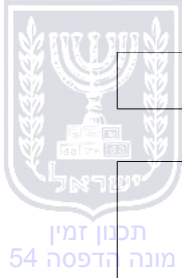


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0485144

התחדשות שכונת רמת אליהו



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/02/2020

להפקיד את התכנית

לילה ביום

22/04/2021

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 רמת אליהו נמצאת בקצה העיר ראשון לציון - כלואה בין בינוי צמוד-קרקע, אזור תעשייה ואזור לפיתוח עתידי של העיר חולון. מרבית מבני המגורים הם מטיפוס רכבת ב-3 או 4 קומות, במצב ירוד ולעתים אף מסוכן. למרות היקף שטחים פתוחים וציבוריים גדול, הם אינם מנוצלים לטובת השכונה; מבני הציבור מפורזים ללא מערך מאורגן, מוסתרים מהרחוב, וחלקם מיועדים לשרת את כלל העיר ולא רק את השכונה. באופן דומה, השטחים הפתוחים מנותקים ממבני הציבור ומהשטחים הפתוחים העירוניים המשיקים לשכונה. רשת הדרכים הקיימת מקוטעת, מפותלת, ואינה ידידותית להולך הרגל.

התכנית המוצעת מחזירה את משאבי השכונה אל התושבים ומעגנת את רמת אליהו על הרצף העירוני המתפתח של ראשון לציון וסביבתה. העקרונות המנחה הוא לחדש ולהגדיל את השכונה ולייצר רקמה עירונית המקיימת את הקהילה הוותיקה והגדלה. בהתאם לפרוגרמה הציבורית האפשרית, נקבעה קבולת מקסימלית של 7,200 יח"ד בכלל השכונה. כ-2,245 יח"ד חדשות יתווספו בבנייה מרקמית בשילוב מגדלים במסלול פינוי-בינוי. כדי שתהיה התכנות כלכלית לתכנית, ובאותו הזמן לעמוד בקיבולת אשר נקבעה לשכונה, חלק מהדירות החדשות ייבנו במתחמי השלמה בנחלת עילית, צריפין, ומתחם האלף. כך יותנע תהליך שרשרתי של בינוי-פינוי-בינוי של מבני הרכבת. התושבים הוותיקים יזכו להגדלת דירתם, ועוד מרפסת, מעלית וחניה. מבני ה-H מיועדים להתחדשות ע"פ תמ"א 38, לגביהם תכנית זו מציבה הנחיות לפי סעיף 23 בדבר בינוי, עיצוב ופיתוח, ומגבילה את כמות יח"ד החדש לפי שניים מהקיימות בבניין.

בהיבט התנועתי, התכנית פועלת בכמה מישורים: (א) הסדרת והשלמת רשת הדרכים הקיימת בפנים השכונה; (ב) יצירת נתיבים ייעודיים לתחבורה ציבורית וקשירת רשת הדרכים לתחנות להסעת המונים מתוכננות מחוץ לשכונה; (ג) כחלק מכביש הטבעת הקיים בתכנית המתאר העירונית, יצירת כביש עוקף בצפון השכונה בציר מזרח מערב, כולל גשר מעל כביש 4; (ד) התווית שני חיבורים חדשים בצפון השכונה במפגש עם העיר חולון; (ה) עידוד הליכה ברגל באמצעות הרחבת מדרכות ומתן הוראות לפריסת רשת שבילים דרך השכונה; (ו) עידוד רכיבה על אופניים באמצעות סלילת שבילים דרך השכונה וחיבורם לרשת העירונית.

רשת התנועה המחודשת תתמוך במרחב ציבורי רציף ונגיש, בעל שלושה עוגנים ראשיים: בצפון מערב השכונה, מערך שירותי חברה וקהילה; בדרום-מערב, וצפון-מזרח, קמפוס חינוך; במרכז השכונה, בית קהילה רב-תכליתי; ובמזרח, מבנה חינוך. מבני הציבור יהיו שלובים עם השטחים הפתוחים. התכנית נותנת הוראות לחיבור גנים ומעברים קיימים וחדשים לכדי 'רשת ירוקה', פנים שכונתית, המקושרת גם לשצי"פים מחוץ לשכונה. רח' צייטלין, הלב המסחרי של השכונה, משולב במארג זה, אוסף לאורכו חללים ציבוריים ומקשר בין "בית הקהילה", מרחב קהילתי רב-שימושי במערב השכונה, לרצף השצי"פים ומבני הציבור המזרחי של השכונה. מרחב זה מתוכנן קישור הולכי רגל ורוכבי אופניים לשכונת נחלת יהודה על גבי גשר מעל כביש 4.

התכנית בחלקה מפורטת ובחלקה מתארת, בהתאם לחלוקה הבאה:

- 1) מפורטת לעניין התשתיות והשטחים הציבוריים המשמעותיים אשר מבנים את שלד השכונה ציבורי (תאי שטח בייעוד דרך, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) ומגרשים המיועדים לתמ"א 38 (ייעוד מגורים ד').
- 2) מתארת לעניין שטחי מגורים המיועדים לפינוי-בינוי (תאי שטח בייעוד מגורים) ושטחי מסחר ותעסוקה (ייעוד תעסוקה וייעוד מסחר ותעסוקה). עבור תאי שטח אלו תידרש הכנת תכניות מפורטות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

התחדשות שכונת רמת אליהו

מספר התכנית 413-0485144

1.2 שטח התכנית 617.195 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	180185
	קואורדינאטה Y	654764

1.5.2 תיאור מקום השכונה ממוקמת בין שכונת נווה ים ממערב, העיר חלון מצפון, אזור התעשייה שלאורך כביש 4 ממזרח, והרחובות יעקב כהן ואבא הלל סילבר מדרום.

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 רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4746	מוסדר	חלק	73	
6091	מוסדר	חלק		41-42
6094	מוסדר	חלק		8
6095	מוסדר	חלק	75-76, 83, 85, 87, 89, 134-141, 143-145, 147-148, 152, 154, 156, 159-163, 196, 198-200	4, 77, 86, 88, 121-122, 124, 189, 193, 195
6823	מוסדר	חלק	2	
6826	מוסדר	חלק	134	135
7281	מוסדר	חלק	2, 6, 10-19, 21-27, 30-82, 84-97, 99-109, 111-115, 117-125, 140-141, 143, 147-153, 155, 159, 161, 163-166	154, 156



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7282	מוסדר	חלק	2-20, 23-29, 36-45, 48-55, 65-80, 83-85, 106, 110, 112-115, 117, 119-124, 130-131, 134-135, 137, 140-143, 145, 147, 149-155, 157-159, 162-170, 173-174, 225, 237-239, 246, 269-271, 314	161, 183, 252, 254, 280, 307-308, 313



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

חולון



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000	2346	4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/4 ג/4. הוראות תכנית תמא/10 ג/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10 ג/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/3 ב/3. הוראות תכנית תמא/34 ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 ב/3
11/06/2012	4650	6430	תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמא 38.	כפיפות	תמא/38/3
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3/21. הוראות תכנית תממ/3/21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3/21
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1/1
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/40. הוראות תכנית רצ/1/1/40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
11/09/1986		3378		החלפה	רצ/1/1/1
29/09/2005	4351	5442		החלפה	רצ/1/1/1/5
28/06/2012	4995	6439		החלפה	רצ/1/1/1/6
15/08/1991	3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ח. הוראות תכנית רצ/1/1/ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/ח
09/03/2004	2245	5280		החלפה	רצ/1/1/יג
12/07/1984		3075	תכנית זו משנה את תכנית רצ/1/23 בגבולותיה.	שינוי	רצ/1/23

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/ מק/ 1 /1 /39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1 /39. הוראות תכנית רצ/מק/ 1 /1 /39 תחולנה על תכנית זו.	5947		05/07/2009
413-0480335	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 413-0480335 בתחומה	7524	6675	12/06/2017
413-0496505	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0496505. הוראות תכנית 413-0496505 תחולנה על תכנית זו וניתן מכוחה להוציא היתרי בניה.	7813	8074	27/05/2018

הערה לטבלה:

במגרשים שמיועדים לפינוי-בינוי, תכנית זו מחליפה את כל התכניות שבאו לפניו. בתחום המגרשים המיועדים לתמ"א 38, יחולו כל התכניות הקודמות בנוסף לתמ"א 38 מכוח סעיף 23. הוראות התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יעמדו בתוקפן גם לאחר פקיעת התמ"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

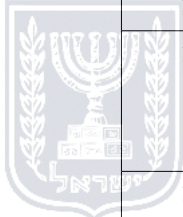


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נעמה מליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		נעמה מליס			1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		נעמה מליס		1	1: 2000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	10: 20 30/12/2020	נעמה מליס	07/09/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט נספח בינוי	09: 09 13/01/2021	ורדית צורנמל	16/12/2020	1	1: 2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח בינוי - חתכים	17: 33 24/12/2020	נעמה מליס	16/08/2018	1	1: 1000	מנחה	אדריכלות
לא	רקע חברתי, פרוגרמה ציבורית ופרוגרמה לשטחי ציבור	10: 24 06/11/2019	רונית דוידוביץ'-מרטון	09/08/2018	5		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	ניתוח הכלכליות לפינוי בינוי	12: 25 12/08/2018	חיים כלפון	11/04/2018	9		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	תשריט תשתיות- ביוב	10: 46 30/12/2020	דב בוגייסקי	29/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ביוב
לא	נספח מלל מלווה לנספח ביוב	10: 47 30/12/2020	דב בוגייסקי	01/12/2020	11		מנחה	ביוב
לא	נספח מים - תנוחה	17: 20 24/12/2020	יאיר קורנברג	05/05/2019	1	1: 2000	מנחה	מים
לא	נספח מלל מלווה לנספח מים	17: 26 24/12/2020	יאיר קורנברג	07/11/2017	13		מנחה	מים
לא	תשריט תשתיות ניקוז	11: 28 31/01/2021	דב בוגייסקי	27/12/2020	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח מלל מלווה לנספח הניקוז	11: 27 31/01/2021	דב בוגייסקי	31/01/2021	8		מנחה	ניקוז
לא	נספח תנועה	17: 47 24/12/2020	ניר שלף	23/12/2020	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים	17: 48 24/12/2020	ניר שלף	23/12/2020	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	17: 53 24/12/2020	ניר שלף	23/12/2020	1	1: 2500	מנחה	תנועה
לא	בה"ת	09: 28 07/11/2019	ענת שוחט	07/11/2019	57		מנחה	תנועה
לא	תשריט עצים חלק 1	15: 21 12/04/2021	ניר מעוז	11/03/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים חלק 2	15: 25 12/04/2021	ניר מעוז	11/03/2021		1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים בוגרים	15: 21 12/04/2021		11/03/2021	114		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר קרקע היסטורי ותכנית סקר קרקע וגזי קרקע אקטיביים	15: 43 12/04/2021		01/02/2021	36		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח אקוסטי סביבתי	15: 44 12/04/2021		01/02/2021	18		רקע	אקוסטיקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

