו בתכנית הבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 3. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p>	<p>א</p>
<p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה. 2. תכסית החניה (העילית/תת קרקעית) לא תעלה על 20% משטח המגרש. ככל ותתוכנן הן חניה עילית והן חניה תת קרקעית הן יתוכננו בחפיפה.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה ולתשתיות עירוניות, שילוט ותמרור, מבני דרך ותשתיות עירוניות תת קרקעיות.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית.</p>	<p>א</p>



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית, דרכי גישה לחניה ולתשתיות עירוניות, שילוט ותמרור, מבני דרך ותשתיות עירוניות תת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט. 2. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית.
ב	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי 1. בכביש מספר 1 יתאפשרו שני מעברים עיליים או תחתיים בתיאום עם מהנדס העיר כמסומן בתשריט. מיקום המעברים הסופי יכול להיות בסטייה של עד 100 מטר לכל צד. סימונם של המעברים אינו מחייב את ביצועם.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל ואופניים לרבות תשתיות עירוניות תת קרקעיות, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, תאורה, שילוט ותמרור וכו'
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב מעבר פנוי להליכה לא יפחת מ- 1.5 מ'.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב 1. בתא שטח 715 תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט, לצורך גישה לבתי המגורים הגובלים בלבד. 2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ואדריכלי לתא השטח כולו. 3. לא תתאפשר גישה ישירה מכביש מס' 4 למגרשים של שיכוני המזרח.
4.9	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.9.1	שימושים
	1. שטחים פתוחים א. נטיעות וגינון ב. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים ג. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים וכיו"ב ד. פיתוח השטח לטובת הציבור כגון אזורי ישיבה, התכנסות ומשחק מתקני משחק וספורט לסוגיהם ו. מצללות (פרגולות) ז. תחנות השנאה (תת קרקעיות) של חברת החשמל



<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.9</p>
<p>ח. תותר העברת מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות.</p> <p>2. מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. תאי שטח אלו ישמשו להקמת מבנים ומוסדות ציבור המיועדים לצרכי חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, ספורט, נופש, בריאות, משרדים עירוניים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. חניה, דרכי גישה ושירות, גינון ומעבר קווי תשתית ציבורית.</p> <p>ג. תותר בניה בתת הקרקע למטרות שימושים עיקריים, חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים ומקלוט.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.9.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית מספר בניינים במגרש.</p> <p>2. תותר העברת תשתיות ציבוריות ובתנאי שישולבו בפיתוח הנופי.</p> <p>3. מפלס המבנים - מפלס קומת הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי המאושרת ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. השימוש במגרש הציבורי יקבע ע"י הועדה המקומית והיא תוכל לשלב שימושים שונים באותו מבנה.</p> <p>5. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">חניה</p> <p>1. פתרון החניה למגרשים אלה יהיה בהתאם לתקן החניה המאושר בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. תותר חנייה עילית, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, תכנון החניה יהיה במשולב עם עצי צל בשיעור של עץ לכל 4 מקומות חניה. תכנון החניה יכלול את מיקום העצים והגומה שסביבם.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">הוראות פיתוח</p> <p>1. גינון וצמחייה - בשטח שאינו מבונה ביעוד זה, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולני לפחות ב-20% מהשטח. וכן, ינטעו עצים בכמות של עץ לכל 50 מ"ר לכל שטח פתוח. יש להכין נספח נופי לכל מבנה ציבור כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. גינות משחק - בגני ילדים יהיו חצרות למשחק אשר לא יחושבו כחלק מהשטח לגינון וצמחייה. שטחים אלה יהיו מקורים בקירוי קל או מוצללים על ידי עצים בוגרים בשיעור של לפחות 50% משטח החצר.</p>	<p align="center">ג</p>
<p align="center">מגורים מסחר ותעסוקה</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.10.1</p>
<p>מעל קומות המסד :</p> <p>מגורים :</p> <p>א. מגורים בכל הקומות למעט בגג קומת המסד האחרונה.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.</p> <p>ג. שטחי שירות.</p> <p>קומות המסד (כולל קומת הקרקע) :</p> <p>א. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p>	



