

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0860734

רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון

מרכז

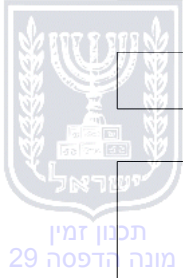
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש ושדרוג פני העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד עירוני על-ידי הקמת שטחים למסחר ושטחים בנויים לצרכי ציבור. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הקובעת הוראות עבור הריסת 3 מבנים קיימים והקמת מבנה ובו שימושים מעורבים בשכונת אברמוביץ. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 19 קומות הכולל 137 יחידות דיור, תוך דגש על תמהיל מגוון של יחידות דיור ובעיקרן יחידות קטנות.

במסגרת התכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם, על-ידי הגדלת שטח דירתם, עמידה בתנאי "בניה ירוקה", מתן מענה לתקן רעידת אדמה, מיגון הג"א ועמידה בתנאי בטיחות עכשוויים. כמו כן, במסגרת חיזוק המרקם העירוני, מוצעים שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע.

התכנית נכללת במצרף 8 של מסמכי המדיניות של עיריית ראשון לציון, המהווים השלמה לתכנית המתאר רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון. תכנית זו נדפסה 29 מונה הדפסה 2030 שקבעה את מתחם התכנון (מס' 146), עליו חלה התכנית כאזור להתחדשות עירונית ומגורים 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון

413-0860734

מספר התכנית

2.041 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

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 |
| X קואורדינאטה | 181376 |
| Y קואורדינאטה | 652541 |

1.5.2 תיאור מקום

3 מבנים קיימים ברח' ביאליק מס' 9, 9א ומס' 11. חלקות 7,245 בגוש 3934.

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

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------------|--------|----------|-------|
| ראשון לציון | ביאליק | 11 | |
| ראשון לציון | ביאליק | 9 | |
| ראשון לציון | ביאליק | 9א | |

שכונה

אברמוביץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 3934 | מוסדר | חלק | 7, 245 | |

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



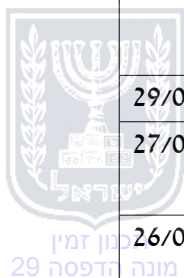
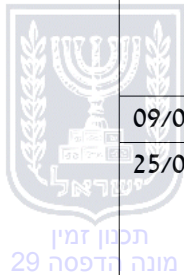
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|---|---------|----------------------|
| 09/04/1981 | | 1338 | 2702 | | החלפה | רצ/1/9 |
| 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 |
| 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 |
| 29/04/2021 | | 5643 | 9573 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 413-0900431 |
| 29/04/1993 | | 2460 | 4106 | | החלפה | רצ/1/1 ז |
| 27/08/1996 | | | 0 | | החלפה | רצ/מק/1/1 ז/ 1 |
| 26/08/2008 | | 4511 | 5843 | | החלפה | רצ/מק/1/1 ז/ 2 |
| 07/12/2009 | | 881 | 6030 | | החלפה | רצ/מק/1/1 ז/ 3 |
| 24/03/2004 | | 2431 | 5285 | | החלפה | רצ/מק/1/1/34 |
| 09/03/2004 | | 2245 | 5280 | | החלפה | רצ/1/1 יג |
| 24/09/1997 | | 5723 | 4571 | | החלפה | רצ/מק/1/1/25 |
| 06/05/2001 | | | 4984 | | החלפה | רצ/מק/1/1/33 |
| 10/08/1978 | | | 2461 | | החלפה | רצ/1/1 ג |
| 07/03/1968 | | | 1435 | | החלפה | רצ/79/3 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|-------------|-------------------|----------|-------|---------------------|
| כן | | | גדעון גולומב | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גדעון גולומב | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי | 20: 59 04/01/2023 | גדעון גולומב | 04/01/2023 | 1 | 1: 250 | רקע | בינוי |
| לא | נספח תנועה | 21: 03 04/01/2023 | אולגה צ'רנובסקי | 22/02/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | תנועה |
| לא | תכנית מצב מאושר | 11: 18 06/04/2022 | גדעון גולומב | 06/04/2022 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |
| לא | טבלת הקצאה ואיזון | 14: 09 03/04/2022 | עדי נבון | 03/04/2022 | 1 | | מחייב | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח שיעבודים - שמאות | 14: 14 03/04/2022 | עדי נבון | 03/04/2022 | 2 | | רקע | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח לטבלת הקצאה ואיזון | 14: 10 03/04/2022 | עדי נבון | 03/04/2022 | 53 | | רקע | טבלאות איזון והקצאה |
| לא | נספח סביבתי והצללות | 14: 53 06/04/2022 | מנור אלטר | 11/11/2021 | | | רקע | דו"ח סביבה |