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
אדריכל	עורך ראשי	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177	03-7325177	office@malis .co.il
מהנדס	מהנדס	דב בוגייסקי	36312	ת.ל.מ. מהנדסים	טירת כרמל	יזומה	2	04-8509595	04-8509596	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ	רונית דוידוביץ'-מרטון		ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	03-6475137	03-6475383	
שמאי	יועץ כלכלי	חיים כלפון			תל אביב- יפו	(1)	61	03-6243770	03-6243660	
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	
אדריכלית נוף	יועץ	ורדית צורנמל	88538	צורנמל-טורנר אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632	03-5273617	
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
מהנדס	יועץ	רון קליק			תל אביב- יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozm ot-sviva.com
	יועץ תחבורה	ענת שוחט		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		
מהנדס	יועץ תחבורה	ניר שלף	33070	אמי מתום	תל אביב- יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363514		

(1) כתובת: יגאל אלון 61 תל אביב-יפו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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
בנייה מרקמית	בתכנית זו, מבנה עד 9 קומות (כולל קומת הקרקע וכולל הקומות העליונות הנסוגות) אשר מהווה חוליה ברצף המבנים המגדירים את דופן הרחוב או השטח הפתוח.
מגדל	בתכנית זו, מבנה מעל ל-9 קומות ועד 30 קומות בהתאם למגבלות רת"א.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או עם שטח ציבורי פתוח שכן.
מתחם תכנון	תאי השטח המסומנים בתשריט ומפורטים בסעיף 6.1, המשתרעים בין רחוב לרחוב או בין רחוב לשטח ציבורי ומגדירים תחום להכנת תכנית מפורטת עתידית.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש שאינו מבונה, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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**

התחדשות שכונת רמת אליהו והוספת כ- 2,245 יח"ד במסגרת פינוי-בינוי וכ-300 יח"ד במסגרת תמ"א 38, תוך שימור המאפיינים הקהילתיים והפיזיים הייחודיים לה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות של תכנית מתארית לנושא התחדשות מבני הרכבת בפינוי-בינוי, לרבות הנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות למתחמי התכנון.

קביעת הוראות של תכנית מפורטת ע"פ סעיף 23 של תמ"א 38 להתחדשות מבני ה-H בשכונה.

קביעת הוראות של תכנית מפורטת לבינוי ופיתוח התשתיות הציבוריות המשמעותיות כולל הדרכים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים.

קביעת הוראות של תכנית מתארית לנושא מגרשי המסחר והתעסוקה.

קביעת הוראות של תכנית מפורטת להריסת מבנים.

קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
1005A, 1005B, 1006A, 1006B, 1007 - 1010, 1011A, 1011B, 1012, 1004 - 1001	מגורים
1014	
217 - 201	מגורים ד'
314, 303 - 301	תעסוקה
334 - 329, 323, 321	מבנים ומוסדות ציבור
408, 407, 405, 404, 402, 401	שטח ציבורי פתוח
1303, 1302	ככר עירונית
1017, 1016, 604 - 601	דרך מאושרת
1133 - 1120, 1112 - 1105, 1101, 1018, 1015, 1013	דרך מוצעת
417, 416	שביל
353	מסחר ותעסוקה
350	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
404, 401	שטח ציבורי פתוח	בלוק אתר קידוח
1017, 603 - 601	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
1120, 1110, 1107, 1105, 1101 -	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה
1130, 1122		
323, 321	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מגבלות בניה
1012, 1010, 1004, 1003, 1001	מגורים	גבול מגבלות בניה
1014		
206 - 201	מגורים ד'	גבול מגבלות בניה
417, 416	שביל	גבול מגבלות בניה
407, 404, 401	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה
1017, 1016	דרך מאושרת	גשר/מעבר עילי
1018, 1013	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
417, 416	שביל	גשר/מעבר עילי
402	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
303	תעסוקה	גשר/מעבר עילי
603 - 601	דרך מאושרת	הנחיות מיוחדות
1108, 1107, 1105, 1018	דרך מוצעת	הנחיות מיוחדות
1006B, 1012, 1004, 1003	מגורים	הנחיות מיוחדות
217 - 201	מגורים ד'	הנחיות מיוחדות
407, 405	שטח ציבורי פתוח	הנחיות מיוחדות
303 - 301	תעסוקה	הנחיות מיוחדות
604 - 602	דרך מאושרת	חזית מסחרית
1124 - 1122, 1111, 1107, 1015	דרך מוצעת	חזית מסחרית
1131		

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	334, 330, 329
חזית מסחרית	מגורים	1005A, 1005B, 1004, 1002, 1001 1007 - 1010, 1011A
חזית מסחרית	מגורים ד'י	212, 206
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	353
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	402
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	350
להריסה	דרך מאושרת	603
להריסה	דרך מוצעת	,1128, 1109 - 1105, 1101, 1015 1129
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	334, 323
להריסה	מגורים	1005B, 1006A, 1004 - 1002 1006B, 1007, 1008, 1011A, 1012
להריסה	מגורים ד'י	207
להריסה	מסחר ותעסוקה	353
להריסה	שביל	416
להריסה	שטח ציבורי פתוח	405, 404, 402
להריסה	תעסוקה	314
לשימור	דרך מאושרת	603
לשימור	מסחר ותעסוקה	353
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1110
מבנה להריסה	מגורים	1012
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	1016, 602, 601
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	,1107, 1105, 1101, 1018, 1013 1122 - 1120
מגבלות אקוסטיות	מבנים ומוסדות ציבור	323, 321
מגבלות אקוסטיות	מגורים	1004, 1003, 1001
מגבלות אקוסטיות	מגורים ד'י	206 - 201
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	407, 404, 401
מגבלות אקוסטיות	תעסוקה	303 - 301
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	1017, 601
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	1105, 1018
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שביל	416
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תעסוקה	303 - 301

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	162,639	22.76
מבנים ומוסדות ציבור	114,071	15.97
מגורים	247,086	34.58
מסחר	23,192	3.25

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.31	116,505	שטח ציבורי פתוח
7.13	50,952	תעשייה
100	714,445	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.16	80,734.08	דרך מאושרת
10.82	66,419.76	דרך מוצעת
0.44	2,679.72	ככר עירונית
15.26	93,675.73	מבנים ומוסדות ציבור
40.26	247,058.69	מגורים
3.33	20,421.63	מגורים ד'
1.67	10,262.26	מסחר ותעסוקה
1.01	6,209.33	שביל
5.51	33,804.19	שטח ציבורי פתוח
3.95	24,264.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.59	28,174.53	תעסוקה
100	613,704.06	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, כולל שטחים משותפים לרווחת הדיירים (לובי, מועדון דיירים וכד').</p> <p>ב. חניה תת-קרקעית.</p> <p>ג. שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. מבנים ומוסדרות ציבור לשימושי חינוך, רווחה, קהילה, דת ותרבות. בקומת הקרקע של מבני מונה הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>ה. לאורך רחובות בהם קיים סימון של חזית מסחרית בקומות הקרקע, יתוכננו שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>תאי השטח המסומנים ביעוד מגורים מהווים מתחמי תכנון מתאריים, בהתאם למפורט בסעיף 6.1. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים ביעוד זה יהיה אישור תכנית מפורטת למתחם בהתאם להוראות סעיף זה ולהוראות פרק 6.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. גובה המבנים:</p> <p>הבינוי למגורים יהיה מורכב משילוב של בניה מרקמית לאורך הרחובות ובניה מגדלית בנסיגה מהם ככל הניתן. גובה הבניה המרקמית יהיה עד 7 קומות ועוד 2 קומות בנסיגה של 3 מ' לפחות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי הפתוח. גובה המגדלים יהיה עד 30 קומות ובהתאם למגבלות רת"א התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>מגדלים ימוקמו במרחב התכנית בהתאם להוראות פרק 6 ועקרונות נספח הבינוי המלווה תכנית זו. מגדלים יפוזרו במרחב ולא ירוכזו לכדי מחסום ויזואלי ופיזי, וימוקמו ככל הניתן בזיקה לשטחים פתוחים.</p> <p>ב. קווי בניין:</p> <p>קו הבניין הקדמי של הבינוי המרקמי יהיה 5 מ'. קו הבניין הקדמי של החזית המסחרית ברחוב צייטלין מחייב ויהיה 0 מ'.</p> <p>ג. תכסית:</p> <p>תכסית הבניה תחושב ביחס לשטח המגרשים שיוגדרו בתכניות המפורטות בכל מתחם, ולפי הפירוט הבא:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכסית למגורים עד 45%. תכסית למגדל לא תעלה על 650 מ"ר; 2. תכסית עבור מסחר בקומת הקרקע בלבד 60%; 3. תכסית למבנה ציבור עד 80%; 4. תכסית מקסימאלית למרתפים 80% <p>ג. קירות תמך ודירוג מבנים:</p> <p>במגרשים שבהם הפרש טופוגרפי, מבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך. קירות תמך לא ייבנו במרווח הקדמי. ככל ויידרשו קירות תמך בין מבנים, גובהם יצומצם ככל הניתן ותתוכנן צמחייה לכיסויים.</p> <p>ד. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח.</p>

4.1	מגורים
	<p>ה. התכנון יציג אמצעי מיגון אקוסטי מפני רעשי סביבה ככל שנדרשים כאלה ומיסוך אקוסטי למקורות רעש ובכללם מערכות טכניות ומזגנים הכלולים בנינוי.</p> <p>ו. לא תותרנה דירות גן ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות בבניה חדשה.</p> <p>ז. לא תותר סגירת מרפסות מקורות וחריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית.</p> <p>ח. השטח הפתוח במגרשים ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים וכיל 20% גינון אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית מהרחוב.</p> <p>ט. יתאפשר מחסן דירתי בקומות הקרקע או בקומת המרתף. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה.</p> <p>י. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול פריסת רשת שבילים להולכי רגל אשר יקשרו בין השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור ומגרשי המגורים ויאפשרו רצף הליכה בשילוב עם רשת הדרכים בשכונה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1. חזית מסחרית מחייבת תתוכנן לפי הסימון בתשריט.</p> <p>בתאי שטח 1001 ו-1002, 1004, 1005A חזית מסחרית מחייבת בקומות הקרקע הפונות אל רחוב זלמן שניאור.</p> <p>בתאי שטח 1009, 1008, 1007, B1005, חזית מסחרית מחייבת בקומות הקרקע הפונות אל שדרות צייטלין.</p> <p>בתא שטח 1010, חזית מסחרית מחייבת בפניה הדרום-מערבית.</p> <p>בתאי שטח 1009, 1011A, חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע הפונה אל רחוב מרדכי אנילביץ'.</p> <p>2. תבוצע ככל הניתן הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים.</p> <p>4. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחויב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>5. בציר מסחרי רציף תועדף בניה בקו בניין קדמי 0 לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית. במידה ויקבע קו בניין אחיד שאינו 0, תקבע זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לציר המסחרי. ניתן יהיה לקבוע קו בניין קדמי 0 לקומות עליונות וזיקת הנאה בקומת הקרקע ליצירת ארקדה.</p> <p>6. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>7. השטח הקדמי הפנוי (מדרכה ומרווח קדמי) בחזית המסחר יהיה ברוחב מינימאלי של 7 מ', כולל שורת עצים. לפחות 3 מ' מתוכו יהיו מקורים בפרט אחיד לציר הרחוב שיאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>8. החזית המסחרית תהיה שקופה לאורך 80% משטחה לפחות. אין להשתמש באמצעי בטחון אטומים (כגון סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכד)</p>
ד	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מגבלות בנייה בגין באר בתא שטח 1001 :</p>