מגורים מסחר ותעסוקה	4.10
<p>ב. שטחי שירות.</p> <p>ג. לא יותרו מגורים בקומות המסד ו/או בגג קומות המסד.</p> <p>מסחר :</p> <p>ד. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ה. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>תעסוקה :</p> <p>ו. משרדים מכל הסוגים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים וכיו"ב.</p> <p>ז. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p>צרכי ציבור :</p> <p>ח. צרכי ציבור כגון : חינוך, תרבות, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים וכדומה.</p> <p>מתחת למפלס הקרקע :</p> <p>א. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור השימושים שפורטו לעיל.</p> <p>ב. חניה, אזורי פריקה וטעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע.</p>	
	4.10.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת המסד הראשונה (קומת הקרקע) לא יעלה על 6 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה) ו- גובה קומות המסד הנוספות לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>2. גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב ועל פי עקרונות הנספח הנופי והמנחה.</p> <p>5. שטחי האחסנה המשותפים כגון חדר עגלות וכדומה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויציגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>6. 20% משטח כל מגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>7. הכניסות לשטחי התעסוקה ולשטחי המסחר יופרדו ככל האפשר מהכניסות לשטחי המגורים.</p> <p>8. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה לתעסוקה ומסחר יופרדו.</p> <p>9. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>10. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>11. כל מבנה הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p> <p>12. בינוי מנחה: הבינוי יתוכנן באופן שיצור חזית לאורך כביש החצבים על ידי קומת מסד אחת לפחות ועד 3 קומות מסד ומעליהן מגדל מגורים ומבנה תעסוקה ברוח התכנון המופיע בנספח הבינוי המנחה. בינוי המסד הינו מחייב.</p>	
<p>מרתפים</p>	ב

4.10	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר..</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. 2. החניה, הפריקה והטעינה ואצירת האשפה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד. 3. תובטח הפרדה מיטבית בין מקומות החניה לשימושים השונים. 4. כניסות לחניות ומגרשים יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם. 5. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
ד	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת הקרקע המסחרית תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות. 2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב. 3. בתאי שטח 201,202,203 בהם מסומנת חזית מסחרית תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח ברצף עם מפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות, כיסאות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% וששטח המעבר הנותן יהיה המשכי ורצוף. 4. תותר הפניית מסחר לכיוון השטח הציבורי הפתוח.</p>
ה	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. צרכי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בקומות המסד שמעל הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר. 2. ככל ויקבע שימוש לצרכי ציבור, תוקצה לו חצר כנדרש.</p>
ו	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. רוחב זיקת ההנאה בתא שטח 201 (המחברת בין תא שטח 708 לתא שטח 602) לא יפחת מ-6 מ'. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי. 2. בתאי שטח 201,202,203 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לתא השטח כולו ובהיתר הבניה. 3. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ואדריכלי לתא השטח כולו.</p>
4.11	דרך ו/או טיפול נופי
4.11.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. דרכים ציבוריות לרבות מדרכות, שדרות, דרכים משולבות. ב. מעברים להולכי רגל ושבילים לאופניים ג. רחבות לתחנות אוטובוסים ד. נטיעות ציבוריות וגינות לאורך הדרכים. ה. הצבת מתקני תאורה, ריהוט גן, ספסלים וכיו"ב ו. תותר העברת מערכות תשתית ציבוריות תת קרקעיות.</p>