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 |
|----------------|------|-----------|---------------|--|----------------|------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| | פרטי | צבי צרפתי | | צבי צרפתי ושות' חברה קבלנית בע"מ | ראשון לציון | הרצל | 91 | 03-9673336 | 03-9660453 | mali- z@zarfat.co .il |

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|------------------------------|----------------|-----------------|-----|-------------|------------|-----------------------------------|
| | עורך ראשי | גדעון גולומב | 25154 | גולומב גדעון | ראשון לציון | רוטשילד | | 03-9667625 | | office@golo mbarch.co.il |
| אינג' | יועץ סביבתי | מנור אלתר | | אלתר | ראש העין | (1) | 1 | 03-9368053 | | office@alter- noga.co.il |
| מודד | מודד | אביגדור מזור | 552 | | ראשון לציון | רוטשילד | 102 | 03-9654095 | 03-9673507 | mazor@mazo r-sur.co.il |
| גב' | שמאי | עדי נבון | 525 | סהר-נבון שמאות מקרקעין | גבעת שמואל | (2) | 1 | 03-6568866 | 03-6568864 | office@sahar -navon.co.il |
| אינג' | יועץ תחבורה | אולגה צ'רנובסקי | 71624 | צ'רנובסקי יועצים בע"מ | ירושלים | הולצברג שמחה | 28 | 077-3008498 | | olga.chernovs ky@gmail.co m |

(1) כתובת: שלום מנצורה 1, ראש העין.

(2) כתובת: הערבה 1 גבעת שמואל.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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**

תכנית להתחדשות עירונית שמטרתה הריסת 3 מבנים קיימים והקמת בניין מגורים הכולל 137 יח"ד ב-18 קומות מעל קומת קרקע הכוללת מסחר ושטחי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.
2. הגדרת שימושים מותרים בתכנית וקביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת 600% שטחי בנייה כוללים, לרבות קביעת שטחים ציבוריים בנויים.
4. הגדלת מס' יח"ד ל-137 יח"ד.
5. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה למעבר הציבור.
6. הגדלת מס' קומות.
7. שינוי בקווי בניין.
8. קביעת הוראות עבור הריסת מבנים קיימים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד | | תאי שטח |
|--------------|--------|----------------|
| מגורים | | 1 |
| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
| זיקת הנאה | מגורים | 1 |
| חזית מסחרית | מגורים | 1 |
| מבנה להריסה | מגורים | 1 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|-----------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100 | 2,041 | מגורים ד' |
| 100 | 2,041 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|-----------|--------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 100 | 2,025.24 | מגורים |
| 100 | 2,025.24 | סה"כ |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>קומות המרתף: א. חניה ב. מחסנים ג. חדרי טכניים.</p> <p>קומת הקרקע: א. מסחר והשטחים הנלווים לו. ב. שימושים ציבוריים כגון חינוך, רווחה וקהילה, בריאות, תרבות וכד' וכן השטחים הנלווים להם. ג. שימושים עבור מגורים כגון לובי, מועדון דיירים, חדר אופניים, חדר עגלות וכיוצא בזה.</p> <p>קומות עליונות: מגורים</p> <p>גג טכני: א. חדר יציאה לגג ב. מתקנים טכניים והנדסיים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <ul style="list-style-type: none"> - לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות (דירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל ("שטח פלדלתי"). - גני הילדים והחצרות ימוקמו בעורף המבנה לכיוון השצ"פ מצפון. - גג המסחר ישמש כשטח משותף לבניין כולל גינות ותוכנן אליו גישה תפעולית. - לא יותרו דירות גן. - שטחים לטובת מועדון דיירים וחדרי עגלות ואופניים לא יפחתו מ- 100 מ"ר. - שטח לובי המגורים בקרקע לא יפחת מ- 50 מ"ר. - לכל יח"ד תתוסף מרפסת. שטח מינימלי למרפסת בדירת 2 חדרים, לא יפחת מ- 6 מ"ר. שטח יתר המרפסות לא יפחת מ- 9 מ"ר. <p>תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין המערכות המשמשות את המגורים למערכות המשמשות את המסחר והשב"צ (ובכלל זה מערך הכניסות, מערך פינוי אשפה ומחזור)</p> <p>יתוכנן מערך אצירת אשפה בתת קרקע בהתאם להנחיות התקפות בעת הליך הרישוי.</p> <p>חדר טרפו יהיה בתת- הקרקע ובמרחק תקני מגני הילדים.</p> |