4.1	מגורים
	<p>1. בניה בתא שטח 1001 מותנת בעמידה במגבלות הבניה והפיתוח הקיימות בעקבות סמיכות לבאר שאיבת מים צפונית א' (מגרש 401), בהתאם לאמור בפרק 6, ע"פ הנחיות משרד הבריאות והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ובתיאום עם תאגיד המים העירוני.</p> <p>2. במידה ולא תוסר מגבלת הבנייה בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם, יחולק המתחם באחת משתי האפשרויות הבאות, בהחלטת מהנדס העיר:</p> <p>א. תוכן תכנית מפורטת על שטח המתחם שאינו בתחום רדיוס מגן ב' ותכנית צל ליתרה שבתחום רדיוס מגן ב'. ככל שתוסר מגבלת הבאר, תוכן תכנית מפורטת נוספת בהתאם לעקרונות תכנית הצל. או:</p> <p>ב. תוכן תכנית מפורטת אחת לכל המתחם שתחולק לשני שלבים. שלב א' יכלול את השטח שאנו בתחום רדיוס מגן ב'. שלב ב' יכלול את השטח שבתחום רדיוס מגן ב'. הוצאת היתרי בנייה בתחום שלב ב' יותנה בביטול באר שאיבת מים צפונית א' (מגרש 401).</p>



4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים (לובי, מועדון דיירים וכד').</p> <p>ג. חניה תת-קרקעית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 201-217, מבני מגורים קיימים מסוג H מיועדים לחיזוק ועיבוי או להריסה ובנייה מחדש לפי הנחיות תכנית זו מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38. הוראות התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יעמדו בתוקפן בהקשר להוראות תכנית זו גם לאחר פקיעת תוקף התמ"א.</p> <p>1. תתאפשר תוספת של עד 25 מ"ר לדירות הקיימות כולל מרחב מוגן דירתי, ובתנאי שישמרו ההוראות לגבי קווי הבניין המפורטות בסעיף זה. זכויות הבנייה אשר לא ינוצלו, לא ינתנו להעברה.</p> <p>2. תתאפשר תוספת קומות ודירות לבניין עד פי 2 מהקיים בהיתר שבתוקף.</p> <p>3. יותר חיבור שני מגרשים לבניית בניין בודד (בהריסת שני המבנים הקיימים). במקרה זה יבוטלו קווי הבניין בין המגרשים. החזית לרחוב של הבניין החדש יתוכנן כחלק מרצף המרקם אשר מגדיר את הרחוב.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותרנה דירות גן ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות בבניה חדשה. במבנים שיעברו חיזוק מכוח תמ"א 38 בהם קיימות דירות גן מתוקף תכניות/היתרים קודמים, תותר הצמדת חצר בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד שלא יופנו לחזית הרחוב ולמרווח הקידמי.</p> <p>ג. מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות מקורות וחריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית.</p> <p>ד. השטח הפתוח במגרשים למעט גינות פרטיות ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינות אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית מהרחוב.</p> <p>ה. יתאפשר מחסן דירתי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד, שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה.</p>



	<p>4.2</p> <p>מגורים ד'</p>
	<p>4.3</p> <p>תעסוקה</p>
<p>4.3.1</p> <p>שימושים</p> <p>א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכד'. ב. מסחר, אולמות תצוגה והסעדה בקומת הקרקע ג. חניונים תת קרקעיים.</p>	<p>4.3.1</p>
<p>4.3.2</p> <p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת למתחם בהתאם להנחיות בפרק 6. ב. בקומת הקרקע של מבני התעסוקה תישמר: 1. רציפות של חזיתות שקופות ופעילות (מסחר, מבואות וכניסות למבנים, הסעדה, שימושים מקבלי קהל וכדומה). 2. שטחי שירות כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה אשר נמצאים בקומת הקרקע לא ימוקמו בחזית לרחוב או לשצ"פ אלא בעורף המבנים בלבד.</p>	<p>4.3.2</p> <p>א</p>
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: רצועת מתע"ן תת-קרקעי</p> <p>1. על תאי השטח 301, 302, 303 יחולו ההוראות הבאות: א. במסגרת הכנת תכנית מפורטת לתאי השטח, ייקבע תחום לרחבה ציבורית על מנת לאפשר כניסה לתחנת המטרו המתוכננת באזור. גודל השטח ומיקומו ייבחן מול אגף המטרו במנהל התכנון. ג. תכנית מפורטת תתואם עם משרד התחבורה נת"י ונת"ע ביחס לממשקים עם כביש 4 ותחנת המטרו. ד. תנאי להוצאת היתר בניה לתוספת שטחי בניה יהיה אישור תכנית המטרו. 2. בתחום 'רצועת מתע"ן תת-קרקעי' המסומן בתשריט יחולו ההוראות הבאות: א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.3.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע. ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך. ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.</p>	<p>ב</p>
<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>1. תכנית מפורטת לתעסוקה תתואם עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה. 2. התכנית תקבע אמצעים למניעת מטרדים ותתייחס לשימושים הקיימים בתחום התכנית ושימושים הקיימים בקרבתה.</p>	<p>ג</p>



מסחר ותעסוקה	4.4
	4.4.1
<p>שימושים</p> <p>א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכד'.</p> <p>ב. חזית מסחרית בקומות הקרקע, בה ישולבו שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים.</p> <p>ג. חניונים תת קרקעיים.</p>	
	4.4.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. תבוצע ככל הניתן הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות התעסוקה לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים.</p> <p>2. השימושים המסחריים יחויבו בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. בציר מסחרי רציף תועדף בניה בקו בניין צידי 0 לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית. במידה ויקבע קו בניין אחיד שאינו 0, תקבע זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לציר המסחרי. ניתן יהיה לקבוע קו בניין קדמי 0 לקומות עליונות וזיקת הנאה בקומת הקרקע ליצירת ארקדה.</p> <p>4. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר.</p> <p>5. החזית המסחרית תהיה שקופה לאורך 80% משטחה לפחות. אין להשתמש באמצעי בטחון אטומים (כגון סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכד)</p>	
<p>בנין לשימור</p> <p>סימון מהתשריט: לשימור</p> <p>המבנה המסחרי בתא שטח 353 מיועד לשימור כמסומן בתשריט.</p> <p>א. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה הגשת תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון עבור המבנה המיועד לשימור לאישור ממונה השימור ו/או וועדת השימור.</p> <p>ב. התכנית המפורטת תכלול הנחיות לשימור המבנה תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה, בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור ו/או וועדת השימור וכן הוראות שיבטיחו את השלמת עבודות השימור כתנאי לבניה חדשה.</p> <p>ג. בתכנית המפורטת יצוין כי תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יאושר ע"י ממונה השימור.</p>	ב
<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.5
	4.5.1
<p>שימושים</p> <p>א. חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט, דת, קהילה, חניונים ציבוריים, שיטור קהילתי ומשרדי הרשות המקומית.</p> <p>ב. תא שטח 323 מיועד להיות קמפוס חינוך בהתאם לצרכים העירוניים.</p> <p>ג. תא שטח 334 מיועד להיות קמפוס חינוך שיפותח בד בבד עם השטח הציבורי בתא שטח 1011A.</p> <p>ד. יותר מעבר קווי תשתית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>ה. יתאפשר שילוב שימושים שונים באותו מבנה. ו. מזנונים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור. ז. בתאי שטח 329, 330, ו-334 חזית מסחרית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. הבינוי יהיה בהתאם לתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתערך למגרש כתנאי להיתר בנייה. 2. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות למטרות שונות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך. 3. הגדרות יצומצמו למינימום. 4. יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית. 5. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>א. שטחים טבעיים, ריצוף, שבילים, שבילי אופניים, ריהוט גן, מצללות, תאורה, אלמנטים עיצוביים, שטחים מגוונים ונטועים, מתקני ספורט ומשחק וכו'. ב. מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מחסנים, מתקנים הנדסיים ושנאים תת-קרקעיים מוצנעים בפיתוח. ג. יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים להחדרה וחלחול מי נגר, הסדרה וניקוז.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אדריכלי שתיערך כתנאי להיתר בנייה.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p> <p>ב</p> <p>א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים (כגון עצים בוגרים) ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יש לקחת בחשבון את רציפות מערך השטחים הפתוחים בשכונה. ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. ג. חדר שנאים ותשתית תת"ק במידה ויידרשו, ישולבו בתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח ויאושרו ע"י מהנדס העיר. מיקומם בשטח הציבורי הפתוח ייעשה במטרה לפגוע מעט ככל הניתן בשימושיות השטח הציבורי הפתוח ובזיקתו לרחוב. חומרי הפיתוח יותאמו לפיתוח השטח הציבורי הפתוח. המתקנים יוצנעו ככל הניתן, ע"י בנייה תת-קרקעית, הסתרה באמצעות צמחייה וכיו"ב. ד. תכנון השטחים הפתוחים יקח בחשבון במידת האפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יונמכו מסביבתם באמצעים טופוגרפיים ולא הנדסיים. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. ה. מתחמי התכנון אשר כוללים את תאי השטח הבאים: 1003 ו-407; 1004; 1005A, 1005B ו-408, כוללים שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים קיימים המעווים רצף ציבורי פתוח מרכזי בשכונה. יש לשמר רצף זה כחלק מתכנון עתידי של תאי השטח לעת הכנת תכנית מפורטת למתחמים. תכנון חיבורים עתידיים לרצף זה ייעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים קיימים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.</p>	



4.6	שטח ציבורי פתוח
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	ביעוד זה יחולו השימושים המפורטים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטחי ציבור פתוחים המוגדרים בתכנית זו.
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תא שטח 350 יפותח כבית קהילה אשר ישלב שירותים קהילתיים ושימושי ספורט ונופש למכלול האוכלוסייה. תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות והנחיות לתכנון המבנים, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, המאפשרים שימוש במתקנים ובחצרות לאורך היום בהתאם לצורך, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על המגורים הסמוכים.
4.8	ככר עירונית
4.8.1	שימושים
	א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/ככר עירונית, מתקני משחק, פרגולות, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה וכדומה. ב. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומבני עזר תת-קרקעיים.
4.8.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. תותר הקמה והצבה של מתקני משחק, אלמנטי הצללה, אלמנטי מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות. ב. תותר הצבת דוכנים זמניים לטובת כנסים, ירידים, מופעים וכד'.
4.9	דרך מאושרת
4.9.1	שימושים
	א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, חנייה תת קרקעית, תשתיות תת-קרקעיות ונטיעות. ב. הדרך תהייה עילית ו/או תת קרקעית.
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.9.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע. ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך. ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.
ב	הוראות פיתוח בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א. כל בניה או פיתוח במסדרון