4.11 דרך ו/או טיפול נופי	4.11
הוראות	4.11.2
<p data-bbox="1102 188 1278 221">הוראות פיתוח</p> <p data-bbox="1417 188 1437 221">א</p> <p data-bbox="461 237 1273 315">1. בהתאם לתכנית הפיתוח והמדיניות העירונית. 2. לא תתאפשר גישה ישירה מכביש מס' 4 למגרשים של שיכוני המזרח.</p>	
4.12 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
שימושים	4.12.1
<p data-bbox="1050 678 1273 712">מעל קומות המסד :</p> <p data-bbox="1129 723 1273 757">דיור מיוחד :</p> <p data-bbox="201 768 1273 947">א. דיור מיוחד לעולים חדשים ו/או קשישים לפי הנחיות משרד העלייה והקליטה בכל הקומות למעט גג קומת המסד האחרונה. ב. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. ג. שטחי שירות</p> <p data-bbox="1121 1003 1273 1037">קומות מסד :</p> <p data-bbox="341 1048 1273 1182">א. לא יותרו יחידות דיור מיוחד או מגורים בקומות המסד ו/או בגג קומות המסד. ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים. ג. שטחי שירות.</p> <p data-bbox="1185 1238 1273 1272">מסחר :</p> <p data-bbox="245 1283 1273 1373">ד. מסחר לרבות מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים ושימושים אחרים למסחר כפי שיאושרו על ידי הועדה המקומית.</p> <p data-bbox="1161 1429 1273 1462">תעסוקה :</p> <p data-bbox="164 1473 1273 1563">ה. משרדים מכל הסוגים לרבות מרפאות, מכון כושר, משרדי דואר, בנק, שירותים אישיים וכיו"ב ו. שטחי שירות הנלווים לשימושים שפורטו לעיל.</p> <p data-bbox="1129 1619 1273 1653">צרכי ציבור :</p> <p data-bbox="389 1664 1273 1697">ז. צרכי ציבור כגון : חינוך, תרבות, רווחה, קהילה ומשרדים עירוניים וכדומה.</p> <p data-bbox="1010 1753 1273 1787">מתחת למפלס הקרקע :</p> <p data-bbox="416 1798 1273 1888">א. בתת הקרקע יותרו שטחי שירות ואחסנה עבור השימושים שפורטו לעיל. ב. חניה, אזורי פריקה וטעינה ואצירת אשפה יהיו בתת הקרקע.</p>	
הוראות	4.12.2
<p data-bbox="1118 1946 1273 1980">הוראות בניוי</p> <p data-bbox="1417 1946 1437 1980">א</p> <p data-bbox="236 1995 1273 2119">1. גובה קומת המסד הראשונה לא יעלה על 6 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה) ו- גובה קומות המסד הנוספות לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה). 2. גובה קומה טיפוסית לדיור מיוחד לא יעלה על 3.3 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p>	



4.12	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 4 מ' (ברוטו, רצפה-רצפה).</p> <p>4. מפלס הכניסה הקובעת יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>5. שטחי האחסנה, החדרים הטכניים ומתקני האשפה שימוקמו בקומת הקרקע, יופנו ככל האפשר לחזית הצדדית ולא אל הרחוב. פתרונות לעיצוב החזית יוגשו במסגרת הבקשות להיתר ויצגו את שילובם בתוך הבניין.</p> <p>6. 20% משטח המגרש יוקצה לגינון. עצים לשימור בתוך תחומי המגרש ישולבו כחלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>7. הכניסות לשטחי התעסוקה ולשטחי המסחר יופרדו מהכניסות לשטחי המגורים ככל האפשר.</p> <p>8. חדרי האשפה למגורים וחדרי האשפה לתעסוקה ומסחר יופרדו.</p> <p>9. תשתיות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות.</p> <p>10. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p> <p>11. כל מבנה הגובל בצורה ישירה בשטח ציבורי פתוח, יאפשר כניסה למגרש ואז למבנה מכיוון השטח הציבורי הפתוח</p> <p>12. בינוי מנחה: הבינוי יתוכנן באופן שיצור חזית לאורך כביש החצבים על ידי קומת מסד אחת לפחות ועד 3 קומות מסד ומעליהן מגדל דיור מיוחד ומבנה תעסוקה ברוח התכנון המופיע בנספח הבינוי המנחה. בינוי המסד הינו מחייב.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית כל אחת מקומות המרתף לא תעלה על 80% משטח המגרש לטובת שמירה על חלחול נגר.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. החניה, הפריקה והטעינה ואצירת האשפה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד.</p> <p>3. תובטח הפרדה מיטבית בין מקומות החניה לשימושים השונים.</p> <p>4. כניסות לחניות ומגרשים יאוחדו ככל הניתן. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p> <p>5. תותר חניה משותפת למספר מגרשים. תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב בהתאם.</p>
ד	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>1. צרכי הציבור ימוקמו בקומת הקרקע או בקומות המסד שמעל הקרקע בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>2. ככל ויקבע שימוש לצרכי ציבורי בקומת הקרקע, תוקצה לו חצר כנדרש- בהתאם לשימוש. שטח החצר לצרכי ציבור לא יעלה על 600 מ"ר.</p>
ה	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>1. בקומת המסחר תתאפשר בניית יציע (גלריה). הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>2. המסחר יתוכנן ברצף עם מפלס הרחוב.</p> <p>3. תקבע זיקת הנאה להולכי רגל בקומת הקרקע. השטח בין חזית המבנה לתחום הדרך יפותח במפלס הרחוב ויאפשר גישה ישירה מהרחוב לחזית המסחרית. בשטח זה לא תותר בניית מדרגות ורמפות. תותר הצבת שולחנות וקירוי אקלימי עונתי באופן שלא יחסם רוחב המעבר מעל 30% ושהשטח הנותן יהיה המשכי ורצוף.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
4. תותר הפניית מסחר לכיוון השטח הציבורי הפתוח.	
<p>זיקת הנאה</p> <p>1. בתאי שטח 902 בין קו המגרש לקו הבניין בחזית המסומנת כחזית מסחרית בתשריט תכנית זו, תקבע זיקת הנאה. מיקומה הסופי יקבע בתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לתא השטח כולו ובהיתר הבניה.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה יהיה לאחר אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב ואדריכלי לתא השטח כולו.</p>	ו