| 4.1 | מגורים |
|-----|--|
| | <p>מחסנים :</p> <p>ותור בניית מחסנים בקומת המרתף בלבד. גודל מחסן עד 6 מ"ר ליחיד. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה. חלונות יוצמדו לתקרות וישמשו כפתח ליציאת עשן עפ"י הוראות מכבי אש. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, לא יותר רישום כיחידת רישום נפרדת. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות.</p> |
| ב | <p>זיקת הנאה</p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור הרחב של כ-5 מ' עפ"י המסומן בתשריט. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>2. זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תחול בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. רישום הערת אזהרה לעיניין זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תהווה תנאי לקבלת תעודת איכלוס.</p> <p>4. בדופן הצפונית של התכנית, לאורך חלקה מס' 246, בכל השטח שלא יהיה עבור השימוש הציבורי, תקבע זיקת הנאה לצורך מעבר לציבור הרחב. זיקת הנאה זו, תסומן בהיתר הבנייה ותירשם טרם אכלוס המבנה.</p> |
| ג | <p>מסחר</p> <p>יוצג פרט לרצועת המסחר הכולל פתרונות הצללה, רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה.</p> |
| ד | <p>אדריכלות שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים הציבוריים יוקמו בקומת הקרקע של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים כלל הניתן.</p> <p>ב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים של הבניין וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, ובהיקף שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים.</p> <p>ג. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, המערכות שישרתו את שטחי הציבור תהיינה נפרדות מהמערכות של שאר השימושים בבניין.</p> <p>ד. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>ה. שטחי הציבור הבנויים לא ימוקמו בסמוך (לרבות מעל) לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולאריים, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיו"ב, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.</p> <p>ז. לשטחים הציבוריים הבנויים תוצמד חניה לפי התקן ואופי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) | קו בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יה"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | שימוש | יעוד |
|---|------------------|-------|----------------|---------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|-----------------|----------------------------|--------|
| | קדמי | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | |
| | 5 | 7 | 5 | 7 | | | | | | | | 44 | 216 | 2041 | קומת קרקע | מגורים ומוסדות ציבור | מגורים |
| | 5 | 7 | 5 | 7 | | | | | | | | 93 | 200 | 2041 | קומת קרקע | מסחר | מגורים |
| 1303 | 5 | 7 | 5 | 7 | 4 | 19 (3) | 70 (2) | 137 | | | | 6540 (1) | 3191 | 7199 | 2041 | מגורים | מגורים |

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

הוראות טבלה 5:

- לא תותר המרת שטחי מסחר ושבי"צ לשטחי מגורים.
- לא תותר המרת שטחי מרפסות לשטחי מגורים.
- קווי הבניין למרתפים יהיו 0 ובתנאי ויוותר לפחות 15% משטח המגרש ללא בניני לטובת לחול נגר עילי.
- שטח גני הילדים לא יפחת מ- 130 מ"ר לכל כיתת גן ובנוסף מבואות בהתאם לדרישות מינהל החינוך. שטח החצר לא יפחת מ- 200 מ"ר בהתאם לדרישות מינהל החינוך.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למגורים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים אלו כוללים שטחי חניה ושטחי שירות עבור השימוש הציבורי כפי שיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
- (2) 70 מ' מעל גובה הכניסה הקובעת, לרבות מבנים ומתקנים על הגג.
- (3) קרקע+18 קומות מגורים. יציאה לגג עליון/טכני לפי דרישות רשות מוסמכת, לא ייחשב במניין הקומות..

6. הוראות נוספות

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>חניה</p> |
| | <p>החניה תהיה תת-קרקעית ומספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>איכות הסביבה</p> |
| | <p>מיקרו אקלים ואי-חום עירוני:</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך בחינת שדה זרימת הרוח במבנים מעל 15 קומות או ע"פ מדיניות העירייה.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים ככל ויידרש.</p> <p>3. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה צל חיובי והפחתת אי החום העירוני.</p> <p>4. העמדת המבנה במגרש ותכנון החזיתות יותאמו לסביבה ולכיווני השמש ויתרמו להפחתת האי החום העירוני.</p> <p>5. חזית חמישית/גגות מועילים: גג המבנה יתוכנן כגג יעיל.</p> <p>6. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמין גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות העירייה בתוקף.</p> <p>נטיעות:</p> <p>בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים בצפיפות שלא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי במגרש. סוגי העצים יקבעו בהתאם למדיניות העירונית התקפה. ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לכל הפחות ו-10 מ"ק נפח אדמה לכל עץ.</p> <p>אקוסטיקה:</p> <p>תוגש חו"ד אקוסטית לכלל מקורות הרעש המהווים פוטנציאל להשפעה על הפרויקט, וכן פוטנציאל השפעת הפרויקט על סביבתו.</p> <p>חוו"ד תכלול, רעש תחבורה, רעש מטוסים, מערכות מכאניות ועוד בהתאם לתקנות התקפות באותה העת.</p> <p>איכות אוויר:</p> <p>1. לעת הליך הרישוי תוגש פרשה טכנית לאוורור חניונים בה יוצגו מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור).</p> <p>2. ארובות מגנרטור חירום יתוכננו בגג עליון בלבד.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p> <p>קרינה:</p> <p>1. חדרי שנאים/מתקני חשמל כבילה ותשתיות חיצוניות יהיו מרוחקים מאזורים מאוכלסים ויעמדו בחוקי בטיחות קרינה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני</p> |