4.9	דרך מאושרת
	התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</p> <p>א. בתחום תא שטח 1017 יפותח גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהמשך לרחוב צייטלין.</p> <p>ב. בתחום תא שטח 1016 יפותח גשר המקשר בין שכונת רמת אליהו לשכונת נחלת עילית עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב, בהמשכו של רחוב תורה ועבודה.</p>



4.10	דרך מוצעת
4.10.1	שימושים
	<p>א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, חנייה תת קרקעית, תשתיות תת-קרקעיות ונטיעות.</p> <p>ב. הדרך תהייה עילית ו/או תת קרקעית.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : רצועת מתע"ן תת-קרקעי</p> <p>בתחום 'רצועת מתע"ן תת-קרקעי' המסומן בתשריט יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.10.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע.</p> <p>ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך.</p> <p>ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות בתוואי הכביש המוצע בכפוף לאי-פגיעה בתכנית הנטיעות.</p> <p>ב. בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א . כל בניה או פיתוח במסדרון התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.</p>



4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	<p>א. מעבר הולכי רגל.</p> <p>ב. שביל אופניים.</p> <p>ג. נטיעות וגינן.</p> <p>ד. הצללות.</p> <p>ה. ריהוט רחוב.</p> <p>ו. תאורה.</p> <p>ז. תשתיות ציבוריות.</p> <p>ח. גשרים.</p>
4.11.2	הוראות
א	עיצוב פיתוח ובינוי



4.11	שביל
	תאי שטח 416 ו-417 מתוכננים כגשר לחציית כביש 4 בין רמת אליהו לבין שכונת נחלת יהודה ממזרח, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים.
ב	<p>פיתוח סביבתי</p> <p>א. יישמר רצף הליכה ורכיבה פתוח ומונגש לכל אורך השביל. במידה ויידרשו מדרגות על מנת לפתור הפרש גובה, ישולבו רמפות תקניות כנדרש לאורך ציר המעבר.</p> <p>ב. יתוכננו אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב ותאורה כחלק מהתכנון הכולל של הגשר.</p> <p>ג. בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א הנ"ל. כל בניה או פיתוח במסדרון התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ תת-קרקעי</p> <p>א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.12.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע.</p> <p>ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך.</p> <p>ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.</p>

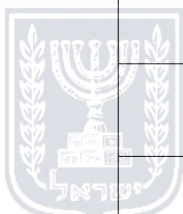


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	14200		10650	) 24850 (1	9010	321		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	33700		25300	) 59000 (1	20274	323		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4		4			80			2300	(1) 5350	1864	329		מבנים ומוסדות ציבור	
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	7000		5250	) 12250 (1	4164	330		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4		4			80			1750	4000	1351	331		מבנים ומוסדות ציבור	
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	69200		51900	) 121050 (1	43225	332		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	9500		7150	) 16650 (1	4587	333		מבנים ומוסדות ציבור
	(3) 5	(3) 5	(3) 4	(3) 4	(2) 2	8			80	15350		11550	) 26900 (1	9636	334		מבנים ומוסדות ציבור
9620					(2) 4	(4) 30 (6) 1	36	801		52250		30550	67900	39145	1001	מגורים	מגורים	
												300	(5) 700		1001	מסחר	מגורים	
					(2) 2	8				7650		5750	13400		1001	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 1270	(7) 50	(7) 60	(7) 60		1001	שטח ציבורי פתוח	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3620					(2) 3	(8) 30	29	301		20650		11550	25650	19310	1002	מגורים	מגורים	
						(6) 1						250	(5) 500		1002	מסחר	מגורים	
					(2) 2	8				8600		6450	15050		1002	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 960	(7) 50	(7) 40	(7) 40		1002	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
3880					(2) 3	(8) 30	35	323		21250		12400	27500	14542	1003	מגורים	מגורים	
						8						900	2050		1003	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 1600	(7) 50	(7) 60	(7) 60		1003	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
3240					(2) 3	(8) 30	27	270		20750		10400	23050	16038	1004	מגורים	מגורים	
					(2) 2	8				4450		3350	7750		1004	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 800	(7) 50	(7) 30	(7) 30		1004	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
						(6) 1						150	(5) 350		1004	מסחר	מגורים	
2130					(2) 3	(8) 30	39	(9) 177		9300		6850	15200	4352	1005A	מגורים	מגורים	
						(6) 1						(5)			1005A	מסחר	מגורים	
3940					(2) 3	(10) 30	31	(9) 328		23450		12600	27950	18874	1005B	מגורים	מגורים	
						(6) 1						500	(5) 1150		1005B	מסחר	מגורים	
						8						1100	2500		1005B	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 3040	(7) 150	(7) 120	(7) 120		1005B	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
2130					(2) 3	30	39	(9) 177		11600		6850	15200	8634	1006A	מגורים	מגורים	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					2	1				(7) 1200	(7) 50	(7) 40	(7) 40		1006A	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
					(2) 2	9	20	(9) 124		2600		4850	10700	6297	1006B	מגורים	מגורים	
									(7)	(7) 50	(7) 10	(7) 10		1006B	שטח ציבורי פתוח	מגורים		
8950					(2) 3	(10) 30	37	205		13000		7900	17550	6496	1007	מגורים	מגורים	
						(6) 1					200	(5) 400		1007	מסחר	מגורים		
					2	1				(7) 900	(7) 50	(7) 30	(7) 30		1007	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
4080					(2) 3	(11) 30	35	340		25150		13050	28950	19275	1008	מגורים	מגורים	
					(2) 2					4050		3050	7100		1008	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 1000	(7) 50	(7) 40	(7) 40		1008	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
						(6) 1					200	(5) 400		1008	מסחר	מגורים		
5700					(2) 4	(10) 30	32	473		32350		18100	40200	28358	1009	מגורים	מגורים	
					(2) 2	8				4000		5250	12200		1009	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
						(6) 1					650	(5) 1500		1009	מסחר	מגורים		
					2	1				(7) 2750	(7) 50	(7) 90	(7) 90		1009	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
3580					(2) 4	(10) 30	32	328		21200		12600	27950	24094	1010	מגורים	מגורים	
						8						3150	7350		1010	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 2250	(7) 100	(7) 80	(7) 80		1010	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
						(6) 1					200	(5) 400		1010	מסחר	מגורים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

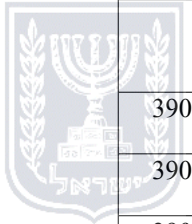


תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3990					3 (2)	30 (10)	30	332 (9)		21800		12800	28300	17429	1011A	מגורים	מגורים	
					2 (2)	8				9800		7350	17150		1011A	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7)	(7) 50	(7) 20	(7) 20		1011A	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
						1 (6)						400	(5) 850		1011A	מסחר	מגורים	
1760					4 (2)	30 (10)	34	146 (9)		10600		5650	12550	4005	1011B	מגורים	מגורים	
3210					4 (2)	30 (10)	32	267		19000		10250	22800	17248	1012	מגורים	מגורים	
						8						2250	5200		1012	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
					2	1				(7) 1430	(7) 50	(7) 60	(7) 60		1012	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
2130					4 (2)	30 (10)	36	177		12450		6850	15200	6105	1014	מגורים	מגורים	
					2	1				(7)	(7) 50	(7) 20	(7) 20		1014	שטח ציבורי פתוח	מגורים	
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	29	32	45	) 2750 (13			(12)	1125	201	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	30	32	45	) 2550 (13			(12)	1009	202	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	33	32	45	) 2350 (13			(12)	964	203	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	34	32	45	) 2250 (13			(12)	916	204	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	36	32	45	) 2150 (13			(12)	934	205	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	33	32	45	) 2300 (13			(12)	974	206	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	29	32	45	) 2700 (13			(12)	1198	207	מגורים	מגורים ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	3 (2)	8	19	32	45	) 4050 (13			(12)	1614	208	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר פסולת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	32	32	45	) 2400 (13			(12)	989	209	מגורים	ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	25	32	45	) 3100 (13			(12)	1284	210	מגורים	ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	24	32	45	) 3200 (13			(12)	1306	211	מגורים	ד'
384	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	30	32	45	) 2600 (13			(12)	1071	212	מגורים	ד'
390	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	27	32	45	) 2800 (13			(12)	1154	213	מגורים	ד'
680	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	32	56	45	) 4200 (13			(12)	1874	214	מגורים	ד'
630	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	25	52	45	) 4950 (13			(12)	2031	215	מגורים	ד'
290	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	26	24	45	) 2300 (13			(12)	940	216	מגורים	ד'
290	(16) 5	(15) 5	(14) 3	(14) 3	(2) 3	8	24	24	45	) 2450 (13			(12)	1014	217	מגורים	ד'
	5	5	4	4	3	4			60	34800		10900	) 25350 (17	14109	301		תעסוקה
	5	5	4	4	3	4			60	11300		3550	) 8250 (17	4786	302		תעסוקה
	5	5	4	4	3	4				60	13600	4250	) 9900 (17	5816	303		תעסוקה
	5	5	4	4	3	4			60	13900		4050	) 9400 (17	3563	314		תעסוקה
	5	5	5	5		4			85	39300		9250	21500	24195	350		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
	(19)	5	4	4	2	(18) 4			60	14500		5100	11900	10069	353	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	
	(19)	5	4	4						60		1700	4000		353	מסחר	מסחר ותעסוקה	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף מרפסות-	קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
									80				1200	2750	353	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר ותעסוקה
					2	1					(7) 100	(7) 150	(7) 150	14757	402		שטח ציבורי פתוח
					2	1					(7) 100	(7) 100	(7) 100	6463	404		שטח ציבורי פתוח

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. בייעודי הקרקע מגורים, תעסוקה, תעסוקה ומסחר, בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע, תכנית מפורטת תקבע זיקת הנאה בין גבול תא השטח לקו הבניין הקדמי או קו בניין קדמי 0.
- ב. תאי השטח בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר ותעסוקה, עבורם נדרשת הכנת תכנית מפורטת, ראו הנחיות בינוי בפרק 4, בין היתר, לעניין גובה מבנים, קווי בניין, תכסית.
- ג. בייעוד מגורים ד' תתאפשר תוספת קומות ודירות לבניין עד פי 2 מהקיים בהיתר שבתוקף.
- ד. בייעוד מגורים ד' לא תותר הבלטת חלק בניין מעבר לקווי בניין, למעט מרפסות זיזיות, ולמעט חריגות מותרות בבניין לחיזוק ו/או עיבוי: מרחבים מוגנים, מרכיבי חיזוק קונסטרוקטיבי או מעלית. תוכל הועדה המקומית להיתר באמצעות הקלה: לצורך מרחבים מוגנים, חיזוק קונסטרוקטיבי או מעלית תותר חריגה לקווי הבניין: אחורי 4 מ', צידי 2 מ'; הקלה לקו בניין קידמי 3 מ' תותר עבור חיזוק קונסטרוקטיבי או מעלית בלבד.
- ה. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין 0), ובתנאי הותרת לפחות 20% מהמגרש לפיתוח משמר מי נגר בכפוף להוראות פרק 6 בדבר ניהול מי נגר.
- ו. מתוך השטח העיקרי המצוין למגורים יותר שטח עיקרי משותף לרווחת הדיירים בהיקף של עד 100 מ"ר למבנה מגורים. לא ניתן יהיה לנייד את השטח לשימושים אחרים.
- ז. תותר העברת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
- ח. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מסחר נלווה ישולב במבני הציבור, בשיעור של עד 200 מ"ר או 20% משטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה, לפי הנמוך. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.
- (2) תותר תוספת קומות תנ"ק לחניה בהתאם לתקן התקף ובאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.
- (3) קו בנין לשצ"פ יהיה 0 למעט לשביל.
- (4) יותרו עד 4 מגדלים בגובה של עד 30 קומות, יתר המבנים יהיו עד גובה של 9 קומות.