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
	4	4	4	4	2	6		60	468.81	33520	11440	7360	14720	7150	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	2	6		60	457.81	127315	44285	27675	55355	27809	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	(1)	4	4	4	2	6		60	459.83	31080	10810	6755	13515	6759	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	459.82	12475	4340	2710	5425	2713	404	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	459.69	10095	3510	2195	4390	2196	405	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	6		60	460.28	13790	4790	3000	6000	2996	406	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										228275	79175	49695	99405			<סך הכל>	מבנים ומוסדות ציבור
(2) 528	4	8.5	4	4	3	7	44	50	403.45	13197	7815	1670	3712	3271	102	מגורים	ב' מגורים
	4	8.5	4	4					17.73	580		180	400	3271	102	מסחר	ב' מגורים
(2) 528	4	4	4	4	3	7	44	50	460.48	11222	5840	1670	3712	2437	103	מגורים	ב' מגורים
	4	4	4	4					23.79	580		180	400	2437	103	מסחר	ב' מגורים
(2) 336	4	4	4	4	3	5	28	50	367.14	9711	6345	962	2404	2645	105	מגורים	ב' מגורים
(2) 528	4	4	4	4	3	7	44	50	446.57	11227	6030	1485	3712	2514	106	מגורים	ב' מגורים
(2) 528	4	4	4	4	3	7	44	50	458.29	11297	5915	1670	3712	2465	107	מגורים	ב' מגורים
	4	4	4	4					23.53	580		180	400	2465	107	מסחר	ב' מגורים
(2) 2448							204			58394	31945	7997	18452			<סך הכל>	מגורים ב'
(2) 1152	4	4	4	4	3	17	96	50	656.48	25859	8579	6720	10560	3939	101	מגורים	ג' מגורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
											שרות	עיקרי						
(2) 816	4	4	4	4	3	10	68	50	572.4	13938	5840	2314	5784	2435	104	מגורים ג'		
(2) 816	4	4	4	4	3	10	68	50	511.33	15248	7150	2314	5784	2982	108	מגורים ג'		
(2) 816	4	4	4	4	3	10	68	50	511.15	15253	7155	2314	5784	2984	109	מגורים ג'		
(2) 816	(1)	4	4	4	3	10	68	50	432.7	18178	10080	2314	5784	4201	110	מגורים ג'		
(2) 816	(1)	4	4	4	3	10	68	50	517.96	15083	6985	2314	5784	2912	111	מגורים ג'		
(2) 5232							436			103559	45789	18290	39480			מגורים ג' <סך הכל>		
	4	4	4	4					9.61	405		105	300	4214	201	מגורים מסחר ומוסדות ציבור ותעסוקה		
(2) 1200	4	4	4	4			100		546.15	23015	10115	4500	8400	4214	201	מגורים מסחר ותעסוקה		
	4	4	4	4					47.34	1995		975	1020	4214	201	מגורים מסחר ותעסוקה		
	4	4	4	4					185.09	7800		3510	4290	4214	201	מגורים מסחר ותעסוקה		
1200					3	30	100	60		33215	10115	9090	14010	4214	201	מגורים מסחר ותעסוקה <סך הכל>		
	4	4	4	4					9.63	405		105	300	4204	202	מגורים מסחר ומוסדות ציבור ותעסוקה		
(2) 1176	4	4	4	4			98		540.41	22719	10085	4410	8224	4204	202	מגורים מסחר ותעסוקה		
	4	4	4	4					49.83	2095		1020	1075	4204	202	מגורים מסחר ותעסוקה		
	4	4	4	4					190.29	8000		3600	4400	4204	202	מגורים מסחר ותעסוקה		