| איכות הסביבה | 6.2 |
|--|-----|
| <p>החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות. תכנון הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך. התכנון יהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למדיניות העירייה התקפה.</p> <p>3. במידה וקיימים קווי מתח בחזית המבנה אשר אינם עומדים בחוקי בטיחות קרינה תידרש הטמנתם.</p> <p>אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על פי מדיניות העירייה לאישור אגף תברואה בעירייה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ובניה בת קיימא, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>טעינת רכבים חשמליים:</p> <p>יש לתכנן בהתאם למדיניות העירונית התקפה לרבות הקצאת שטח מספק בהתאם בחדר השנאים</p> <p>צמצום מטרדים במגרשים מעורבי שימושים:</p> <p>תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתיות המשרתות את השימושים המסחריים ומהשימושים לצרכי ציבור.</p> <p>זיהום אור:</p> <p>יש לוודא כי הפרויקט לא יגרום לזיהום אור לסביבתו יתוחזק ויתופעל בהתאם להנחיות בנושא זה.</p> | |



| ניהול מי נגר | 6.3 |
|---|-----|
| <p>1. לפחות 15% שטחים יהיו חדירים למים או לחילופין ינתן פתרון החדרה באמצעים מכניים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יש להחדיר מי הנגר לתת הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>3. רק עודפי מי נגר של מעל 5:1 יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p> | |



| תנאים בהליך הרישוי | 6.4 |
|--|-----|
| <p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בנייה פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית שתכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת 0.00 והצגת פתרון מפלסי כולל לתכנית.</p> <p>ב. העמדת המבנים, תכנון בהתאם למיקום המגרש וההפניות שלו.</p> <p>ג. מיקום השימושים בדגש על השטחים המשותפים.</p> <p>ד. מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>ה. סכמת תנועה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.</p> <p>ו. עקרונות עיצוב הבניינים.</p> | |



| | | |
|---|--|----------------------------------|
| | <p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> | <p align="center">6.4</p> |
| <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פקיד היערות העירוני.</p> <p>4. תנאי להיתר הבניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה.</p> <p>5. מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה, יהרסו ע"י היזם ועל חשבונו לאחר קבלת אישור תחילת עבודות.</p> <p>6. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נשוא ההיתר ומסירת חזקה לעיריה יהיו תנאי לתעודת גמר.</p> | <p>ז. הצגת חומרי גמר</p> <p>ח. פיתוח כללי</p> <p>ט. טיפול בגגות המבנים כגגות יעילים והתייחסות לחזית חמישית.</p> <p>י. מערך פינוי אשפה</p> <p>יא. מערך תנועה</p> <p>יב. מתקנים הנדסיים</p> <p>יג. אלמנטים עיצוביים</p> <p>יד. הוראות עיצוב.</p> <p>טו. מיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים.</p> | |
| <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה ולפי הנחיותיו, לאחר קביעת עומק קומות המרתף שבאתר.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA), או על סיום פעולת חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p> | <p align="center">סקר איכות קרקעות</p> | <p align="center">6.5</p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ירשמו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים וחופשיים מכל שימוש/ חזקה או שיעבוד.</p> <p>העיריה תהיה רשאית לתפוס חזקה על השטחים המיועדים לצרכי ציבור עם אישור התכנית.</p> <p>העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ו/או לרשומם על שמה בהתאם לכל דין.</p> | <p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p align="center">6.6</p> |
| <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 מטר ויותר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו באישור רשות תעופה אזרחית.</p> | <p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> | <p align="center">6.7</p> |
| <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12).</p> | <p align="center">הוצאות הכנת תוכנית</p> | <p align="center">6.8</p> |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית. לאחר 15 שנים ניתן להאריך ב-5 שנים נוספות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29