(5) תכנית מפורטת תקצה זכויות לשימושי מסחר בקומת הקרקע בהיקף של עד 50% משטח קומת הקרקע בבנייני המגורים.

(6) חזית מסחרית בקומת הקרקע.

(7) זכויות עבור שימושים בהתאם להוראות תכנית רצ' /1 /1 /40.

(8) יותר עד מגדל 1 בגובה של עד 30 קומות, יתר המבנים יהיו עד גובה של 9 קומות.

(9) כל קבוצת תאי שטח (1006B, 1006A), (1011B, 1011A), (1005B, 1005A, 408), תתוכנן כמותחם אחד. לעת הכנת תכנית מפורטת למותחם, ניתן יהיה להעביר.

(10) יותר עד מגדל 1 בגובה של עד 30 קומות, יתר המבנים יהיו עד גובה של 9 קומות. גובה המבנים בתא השטח לא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים בהתאם למגבלות תעופה אווירית המפורטות בסעיף 'גובה

מבנים ו/או בטיחות טיסה' בפרק 6.

(11) יותר עד שני מגדלים בגובה של עד 30 קומות, יתר המבנים יהיו עד גובה של 9 קומות. גובה המבנים בתא השטח לא יעלה על 180+ מ' מעל פני הים בהתאם למגבלות תעופה אווירית המפורטות בסעיף

'גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה' בפרק 6.

(12) תתאפשר תוספת של עד 25 מ"ר מירבי לשטח הדירה הקיימת, כולל 12 מ"ר למרחב מוגן דירת.

(13) בנוסף יתאפשר מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.

(14) קו הבניין יהיה 3 מ' למעט מקרה בו החזית הראשית של הדירות מופנית לצד, אז יהיה קו הבניין הצידי 6 מ'.

(15) קו הבניין האחורי יהיה 5 מ' ללא מרפסות זיזיות.

(16) קו הבניין הקדמי יהיה 5 מ' או לפי הקיים.

(17) תותר המרה של עד 20% מהזכויות העיקריות לשימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד.

(18) תוספת קומה למבנה לשימור תבחן לאחר הכנת תיק התייעוד ואישור ועדת השימור ו/או ממונה השימור.

(19) בהתאם להנחיות השימור של עיריית ראשון-לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

- א. הגדרת מתחמים לתכניות מפורטות
- תאי השטח המסומנים בתשריט ביעוד מגורים, תעסוקה ותעסוקה ומסחר מהווים מתחמי תכנון להכנת תכניות מפורטות. להלן רשימת מתחמי התכנון והנחיות לבינוי ולהקצאת קרקע מינימאלית לשטחי ציבור:
- o תא שטח 1001 תותר בנייה מרקמית ועד 4 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים ויקצו לפחות 5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-9 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- o תא שטח 1002 - תותר בנייה מרקמית ועד מגדל 1, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 5.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-3.2 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- o תאי שטח 1003 ו-407 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 1.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-5.5 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- o תא שטח 1004 - תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 3.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-3.0 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- o תאי שטח 1005A, 1005B ו-408 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-11.5 דונם לשטח ציבורי פתוח; ו-0.5 דונם למסחר.
- o תא שטח B1006, 1006A תותר בניה מרקמית ועוד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 5.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1007 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 1.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- א. הגדרת מתחמים לתכניות מפורטות
- o תא שטח 1008 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 2.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1009 תותר בניה מרקמית ועד שני מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 4.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-9.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1010 תותר בניה מרקמית ועוד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 3.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6.5 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- o תא שטח B1011, 1011A תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 6.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-1.5 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1012 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 1.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1014 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. ויקצו לפחות 1.5 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- o תא שטח 1018, 301, 302, 303 בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד תעסוקה וייעוד דרך מוצעת.
- o תא שטח 314 בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד תעסוקה.
- o תא שטח 353 בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מסחר ותעסוקה ולהנחיות השימור. ויקצו לפחות 1.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור.

6.2**תנאים להכנת תוכנית מפורטת**



- ב. הנחיות להכנת תכניות מפורטות:
1. תכנית מפורטת תוכן למתחם תכנון בשלמותו.
 2. הועדה המקומית רשאית לחלק מתחם למתחמי משנה בתנאי שהוכנה תכנית צל לכל המתחם



תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.2
<p>המראה את חלוקת הזכויות ועמידה בהוראות תכנית זו. תכנית הצל תובא לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. נספח הפיתוח והבינוי המלווה תכנית זו מציג את תבנית הבינוי והשטחים הציבוריים המוצעים לשכונה.</p> <p>4. ההוראות לייעודי הקרקע שמופיעות בפרק 4 של הוראות תכנית זו יחולו גם על ייעודי הקרקע אשר יסומנו בתכניות המפורטות.</p> <p>5. הוראות פרק 6 לתכנית זו יחולו גם על התכניות המפורטות אשר יוכנו מכח תכנית זו.</p> <p>6. הוועדה המקומית תבחן התאמת תכנית מפורטת לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי של תכנית זו. הוועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית לאחר שיוצגו בפניה נתונים ובדיקות שנערכו בהתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א. השתלבות התכנון עם מתחמים גובלים, לרבות שמירה על רצף דרכים ותשתיות.</p> <p>ב. איכות, נגישות ורציפות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים בתחום התכנית, תרומתם לסביבה ושילובם במערכת ציבורית המשכית ובמערך השטחים הפתוחים הסובבת.</p> <p>ג. איכות הרקמה העירונית, הכוללת מרחב איכותי להולכי רגל ולרוכבי אופניים.</p> <p>התכנית המפורטת תכלול הוראות ותנאים להתרים בהתאם.</p> <p>7. תכנית מפורטת לתא שטח בייעוד מגורים תכלול תמהיל יחידות דיור כמפורט להלן: 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר; 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר; יתר יחידות הדיור יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ"ר. שטח ייעודי למרפסת של עד 12 מ"ר ליחיד יהיה בנוסף לשטחים אלו. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין דירות קטנות.</p> <p>8. תכנית מפורטת תוכל להוסיף עד 10% יחידות דיור ולא תהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>9. תכנית מפורטת למתחם תיבחן ציפוף של רשת הרחובות באמצעות הוספת רחובות בהמשך ובהשלמה לרשת הרחובות הסובבת.</p> <p>10. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שטח ציבורי פתוח תבחן את האפשרות לשלב בו אזור להשהיה וחלחול מי נגר.</p>	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.3
<p>ג. תכולת תכנית מפורטת</p> <p>1. תכנית מפורטת למתחם תכלול בין היתר נספחי ניקוז, מים וביוב.</p> <p>2. תכנית מפורטת למתחמים בתחום 200 מ' מכביש 4, למתחמים הגובלים באזור התעשייה ולמתחמים הגובלים ברחוב תורה ועבודה, תכלול חוות דעת סביבתית לנושאים אקוסטיקה ואיכות אוויר, להתייחסות האגף לאיכות הסביבה בעריית ראשון לציון.</p> <p>3. לתכנית מפורטת הכוללת בינוי מגדלי יצורף דו"ח מיקרו-אקלים לעניין הצללה ורוחות, הבוחן, בין היתר, את מיקומם של המגדלים באופן המצמצם את השפעותיהם השליליות על סביבתם, לעמידה בדרישות התקן הישראלי לבניה בת קיימה.</p> <p>4. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים בעת הריסה ובניה מחדש.</p>	

תנאים להכנת תוכנית מפורטת	6.4
<p>ד. תנאים להפקדת תכניות מפורטות</p> <p>1. תנאי להגשת תכנית מפורטת למתחם יהיה תיאום עם רשות התעופה האווירית.</p> <p>2. תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה תאום מול רשות המים.</p> <p>3. תנאי סף לקליטת תכנית יהיה הכנת סקר עצים עדכני לאישור פקיד היערות. חוות דעת פקיד היערות הוא תנאי לדיון בהפקדת התכנית. תכנון תא השטח יתחשב במיקום העצים בערכיות</p>	

	<p>6.4 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>גבוהה וישלבם ככל הניתן בפיתוח השטח. 4. תנאי להפקדת תכנית מפורטת באזור התעשייה ובתחום של עד 100 מ' מאזור התעשייה, עריכת סקר קרקע היסטורי לאישור המשרד להגנת הסביבה .</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.5 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>ה. הנחיות לתכנון השטחים הציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים) בתכניות מפורטות :</p> <p>בתשריט מסומנים שטחי הציבור שאינם מהווים חלק ממתחם להכנת תכנית מפורטת. שטחי ציבור נוספים יוקצו במסגרת התכניות המפורטות למתחמי התכנון, כמפורט בסעיף 6.1(א) לעיל. הבסיס לתכנון השטחים הציבוריים יהיה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בהתאם לצרכים העירוניים המוגדרים על ידי מהנדס העיר. 2. ככל הניתן, בחפיפה עם שטחי הציבור הקיימים, לצורך הרחבתם ושיפורם. 3. בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמתי ונספח הבינוי לתכנית זו. 4. ניתן להקצות בקומות הקרקע של מבני מגורים שימושים ציבוריים עבור חינוך, קהילה ורווחה, כולל שטח חצר נלווה. ככל ויוקצו שטחי ציבור במבני מגורים ניתן יהיה להפחית בהתאמה את ההקצאה בדונם למבנים ומוסדות ציבור במתחם. 5. פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים תיערך על בסיס הגינות הקיימות, תוך התייחסות לעקרונות נספח הבינוי לתכנית זו, כולל זיקה למבני המגורים ולמבני הציבור, מערכת השבילים להולכי הרגל, מערכת שבילי האופניים ורצף השטחים הפתוחים בכלל השכונה. 6. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שטח ציבורי פתוח תבחן את האפשרות לשלב בו אזור להשגיה וחלחול מי נגר. 	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.6 תנאים להכנת תוכנית מפורטת</p> <p>ו. הוראות מעבר בטרם אישור תכנית מפורטת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במתחמים להכנת תכנית מפורטת לא יינתנו היתרי בניה טרם אישור תכנית מפורטת, למעט היתרי שיפוץ או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות וממ"דים, ובאישור הועדה המקומית בלבד. הוראה זו תהיה תקפה למשך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו, ויהיה זה בסמכות הועדה המחוזית להאריך את תוקפה עד 20 שנים. 2. התנאי לא יחול על המבנים הבאים : - מבני מגורים קיימים מסוג H, תאי שטח 201-217 ביעוד מגורים ד', המיועדים לחיזוק ועיבוי או להריסה ובנייה מחדש לפי הנחיות תכנית זו מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38. - מבני ציבור בהתאם לתכניות מאושרות. 	<p>6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6.7 תכנית בינוי</p> <p>תכנית מפורטת תכלול תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500 לפחות, לאישור הועדה המקומית; היתר בניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 100 ושניהם יכללו התייחסות לנושאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> א. העמדת המבנים, צורתם וגובהם. ב. מפלסי כניסה וגגות. ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר, צורת וגמר הגגות ומתקניהם, פירוט חזיתות רחוב, פירוט חזיתות הפונות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקנה מידה 1: 250. ד. פיתוח המרווח הקדמי והתחברותו לאזורים ציבוריים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. ה. פיתוח שטח, כולל עמידה בכמות העצים ובתי גידול מעל מרתפים, פירוט אזורי גינון, צמחים ועצים, גדרות, קירות תמך, פרטי ריצוף השטחים המשותפים, אופן הטיפול בגבולות המגרשים 	<p>6.7</p>