תכנון זמין
הדפסה 77



תכנון זמין
הדפסה 77

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					עיקרי
1176					3	29	98	60		33219	10085	9135	13999	4204	202	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	4	4	4				6.66	405			105	300	6080	203	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
(2) 1992	4	4	4	4			166	593.55	36088	14590	7470	14028	6080	203	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				47.61	2895		1380	1515	6080	203	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
	4	4	4	4				108.55	6600		2970	3630	6080	203	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
1992					3	29	166	60	45988	14590	11925	19473	6080	203	<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
(2) 4368	4	4	4	4			364		112422	34790	30150	47482			<סך הכל>	מגורים מסחר ותעסוקה	
								10.24	1950		450	1500	19034	606	מתקנים הנדסיים	ספורט ונופש	
	0	0	0	0	2	4		60	6400	1000	1400	4000	19034	606	ספורט ונופש	ספורט ונופש	
	0	0	0	0				2.28	435		135	300	19034	606	מסחר	ספורט ונופש	
	0	0	10	0		2		60	11.89	(3) 540	140	400	4541	613	מבנים ומוסדות ציבור	שטח ציבורי פתוח	
	4	4	4	4	2	6		60	474.89	21565	7265	4765	9535	4541	901	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

מ"ר פסוק- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות					
	4	4	4	4		29	300		500.97	30705	14705	6000	10000	6129	902	דיר מיוחד	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4					6.6	405		105	300	6129	902	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4					52.12	3195		1515	1680	6129	902	מסחר	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4					166.42	10200		4590	5610	6129	902	תעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	3					44505	14705	12210	17590	6129	902	<סך הכל>	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מבנים מירבי בתכנית- ראה סעיף 'גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה' בפרק 6 להוראות התכנית.

ב. השטחים המוקצים למרפסות הם בתוספת לשטחים העיקריים של המגורים. השטחים הללו ישמשו למטרה זו בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

- ג. תמהיל יח"ד בכל תא שטח יהיה כמפורט להלן: 1. לפחות 5% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח של עד 48 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 2. לפחות 20% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח של עד 68 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. 3. 75% מכלל יח"ד בתא השטח תהיינה בשטח ממוצע של עד 88 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד.
- ד. בכל תא שטח הכולל מגורים ודיר מיוחד תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר נטו עבור כל יח"ד (במרתף בלבד).
- ה. בכל תא שטח ביעודים מגורים ב' ומגורים ג' יוקצו עבור כל בניין מגורים (בקומת הקרקע בלבד) - 100 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עגלות וכד'. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת יחידות דיר.
- ו. בכל תא שטח ביעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה' יוקצו עבור כל בניין מגורים (בקומת הקרקע ו/או בגג קומות המסד בלבד) - 200 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחים משותפים לטובת הדיירים כגון: מועדון דיירים, חדרי עגלות וכד'. לא ניתן להמיר שטחים אלה לטובת יחידות דיר.
- ז. בתאי שטח 401,403,404,405, תותר הקמת מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה בהיתר בניה לאשר עד 20% שטח למסחר מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח למסחר (עיקרי) בתא השטח לא יעלה על 10% מסך השטחים העיקריים המותרים טבלה זו.
- ח. בתא שטח 402 תותר הקמת מסחר בהיקף של עד 5% מסך השטחים העיקריים. ניתן יהיה בהיתר בניה לאשר עד 20% שטח למסחר מתוך סך שטחי הבניה בהיתר ובלבד שסך השטח למסחר (עיקרי) בתא השטח לא יעלה על 5% מסך השטחים העיקריים המותרים בטבלה זו.
- ט. בתאי שטח 101,104,108,109,110,111 תותר הקמת שני בניינים.
- י. בתאי שטח 201,202 תותר המרת זכויות משימוש 'תעסוקה' (בהיקף של עד 3000 מ"ר עיקרי+שירות) ל-'מגורים'. מסי יח"ד הנוספות יהיה לכל היותר 22 ושטחן של יח"ד יהיה בהתאם לתמהיל המצוין בסעיף ב' הנ"ל.
- יא. בתא שטח 902 תותר המרת זכויות משימוש 'תעסוקה' (בהיקף של עד 3000 מ"ר עיקרי+שירות) ל-'דיר מיוחד'. מסי יח"ד הנוספות יהיה לכל היותר 60 ושטחן של יח"ד יהיה בהתאם להנחיות משרד העלייה והקליטה.
- יב. בתא שטח 606 תותר הקמת חניה עילית ו/או תת קרקעית בתכסית שלא תעלה על 20% משטח המגרש. חניה תת קרקעית תתאפשר ב-2 קומות.
- יג. בתא שטח 902 בשימוש 'דיר מיוחד' תותר הקמת מחסן דירתי בשטח של 6 מ"ר נטו עבור כל יח"ד (במרתף בלבד).
- יד. מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת לא כולל מתקנים טכניים, אנטנות וכ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) לכלל יח"ד יתווסף שטח עיקרי של 12 מ"ר עבור מרפסות.
- (3) עבור מבנה לתנועת נוער.



תכנון זמין
מונה הדפסה 77



תכנון זמין
מונה הדפסה 77

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

א. טיפול בעודפי עפר

1. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצב הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר.
2. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מורשה כדין.
3. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח שבה יאותרו ויסומנו מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר בתאום עם מהנדס העיר ו/או היחידה הסביבתית. התכנית תכלול חישוב של עודפי העפר הצפויים.
4. אתרי האגירה הזמניים ישמשו לעירום עפר בלבד ולא תושלך בערמה פסולת בניין מכל סוג שהוא.
5. שטח המתחמים יהיה תואם לקליטת הכמויות החזויות של עודפי העפר. בתום תפקודו יפונה המתחם ופני השטח יהיו פנויים מעפר.
6. משך העירום הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.

ב. אוויר וריחות

1. בשטח התכנית לא יותקנו פירי אוורור הפונים אל המרחב הציבורי.
2. על מנת למנוע חדירת ריחות ומזהמים אל מערכות האוורור יש להקפיד על מרחק של כ-10 מ' בין ארובות הפליטה ובין פתחי יניקת האוויר של מערכות האוורור.
3. יש להתקין ארובות לגרטרור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגרטרור לא יוצרו מפגעי ריחות וזיהום למבני מגורים שכנים.

ג. פסולת

1. על כל המבנים שיוקמו בשטח התכנית לעמוד בדרישות הרשות המקומית לתכנון אצירת פסולת.
2. יוצג פיתרון לטיפול ואצירת הפסולת הנוצרת בתחומי המגרשים. במגרשים המשלבים מסחר ובמגרשים בייעוד ציבורי ישולבו מתקנים לאצירת פסולת למחזור, שיעמדו לרשות הציבור.

ד. פסולת בניין

1. הטיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ה. צמצום מטרדים במגרשים מעורבים שימושים:

1. תהיה הפרדה פיזית ו / או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת למסחר ולמגורים: חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).
2. יוצגו פתרונות למניעת מטרדים (רעש, זיהום אוויר) לשימושים הרגישים בתחום התכנית הגובלים בשימושים המסחריים לאישור היחידה הסביבתית.
3. לא יותר שימוש ו / או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.