תכנית בינוי	6.7
<p>תוך פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם, ניקוז השטחים הפתוחים, פרוט מפלסים, פרגולות, חומרים וכיו"ב.</p> <p>ו. מרתפים משותפים והכניסות אליהם.</p> <p>ז. שלבים לבניית המבנים.</p> <p>ח. ככל שהבקשה להיתר משנה תכנית בינוי עבורה נערך דו"ח מיקרו-אקלים, או ככל וחל שינוי בבינוי המאושר בתכנית או בסביבת תחום ההיתר, תכלול הבקשה דו"ח מיקרו אקלים מתוקן בהתאם לבינוי המוצע ותוצג הטמעה של מסקנותיו.</p> <p>ט. אופי התכנון ישים דגש על התאמת הטיפוסים לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות השכונה, הפניות וכד'. תינתן תשומת לב מיוחדת לעיצוב חזית המבנים שלאורך החזית המסחרית.</p> <p>י. פירוט מיוחד של קומות הקרקע הכוללות עירוב שימושים (מסחר, ציבורי וכדומה).</p> <p>יא. מיקום ופירוט של מתקני תברואה ומתקנים טכניים, כולל פתרונות למיקום מזגנים ומיסוכם האקוסטי ושירותים כגון מבני שנאים.</p> <p>יב. בדיקה ו/או פירוט של נושאים נוספים המשפיעים על איכות התכנון והביצוע אשר יידרשו על ידי מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

בינוי ו/או פיתוח	6.8
<p>1. המרווח הקדמי</p> <p>א. פיתוח אזור הכניסה לבניינים יהיה המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב למבנה.</p> <p>ב. פיתוח המרווח הקדמי יכלול ריצוף, נטיעות, עצים, גינות וכד'.</p> <p>ג. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל בניית גדרות, תשתיות, קירות, מבני עזר וכד'.</p> <p>ד. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ה. הגדרות במרווח הצדי ובמרווח האחורי ייבנו מחומרי המבנה או ממתכת לפי פרט סטנדרטי שיפורט בתכנית הבינוי והפיתוח. גובה הגדר הבנויה לא יהווה חסר ויזואלי, ולאורכה תנטע צמחיה ככל שיתאפשר.</p> <p>2. נטיעות</p> <p>א. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של 1 עץ בוגר שקוטר הגזע שלו 3" לפחות עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. לצורך חישוב מספר העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים. יינתן דגש על עצים מקומיים, בוגרים (קוטר צמרת 6-8 מ'), רחבי צל, ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'.</p> <p>ב. נטיעות מעל מרתפים: נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ- 10 מ"ק ועומקו לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו מעל שכבות האיטום וההגנה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים בנוף השכונה. מידות בית הגידול ואופן שילובם בגג המרתף יפורטו בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ג. לאורך כל המדרכות, מגרשי החנייה הפתוחים (הן הפרטיים והן הציבוריים) ואיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים רחבי-צמרת בעלי נפח עלווה גדול ומעוצבי-גזע בקוטר 3" לפחות, לכל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי ובמרחקים שבין 6-8 מ' בהתאם לסוג העץ. מיקומם המדויק של העצים יהיה כפוף לאישור מחלקת תנועה בעיריית ראש"צ. במגרשי החנייה העצים ישולבו בערוגות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.8 בינוי ו/או פיתוח	6.8
<p>בשטח 7.5 מ"ר לפחות בין אבני השפה שימוקמו בין כל 4 חניות ניצבות או שתי חניות מקבילות. לעצים יובטחו בתי גידול אופטימליים בתוך שטח החנייה.</p> <p>ד. גודל הגומות במדרכה יותאם לסטנדרט הנדרש לעצי רחוב במרחב הציבורי ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ה. כל שטחי הגינון, ובפרט איי התנועה והגינון לאורך רחובות, יתוכננו כך שיהיו נמוכים מסביבתם באופן המפנה מי נגר לכיוונם, ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז.</p> <p>3. קירות תמך:</p> <p>א. תימוך המגרשים המדורגים ייעשה בקירות תומכים בלבד ללא שימוש במסלעות.</p> <p>ב. גובה קירות בגבול מגרשים עם שטח ציבורי כגון מדרכה, שצ"פ או שביל לא יעלו על 1.4 מ'. מונח הדפסה 54 תכנון זמין</p> <p>ג. על גבי קירות תומכים תבנה במידת הצורך גדר סבכה ע"פ פרט מחייב באישור מהנדס העיר. לא יותר שימוש בגדרות רשת מכל סוג שהוא בקירות הפונים לשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. בקירות התומכים ובגדרות ישולבו המתקנים הטכניים כגון ארונות חשמל, תקשורת ומוני מים. יש לתכנן את מיקום הארונות בגומחות בנויות ולתארן בפריסות צורך קבלת ההיתר. ניתן למקם ארונות חלוקה לתשתיות גם בחזית הרחוב ובתנאי שמול הארון יהיה מרווח של 1.5 מ' לפחות והגישה אליו תהיה חופשית מהרחוב, ללא צורך לעבור גדר, שער או מחסום אחר.</p>	

6.9 אדריכלות	6.9
<p>א. לא יבוצע שילוט ותאורה על קירות חיצוניים בבניין מגורים, למעט תאורת כניסה וכתובת. בחזיתות מסחריות ובמבני תעסוקה ומסחר יהיו השילוט והתאורה בהתאם להנחיות העירוניות.</p> <p>ב. מערכות:</p> <p>1. כל צנרת הבניינים, למעט מרזבים, תהיה פנימית בלבד. אסורה התקנת צינורות על קירות חיצוניים.</p> <p>2. מערכת התשתיות כולל מונים וברזים, מערכות, מילוט, פחי האשפה וכדו' ישולבו בקומות הקרקע של המבנה או בגדרות, לא יפנו לרחובות ויהיו מוסתרים בתוך המגרשים ו/או במתקנים מיוחדים, ובכל מקרה לא יהיו בתחום המרווח הקדמי.</p> <p>3. מסתורי הכביסה יהיו מוצנעים ויעוצבו כחלק שלם והומוגני עם חזיתות הבניין.</p> <p>4. קולטי השמש ודודי המים יוסתרו במלואם על ידי מעקה הגג.</p> <p>5. יש להקפיד על הסתרת מדחס המזגן למניעת מפגע חזותי או אקוסטי.</p> <p>ג. גגות:</p> <p>1. כל הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. הגגות בבניה המירקמית יעוצבו כך שיהיו חזית חמישית. חיפוי הגגות ייעשה בחצץ בהיר, ריצוף, נטיעת צמחיה או על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. פרטי עיצוב הגגות יפורטו בבקשה להיתר בנייה ויכללו בין היתר את מערכות הבית המשותף במידה ויש, לרבות הגישה החופשית אליהם מחדר המדרגות ופרטי המערכת הסולרית.</p> <p>ד. בחזיתות המבנים הפונים לשטחים ציבוריים פתוחים או לכבישים, יושם דגש על הבטחת חזית נאה ואיכותית המותאמת להיותה דופן לשצ"פ, כגון: שקיפות מירבית, תוספת ורציפות של מרפסות, מגוון חומרים, חלוקת נפחי הבינוי, הפניית חללים ציבוריים, כניסות נוספות, הפניית מרפסות, הפניית חדרי משפחה וכד'.</p> <p>ה. לא תותר הפניית חלונות ממ"ד לעבר שטחים ציבוריים ודרכים, אלא אם כן יבוצעו כחלון הדף נגרר לתוך כיס.</p> <p>ו. מבני עזר כגון מתקני אשפה, תשתיות, מיחזור וכיו"ב ישולבו בתוך המבנים או לחילופין יהיו תת-קרקעיים.</p>	

חניה	6.10
<p>א. נספח התנועה הוא נספח מנחה בלבד, לרבות מיקום החניות אשר ייקבע לעת הכנת תכנית מפורטות והוצאת היתרי הבניה.</p> <p>ב. תנאי לביצוע הגשרים מעל כביש 4 יהיה תיאום ואישור נתיבי ישראל.</p> <p>ג. רשת הרחובות והצמתים יתוכננו תוך מתן העדפה לבטיחות ורציפות מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים.</p> <p>ד. ככלל, החניות בתחום המגרשים תהיינה תת-קרקעיות. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה. במגרשים בייעוד מגורים ד', המיועדים להתחדשות במסלול של חיזוק ועיבוי, תותר חניה על קרקעית. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה על קרקעית בהיקף של עד 10% ממקומות החניה הנדרשים.</p> <p>ה. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר.</p> <p>ו. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה בהתאם לתקן התקף באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ז. בשימושים מעורבים, בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים.</p> <p>ח. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. בשטחי הציבור ובמגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חניה לאופניים.</p> <p>ט. הוועדה המקומית רשאית להנחות להתקין מקומות חניה בחניונים כחלק ממגרשים ציבוריים ו/או סחירים שמחוץ למגרשי המגורים, שלמימנם הוקמה קרן חניה, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן היתר בניה ושהמרחק בין מבנה המגורים לבין החניון הציבורי לא יעלה על 350 מ' במרחק אווירי.</p> <p>י. במגרשים ציבוריים וסחירים תכנון החניה יכלול איגום של חניות לא מוצמדות על מנת להביא לניצול מקסימלי של החניות לאורך היממה.</p> <p>יא. במבני מגורים עם חזית מסחרית, יוכל מהנדס העיר להורות על הקמת מקומות חניה לפי תקן עבור המסחר בחניון ציבורי באמצעות קרן חניה או לפטור את המסחר מחניה.</p> <p>יב. בעת תכנון כניסות מהרחוב לחניות ייתן דגש על מזעור קטיעת רצף ההליכות במדרכות, ותיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מבנים סמוכים ולשיתוף דרכי הגישה לחניונים.</p> <p>יג. בכל מקומות החניה בתחום התכנית תהיה הכנה לתשתית טעינת כלי רכב חשמליים, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהתאם לצריכה המחושבת לפי השימושים במגרש.</p> <p>יד. במסגרת חידוש הדרכים תיבחן האפשרות להכנה לתשתית עבור עמדות טעינת רכב חשמלי.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.11
<p>נספח השמירה על עצים בוגרים מציג את הסימונים הבאים:</p> <p>"עץ לשימור", "עץ להעתקה" ו"עץ לכריתה" עבור תאי השטח המפורטים (תאי שטח בייעוד דרך קיימת, דרך מוצעת, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ייעוד מגורים ד')</p> <p>"עץ לשימור" בלבד עבור תאי השטח המתאריים (תאי שטח בייעוד מגורים, תעסוקה, תעסוקה ומסחר). בתאי שטח אלו קיימים עצים נוספים ותכנית מפורטת תבחן את נושא שימורם. סיווג כלל העצים עבור תאי השטח המתאריים יושלם לעת הכנת תכנית מפורטת בהתאם להוראות בסעיפים 6.1-6.6 (תנאים להפקדת תכניות מפורטות).</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח בסימונים של "עץ לשימור" ו/או, "עץ להעתקה", ו/או "עץ לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:</p> <p>1. עצים המסומנים לשימור:</p>	

6.11

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור
- שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .
- ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .
- ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן : עץ
- ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים XX מספר הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ .
2. עצים המסומנים להעתקה :
- א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
3. עצים המסומנים לכריתה :
- א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.
- ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
4. נטיעת עצים חדשים :
- א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות . על פי סטנדרט משרד החקלאות.
- ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
- ג. נטיעות מעל שימושים (בתת הקרקע) חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים (יבוצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים.
5. הנחיות לעניין נטיעות חדשות :
- תכונות עצים שיש לתעדף :
- א. נותני צל סוככנים
- ב. חסכנים במים
- ג. מאוקלמים
- תכונות עצים שיש להימנע מהם :
- א. בעלי מבנה ענפי שלד שביר.
- ב. עצים הרגישים לפגע/מחלה/ מזיקן קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק.
- ג. עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות.
- הערה : סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות
6. שטחים ציבוריים פתוחים :
- א. כל שצ"פ יתוכנן כך שמחצית משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.
- ב. כל שצ"פ שגודלו מעל 500 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.
- ג. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים בשצ"פ הרי שעדיין מחצית משטחו חייב בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6.11

שמירה על עצים בוגרים

7. רחבות* עירוניות פתוחות :

במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות.

*רחבה עירונית חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים.

8. מגרשי חנייה :

א. בחניוני מטע או חניוני חורשה לפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות (2 מכל 3 מכוניות תכנון זמין מונה הדפסה 54

יחנו בצל).

ב. כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ- 50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים .

9. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית

במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ 10%- מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.12

ניהול מי נגר

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט להלן:

א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת-הקרקע. שטחים אילו ירוכזו בעיקר במרווח הקדמי.

ב. במידה ולא תתאפשר השארת 20% משטח מגרש פנוי כאמור בס"ק א, יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת מי הנגר אל תת הקרקע. האמצעים הנדסיים יתאימו לאיסוף מי הנגר מהגגות והמפרסות והחדרתם אל תת הקרקע באירועי גשם שעתי בהסתברות של 2%.

ג. יינקטו אמצעים להקטנת הוצאת הנגר העילי מהמגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.

ד. מעל גגות המרתפים תבוצע שכבת טוף או חומר אחר בעל תפקוד דומה, המיועד להשהיית מים לפני חיבורם למערכת העירונית התת קרקעית.

ה. באזורי חניה ובמשטחים מרוצפים אחרים יעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים ומחלחלים, ככל הניתן.

ו. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העיליים מופנים לאיזורים מגוננים ו/או מחלחלים.

ז. יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות הקרקע.

ח. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.

ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

י. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר.

יא. גובה פיתוח שטחי הציבור הפתוחים החדשים יהיה נמוך מהכבישים המקיפים אותם והם ישמשו להשהיית והחדרת מי נגר.

<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחרו לרשות המקומית ככל שלא יוחרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">בניה ירוקה</p> <p>התנאים להיתרים שלהלן יוטמעו גם בתכניות המפורטות שיכוננו מכוחה של תכנית זו:</p> <p>א. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה ובהתאם להנחיות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה, כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ב. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות.</p> <p>ג. גגות ירוקים ואנרגיות מתחדשות:</p> <p>תכניות מפורטות והיתרים מכוח התכנית ייבחנו את ניצולם של שטחי הגגות לצורך גינון ו/או הקמת מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים.</p> <p>ד. מי עיבוי מזגנים:</p> <p>תיבחן האפשרות לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או להדחת אסלות.</p> <p>ה. איכות אוויר וריחות:</p> <p>1. בהיתרים למבנים עם מערכות אוורור יוצגו מקורות אספקת אוויר צח ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.</p> <p>2. תנאי להיתר בתכנית הכוללת שימוש בתת הקרקע יהיה הגשת תכנית אוורור, נקודות פליטת אוויר וניקת אוויר צח, הכוללת מערכות לניטור איכות האוויר בשימושי התת-קרקעיים.</p> <p>מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושי תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושי במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. לא תתאפשר פליטת אוויר מהמרתפים ומשטחי השירות לרחובות ולחצרות הבתים לאזורי הולכי רגל. במידת האפשר יינקט שימוש בפירי אוורור מעל לגובה המותר למבנים הסמוכים, המשתלבים בעיצוב האדריכלי של המבנה.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. גובה מבנים של 105 מטר מעפ"ש / 176 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. שינוי בגובה המבנים מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ומחייב אישור משרד הביטחון.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, גובה המגדלים בתאי שטח 1014-1007, B1005 יוגבל ל +180 מ' מעל פני הים. חריגה מגובה בניה של +180 בתאי שטח אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו וכפופה לאישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ג. הגבלת הגובה של +180 מ' גובה מעל פני הים החלה על תאי השטח מוגבלים לגובה זה, תחול גם על גובה מתקני העזר לבניה.</p> <p>ד. תנאי להקמת עגורן הינו קבלת אישור לבטיחות טיסה.</p> <p>ה. כל מבנה בגובה מעל 91 מ' מעפ"ש נדרש בסימון לילה בהתאם לתקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה.</p> <p>ו. תנאי להיתר בניה הכולל מבנים או מתקני עזר לבניה שגובה עולה על +60 מ' מעל פני הקרקע יהיה קבלת אישור רת"א.</p> <p>ז. תנאי להגשת תכנית מפורטת למתחם תכנון יהיה תאום מול רת"א.</p>	<p align="center">6.15</p>

מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי


6.16


תחום המגבלות המצוין בתשריט בסימון 'מגבלות אקוסטיות' מתייחס לתחום מגבלות רעש מטוסים (מר"מ) 1. על תחום המגבלות יחולו הוראות פרק ז' של תמ"א 2/4 על שינוייה ובכללן דרישה לבניה אקוסטית על פי התדריך המצורף לתמ"א לשימושי הקרקע הבאים: מגורי קבע, מבני ציבור המיועדים לשהיה ממושכת, מבנים המשמשים לפעילות המחייבת שקט ושימוש בשטחים פתוחים (כגון בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום), בתי תפילה, מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות.

תנאים למתן היתרי בניה

6.17

- א. התנאים הבאים יפורטו גם בתכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו:
1. תנאי להיתר בניה במתחמי התכנון המפורטים בסעיף 6.1 יהיה אישור תכנית מפורטת למתחם.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש בהתאם לסעיף 6.2.
 - ב. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ולהראות את היתכנות הביצוע של השלב הסופי. יש להציג תכנית הממחישה את תפקודו של השטח וחזותו כולל הפיתוח והחניה בשלבי הביניים.
 - ג. תנאי להיתר בניה ו/או להרשאה ו/או לתחילת ביצוע של דרכים המתחברות לרשויות מקומיות הגובלות בשטח התכנית יהיה תיאום התחברות הדרכים עם אותן רשויות גובלות.
 - ד. היתר בניה לחיזוק ועיבוי מבנה בייעוד מגורים ד', מכוחה של תכנית זו, יינתן רק אם הונחה דעת הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוצגו בפניהם ונבדקו על ידם, מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, מקיימים את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי ת"י 413 ועומדים בעומסים הסיסמיים על פי דרישותיו.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית וחתימת פיתוח שטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו. מסמכי תוכנית הפיתוח יכללו בין היתר:
 1. תכנית נטיעות (התואמת להוראות סעיף 6.5) ואמצעים לגידול עצים בוגרים ולהבטחת בית גידול לשורשים לפי הוראות תכנית זו, ובפרט לנטיעות מעל חניונים בהתאם להוראות לעניין נטיעות בפרק 6.5.
 2. פרטי בנייה וחומרים המתארים את פיתוח המרווח הקדמי בהמשך למדרכה.
 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
 - ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול רשות המים.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי שתיה יהיה אישור משרד הבריאות וקבלת הוראות משרד הבריאות בנוגע לאופן הנחת צנרת הביוב.
 - ט. תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מסומנת 'רצועת מתע"ן תת-קרקעי' בתשריט יהיו:
 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע
 2. תכנית בינוי ופיתוח תתואם עם נת"ע ביחס למטרו המתוכנן
 3. במגרשים הגובלים/חופפים לציר המתע"ן, לא יאושר היתר בניה המשנה קווי בנין, אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בנין יתואמו עם נת"ע.
 4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכנית ההיתר
 5. לוח זמנים לביצוע עבודות במסגרת ההיתר יתואם עם נת"ע

	תנאים למתן היתרי בניה	6.17
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>6. כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ותתבצע, תתואם עם נת"ע.</p> <p>7. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל תוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.</p> <p>8. הקמת עוגנים בתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים, ובכפוף לחתימת הסכם בין נת"ע ליוזם התכנית. העוגנים יהיו זמניים פולימרים ופריקים בלבד. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים, יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.</p>	