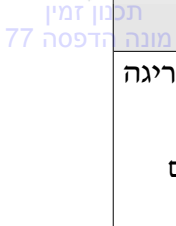
6.2**בניה ירוקה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77תכנון זמין
מונה הדפסה 77

<p>6.2 בניה ירוקה</p>	<p>6.2</p>
<p>ירוקה, בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה ת"י 5281 על שינויו ותיקונו ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית התקפה בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p>6.3 ניקוז</p>	<p>6.3</p>
<p>א. היתרי הבניה יינתנו עפ"י תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז. ב. פתרון ניקוז הכבישים בשכונה יהיה בשיטה פיזורית, ככל שניתן, לטובת השטחים הפתוחים. ג. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שטפונות. ד. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר. ה. פיתוח תאי השטח ביעוד מגורים מותנה בהשלמת השהיית הנגר בשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 402) ובהקמת מאגר הגל הגואה.</p>	
<p>6.4 ניהול מי נגר</p>	<p>6.4</p>
<p>א. לפחות 20% מתאי השטח המיועדים למגורים ולמבני ציבור, ישמרו כשטח מגונן. שטחי הגינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית מרתפים, ובאופן המאפשר השהייה וחלחול מי נגר. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים ישולבו אמצעים להשהיית מי נגר עילי, כגון הנמכת גובה מפלס הקרקע. בתא שטח 402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יתוכנן אזור לאיגום, השהייה וחלחול מי נגר, בהתאם להוראות פרק 4 ולעקרונות נספח הניקוז. ג. תכנון השטחים להשהיית מי נגר בשטחים הציבוריים, יעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ לניהול מי נגר ובהתאם לעקרונות נספח הניקוז.</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית לבינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לכלל שטח התכנית הכוללת: 1. הוראות בנושאי בינוי ופיתוח. 2. פרטי שפת רחוב מנחים ושימוש בחומרים. 3. פרטי גידור מגרשים מנחים, פתרונות לפינוי אשפה, מחזור וכיו"ב. 4. חתכים טיפוסיים הכוללים את הרחובות והמגרשים הגובלים במתחם השיווק. 5. התכנית תוגש בקנ"מ 1:500 לפחות. 6. תכניות אלה יקבעו את העמדת הבניינים, מפלסי הבינוי והפיתוח, קירות תומכים, מעברים ציבוריים, מפלסים, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה. 7. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 8. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים בתחום התכנית וסביבתה. 9. אמצעים לטיפול והשהיית מי נגר עילי. ב. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 201-203 ו-902 יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי פרטנית למגרש על ידי הוועדה המקומית בהתאם לסעיפים א'1-9 הנ"ל.</p>	



 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג. תנאים להוצאת היתרי בניה יהיו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. אישור פקיד היערות לכריתת ולהעתקת עצים בהתאם לחוק פקיד היערות. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה פניית עיריית ראשון לציון למשרד התחבורה להכנת תכנית תפעולית של תחבורה ציבורית. 3. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית. תנאי להוצאת היתר הינו רישום בלשכת רישום המקרקעין של זיקות ההנאה שיקבעו ומיקומן - באחריות מבקש ההיתר. 4. תנאים למתן היתר בניה בתא שטח 402 : <ol style="list-style-type: none"> א. הגשת תכנית ניקוז מפורטת ומחייבת בה יוגדר אזור להשהייה וחלחול בתחום המגרש וצמצום הפנייתו אל מחוץ לקו הכחול של התכנית. ב. בחינת מעבר הולכי הרגל בין כביש מס' 1 לשטח הציבורי בהיבטי תנועה ובטיחות. 5. תנאי למתן היתר בנייה למגרשי הספורט בייעוד ספורט ונופש יהיה הכנת דוח אקוסטי לאישור היחידה הסביבתית. 6. תנאי להיתרי בניה בתאי השטח למגורים יהיה השלמת השהיית הנגר בשטח הציבורי הפתוח (תא שטח 402) ובהקמת מאגר הגל הגואה. 7. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים יהיה התקשרות עם חברת אחזקה. 8. תנאי להיתר בניה במגרשים הכוללים עירוב שימושים יהיה אישור היחידה הסביבתית. 	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.6 חומרי חפירה ומילוי</p> <p>לתחום התכנית יוצג פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף חומרי החפירה, הצגת שלביות ביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, לאישור היחידה הסביבתית.</p>	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.7 פיתוח תשתית</p> <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ב. מתקנים הנדסיים לשירות המגרשים שאינם בייעוד ציבורי יוקמו בתחום מגרשים עצמם. מתקנים עבור השטחים הציבוריים בלבד יוקמו במבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקים בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p> <p>ג. תברואה ואצירת אשפה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי. 2. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה. 	<p>6.7</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 77</p>	<p>6.8 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה מבנים של 105 מטר מעפ"ש/ 182 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה. חריגה מגובה זה, כולל לטובת הקמת עגורן או מנוף, נדרשת לתאום מול משרד הביטחון.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' ומעלה מעל פני השטח, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח בהם נדרשת הקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>	<p>6.8</p>