	תנאים למתן היתרי בניה	6.18
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 54</p>	<p>י. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת, המציג את הפתרונות לניהול ולאיסוף פסולת, כולל מתקני איסוף למחזור, לאישור היחידה הסביבתית בעריית ראשון לציון/מהנדס העיר.</p> <p>יא. ניצול חומרי גלם: תנאי להיתר יהיה הצגת בחינת איכות החול בתחום ההיתר והאפשרויות לכרייתו לצורכי משק הבניה והסלילה, כולל בחינת אפשרויות להחלפה בחומרים גרנולריים ממוחזרים.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לאיכות סביבה בעריית ראשון לציון לעניין צמצום מטרדי בניה.</p> <p>יג. תנאי למתן היתר הריסה, חפירה ובניה יהיה הכנת נספח ביצוע המציג עמידה בתנאים למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית בעריית ראשון לציון, ובהוראות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש בעת ביצוע עבודות בניה. עוד תוכן תכנית התארגנות באתר בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>יד. תנאי להיתר הבניה ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע פינוי/טיפול/מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מתן היתרי בניה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע.</p> <p>טו. לבקשה להיתר עבור שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור האגף לאיכות הסביבה, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.</p> <p>טז. פרטי המיגונים האקוסטיים הנדרשים בסעיפים שלעיל ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה ויפורטו בהיתר הבניה.</p> <p>יח. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות למיקום מערכות המיזוג ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעריית ראשון לציון.</p> <p>יט. תנאי למתן היתר בניה לשימושים רגישים מקבוצות א' ו-ב' 1' כהגדרתן בתמ"א 2/4, המצויים בתחום רעש המטוסים (מר"מ 1; סימון מגבלות אקוסטיות בתשריט), יהיה בניה אקוסטית לפי המפורט בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המצורף כנספח לתמ"א. לבקשה להיתר יצורף נספח אקוסטי לאישור האגף לאיכות הסביבה, המפרט את הטיפול האקוסטי המוצע.</p> <p>כ. תנאי להיתר בניה לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות הוא הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוץ לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') המשתלבים בעיצוב האדריכלי כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.</p> <p>כא. תנאי להיתר למבנים שבהם שימושי מגורים המעורבים עם שימושי מסחר יהיה הצגת</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.18</p>
<p>אמצעים טכניים ותפעוליים למניעת מטרדי רעש וריחות, בתאום עם היחידה הסביבתית.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.19</p>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט תכנית זו הוא מבנה המיועד להריסה. ב. המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית. ג. ניהול העבודה ואופן ההריסה יקבע סופית בהיתר הבניה של כל בנין בהתייעצות עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון. יובטח כי יצומצמו המטרדים לתושבי הסביבה בעת ההריסה והבניה מחדש, ככל הניתן.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.20</p>
<p>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. יותר ריכוז תשתיות במנהרות תשתית מקומיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. תידרש הצגת פתרונות זמניים במידה ונדרש ואופן הפתרונות העתידיים לאחר השלמת תשתיות מלאות בשכונה.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.21</p>
<p>א. הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות השנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות השנאה. תחנות השנאה עבור השטחים הציבוריים יוקמו במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקמם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקים בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. ב. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים וחדרי מיתוג ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. ג. קווי הזנה חדשים של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התב"ע יהיו תת קרקעיים. קווי מתח עליון ועל - יהיו עיליים. תשתיות קיימות ו/או מאושרות בדין לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה של תכנית זו. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה הבלתי מייננת והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל. ה. קרינה בלתי מייננת - מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת. ו. מידע נדרש להיתר - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין. ז. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר - לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל.</p>	

חשמל	6.21
<p>ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קוי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.</p> <p>ט. בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.</p>	



חשמל	6.22
<p>י. איסור בניה בקרבת מתקני רשת החשמל -</p> <p>י 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהיה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר.</p> <p>י 2. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>י 3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועלעליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ'. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ'. תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 6 מ'. שנאי על עמוד: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 3 מ'. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ'. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: 3 מ'. ארון רשת: 1 מ'. חדרי מיתוג/תט"ז: 3 מ'. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים 20 מ'. במקרה של מרווח מינימלי מציר הקו המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת חשמל. תחנת השנאה: 6 מ'. במקרה של מרווח מינימלי מציר הקו ניתן לצמצם את המרווח באישור חברת חשמל.</p> <p>מרווח מינימלי מציר הקו:</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: 20 מ' (ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חברת חשמל). קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' (במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים מזעריים המותרים).</p> <p>י 4. על אף האמור בסעיפים י 1-2, במידה ויותרנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות.</p> <p>י 5. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>יא. תנאי להיתר בניה של הגשרים יהיה בכפוף לאישור חברת החשמל לעניין מרחקי הבטיחות הנדרשים מתשתיות החשמל.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.23
<p>א. אקוסטיקה:</p> <p>התכנון יציג אמצעי מיגון אקוסטי מפני רעשי סביבה ככל שנדרשים כאלה ומיסוך אקוסטי למקורות רעש ובכללם מערכות טכניות ומזגנים הכלולים בניוני.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.23**

- ב. כלל שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.
- ג. מגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית יוטמעו בהוראות התכנית המפורטות:
1. יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) 2013, מטרות הרישוי 1 (הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים) ו-4 (מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות) אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.
 2. יותרו רק עסקים אשר יעמדו בחוקים ובתקנות למניעת מפגעים.
 3. תאסר יצירת פסולת מוצקה אורגנית פריקה ביולוגית שאינה פסולת ביתית, ויאסרו אצירה ויצירה של פסולת רעילה.
 4. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ואיחסונם של חומרים כאמור, בכמויות המחייבות היתר רעלים.
 5. תאסר יצירה של שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שומנים.
 6. תאסר פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
 7. יאסרו עסקים הנדרשים להיתר פליטה לפי חוק אוויר נקי ותקנותיו.
 8. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלה בתנאים הבאים:
 - (1). הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - (2). התקבלה חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה לעניין החריגה ובאשר אמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.
 - (3). הותנו התניות בהיתר בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 9. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה בס"ק 7-1 לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם, ותוך נקיטת האמצעים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון לשם צמצום מטרדים לסביבתם.
 10. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לתכניות קודמות בכל מגרש בו קיימים שימושים, שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה בס"ק 7-1 לעיל, מותנית בפינוי המגרש משימושים אלה, אלא אם אושרו שימושים אלה על פי ס"ק 8 לעיל.

**איכות הסביבה****6.24**

1. קרינה בלתי מייננת
 - א. תנאי להיתר יהיה כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.
 - ב. תנאי להיתר עבור מבנים לאיכלוס אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון ו-120 מ' מציר קו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. לשם צמצום החשיפה לקרינה בלתי מייננת, לא יתוכננו שימושים המזמינים שהיית אדם, דוגמת מתקני משחקים ושטחים המזמינים משחק, ספסלים וכיו"ב בסמיכות לחדרי טרפו בשטחים ציבוריים, בחניות ובטווח של 20 מ' מציר קו המתח הגבוה ו-35 מ' מציר קו המתח העליון.
2. פסולת



איכות הסביבה	6.24
<p>א. תכניות הבינוי והפיתוח יכללו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף, לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ב. תכניות הבינוי והפיתוח יכללו הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, ויתייחסו לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע, ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל ורכבי האופניים.</p> <p>3. פסולת בניין:</p> <p>א. הטיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.</p> <p>ב. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>4. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת:</p> <p>א. בעת תכנון הבינוי והפיתוח תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר.</p> <p>ב. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטית בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת מצנחת (שוט) אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה.</p> <p>ג. ככל שתיושם מערכת פניאומטית לפינוי פסולת ייקבעו בחדר האשפה פתחים המאפשרים הפרדת פסולת בהתאם ליכולות המערכת. מתקני אצירה לקרטון ולפסולת גדולה ומרכזי איסוף למיחזור יכול שיוצבו במגרש באופן המשרת מספר מבנים סמוכים.</p> <p>ד. ככל שתתוכנן מערכת פינוי אשפה פניאומטית בתחום התכנית, תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת ביתית בשטחי מרתף בייעודי מבני ציבור, תעסוקה ומסחר ותעסוקה, תוך הבטחת תנאים למניעת השפעות שליליות על שימושים אחרים.</p> <p>5. תנאי להיתר במתחמים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יהיה פינוי האסבסט.</p> <p>6. בסלילת דרכים בתחום התכנית ייעשה שימוש באגרטים ממוחזרים במצעים ובאספלט.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.25
<p>א. השימושים המותרים בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים יתואמו עם משרד הבריאות. מגבלות הבניה בהתאם לתקנות בריאות העם יהיו כדלקמן:</p> <p>1. בתחום רדיוס מגן א' אסורה כל בניה.</p> <p>2. בתחום רדיוס מגן ב' אסורה כל תוספת בניה.</p> <p>3. בתחום רדיוס מגן ג' אסורה בניה של מפעלים תעשייתיים ופעילות בעלת פוטנציאל זיהום משמעותי.</p> <p>4. מערכות ביוב בתחום רדיוס מגן של קידוח מי שתיה יבוצעו בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית מאושרת יהיה ביצוע ניטור מי תהום בתחום התכנית, בהתאם לתכנית ניטור מאושרת ע"י רשות המים. את תוצאות הניטור יש להעביר לאישור לשכת הבריאות נפת רחובות. בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו שימושים זמניים של שאיבה וטיפול במי תהום, בתיאום מול מהנדס העיר.</p> <p>ג. החלפת קווי הביוב תתבצע כתלות בהתקדמות הפיתוח של מתחמי הבינוי והכבישים. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>ד. תכנית מפורטת תבחן ותציג בפני הועדה המקומית אפשרות להכנת תשתית נפרדת להשקיה</p>	



6.25	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>בקולחין של הגינון הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתיה וקווי מים שאינם לשתיה, ולמתן היתרים להשקייה בקולחין.</p> <p>ד. שפכי מסעדות יחוברו לביוב העירוני אך ורק לאחר מערכת טיפול קדם (מפריד שומנים) ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים.</p> <p>ה. תינתן זכות מעבר לקווי ביוב פרטיים וואו ציבוריים בכל תא שטח עבור ביבים של תא השטח שמעליו ושלא ניתן לחברו בגרביטציה למערכת הציבורית.</p> <p>ו. לא יחוברו מערכות ניקוז ותיעול למערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות.</p>
6.26	מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים
	<p>יותר תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמ"א 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות בתחום אזורי השהיית מי נגר עילי והחדרת מים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי, מתוספת יחידת הדיור הראשונה	<p>ביוב:</p> <p>- החלפת מאספי הביוב במחלף ראשון לציון עד צומת הרחובות בן צבי ודוד המלך (נקודה 1326).</p> <p>- החלפת מאסף הביוב בצומת הרחובות הרב-מינץ והגלים (נקודה 264) החל מרחוב הנחשול, דרך רחובות האלמוגים, הדייגים, אבני החושן. וקטע נוסף במורד בין הרחובות אברהם בר ומשה לוי.</p>
2	תוספת של עד 700 יח"ד	<p>תחבורה:</p> <p>אין צורך בשינוי מערך התנועה בשכונה.</p>
3	תוספת של עד 1,800 יח"ד	<p>תחבורה:</p> <p>- חיבור השכונה מערבה מרח' תורה ועבודה עד לרח' אברהם בר.</p> <p>- הרחבת רח' בן צבי לשני נתיבים לכיוון.</p> <p>- הוספת נתיב תחבורה ציבורית ברחובות הבאים: רח' בן צבי, רח' זלמן שניאור לכל האורך עד רח' משה דיין, רח' תורה ועבודה עד לרח' אברהם בר.</p>
4	תוספת של 1,800 יח"ד ומעלה	<p>תחבורה:</p> <p>חיבור נוסף לשכונה - צפונה דרך העיר חולון למחלף הסיירים, או מזרחה באמצעות גשר מעל כביש 4 לכיוון שכונת נחלת עילית.</p>
5	מעבר ל-4,000 יח"ד בנויות בשכונה	<p>מים:</p> <p>בניית בריכות האיגום ראשון מערב וקו 30"</p>



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ברחוב משה דיין.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54