6.9

שמירה על עצים בוגרים

תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", "עץ להעתקה", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):

א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ לשימור.

ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" או "עץ לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.

ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות או מי מטעמו.

ד. לא תורשה שפיכת פסולת מכל סוג ולא יורשה ביצוע עבודות עפר: חפירה ו/או מילוי בקרבת הגזע בתחום רדיוס של 3.0 מ' מהגזע ולא פחות מ-2/3 מהיקף צמרת העץ.

ה. תחום וגדור העץ כך שצמרת העץ ומערכת השורשים שלו לא ייפגעו ולא יינזקו.

ו. כל עץ המוגדר לשימור - יובטח המשך גידולו והתפתחותו גם בעתיד ע"י שמירת מרחב מחיה מספק למערכת השורשים ולצמרת העץ, לרבות אי פגיעה בהביטט המקומי: תנאי הקרקע, מערכת הניקוז והחלחול הקיימת.

ז. בכל מקרה של העתקת העצים תיעשה ההעתקה בעזרת מנופים, כלי חפירה מכניים וחגורות רחבות לצורך הנפת העץ והעברתו. לא יורשה שימוש בשרשרות ו/או כבלי מתכת העלולים לפגוע במערכת השורשים, בגזע העץ ו/או בנוף העץ או בכל אמצעי אחר שיתואם עם פקיד היערות.

ח. עצים לכריתה - בכפוף לקיום ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. הערך החליפי ייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה.

6.10

רישום שטחים ציבוריים

א. בתוך תחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור בהתאם לטבלאות ההקצאה והאיזון המצורפות כנספח מחייב לתכנית.

ב. מחוץ לתחום האיחוד וחלוקה יבוצע רישום שטחי הציבור כדלקמן:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.11

חלוקה ו/או רישום

לאחר אישורה של תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום התואמת את מסמכי התכנית.

6.12

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.13

זיקת הנאה

רישום זיקת הנאה על כל סוגיה בכל תחום התכנית יעשה לאחר הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

6.14

מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים

יותר תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/ 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות בתחום אזורי השהיית מי נגר עילי והחדרת מים,

מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים**6.14**

בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי למתן היתרי בניה במגרשי המגורים	סלילת כביש מס' 1
2	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 20% מיחידות הדיור	בחינת הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 4313, בתאום עם חברת נתיבי ישראל.
3	תנאי למתן היתר בניה מעל ל- 70% מיחידות הדיור	בחינת הצורך בהסדרת צומת כביש מס' 1 (חצבים) / כביש מס' 20 (ירושלים).
4	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 101,102,103,104,105,106,107,108,109,201,202,902,404,405	חיבור למערכות הניקוז והביוב המתוכננות בשכונת נרקיסים כמוצג בנספחי הניקוז והביוב. במידה והשטחים בשכונת הנרקיסים טרם פונו, יש להציג ולאשר פתרונות זמניים מול מהנדס העיר.
5	תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 110,111,203,402,403	שדרוג קווי הביוב והניקוז הקיימים בשיכונני המזרח בהתאם להנחיות המפורטות בפרשות הניקוז והביוב המופיעות בנספחי תכנית זו בתיאום עם מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית