

413 222

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0133843

מזרח ראשון לציון מגורים רצ/129/22/1

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
- 14.12.2014  
פ. ד. ק. ג. ל.  
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מס' תכנית: 413-0133843  
מס' תכנית: 413-0133843

14.12.2014  
[Signature]

## דברי הסבר לתכנית

- \* יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת מבני מגורים, שטחי ציבור מבני ציבור מבני מסחר ושטח לספורט ונופש.
- \* המטרה בבינוי, ליצור בשוליים הצפוניים, המערביים והדרומיים של התכנית המשך למרקם הבנוי של שכון המזרח הקיים, ובשוליים המזרחיים לאפשר ניצול הפארק העירוני המתוכנן במסגרת פינוי מחנה צריפין, והעמדת הבנייה היותר גבוהה בשוליו.
- \* הכניסה העיקרית לשכונה היא מכביש 4313 בנוסף יש שני חיבורים פנימיים לשכונה הקיימת, ומצפון הושארה אופציה להתרחבות עתידית של התכנית.
- ? בשטח התכנית בנייה קיימת לא מוסדרת, התכנית מציעה להסדיר בנייה זו במגרשים מינימאליים דרושים, ואת יתרת השטח לחלק ומבנים דו משפחתיים.
- \* הבינוי העיקרי, מגרשים 300-307 מוצע לבקשת העיריה כדוגמאת "חלום ראשון" במערב העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |   |   |
|-----|------------------------|---|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית                                   | מזרח ראשון לציון מגורים רצ/129/22/1       |
|     |                        | מספר התכנית                                 | 413-0133843                               |
| 1.2 | שטח התכנית             |   | 178.078 דונם                              |
| 1.3 | מהדורות                | שלב   | מילוי תנאים למתן תוקף                     |
| 1.4 | סיווג התכנית           | סוג התכנית                                  | תכנית מפורטת                              |
|     |                        | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת            | כן  |
|     |                        | ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית |   |
|     |                        | לפי סעיף בחוק                               | ל"ר                                       |
|     |                        | היתרים או הרשאות                            | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
|     |                        | 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

184002 קואורדינטה X

650617 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום חטיבת קרקע באזור שכון המזרח, בין שכון המזרח ממערב ומדרום לבין צריפין במזרח

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב        | רחוב      | מספר בית | כניסה |
|-------------|-----------|----------|-------|
| ראשון לציון | רבי עקיבא |          |       |

שכונה שכון המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן   |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------|
| 4243     | מוסדר   | חלק           |                     | 23, 73, 353         |
| 4245     | מוסדר   | חלק           |                     | 3                   |
| 4246     | מוסדר   | חלק           | 6, 10-11, 82        | 7-9, 15, 80-81, 175 |
| 5416     | מוסדר   | חלק           |                     | 36                  |

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

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|-----------|--------------------|-------------------------|------------|
| רצ/1/1            | שינוי   |           | 1646               |                         | 30/07/1970 |
| רצ/1/22           | שינוי   |           | 3625               |                         | 01/03/1989 |

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך              | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך   | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך  | נכלל בהוראות התכנית |
|------------------------|-------|----------|---------------------|-------------|--------------|-----------|-------------|--|---------------------|
| הוראות התכנית          | מחייב |          |                     |             | אילן שפירא   |           |             |  | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע ✓ | מחייב | 1:1250   | 1                   |             | אילן שפירא   |           |             | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| איכות הסביבה ✓         | מנחה  |          | 54                  | 09/11/2014  | רון לשם      |           | 09/11/2014  | חוות דעת סביבתית - הצללה, רוחות, אקוסטיקה, פסולת ועבודות עפר | לא                  |
| ניקוז ✓                | מנחה  |          | 8                   | 09/11/2014  | יאיר קורנברג |           | 09/11/2014  | נספח ניקוז   | לא                  |
| סביבה ונוף ✓           | מנחה  |          | 13                  | 09/11/2014  | איתמר בן שדה |           | 09/11/2014  | סקר עצים   | לא                  |
| אדריכלות ✓             | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 09/11/2014  | אילן שפירא   |           | 05/11/2014  | מצב מאושר  | לא                  |
| ביוב ✓                 | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 06/11/2014  | יאיר קורנברג |           | 06/11/2014  | נספח ביוב  | לא                  |
| ביוב ✓                 | מנחה  | 1:10000  | 1                   | 09/11/2014  | יאיר קורנברג |           | 09/11/2014  | נספח ביוב - תנוחה כללית                                      | לא                  |
| בינוי ופיתוח ✓         | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 09/11/2014  | אילן שפירא   |           | 19/11/2014  | נספח בינוי ופיתוח  | לא                  |
| מים ✓                  | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 09/11/2014  | יאיר קורנברג |           | 09/11/2014  | נספח מים   | לא                  |
| ניקוז ✓                | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 09/11/2014  | יאיר קורנברג |           | 09/11/2014  | נספח ניקוז   | לא                  |
| תנועה ✓                | מנחה  | 1:1250   | 1                   | 09/11/2014  | אריה צור     |           | 09/11/2014  | נספח תנועה   | לא                  |

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
|                | רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין |     | 03-7632278 | 03-7632279 | davida@m<br>mi.gov.il |

**1.8.2 יזם**

| שם                | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------------------|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| רשות מקרקעי ישראל |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין |     | 03-7632278 | 03-7632279 | davida@m<br>mi.gov.il |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג   | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|-------|----|---------------|----------------------|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| בעלים |    |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | תל אביב-<br>יפו | דרך בגין |     | 03-7632278 | 03-7632279 | davida@m<br>mi.gov.il |

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר       | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב            | רחוב             | בית | טלפון       | פקס         | דוא"ל                       |
|----------------------|-----------|--------------|---------------|----------------------|-----------------|------------------|-----|-------------|-------------|-----------------------------|
| אדריכל<br>ובונה ערים | עורך ראשי | אילן שפירא   | 35246         | גרינהאוז<br>אדריכלים | תל אביב-<br>יפו | שטריקר           | 4   | 03-6054448  | 03-6048006  | ilan@gry<br>nha<br>us.co.il |
| סוקר עצים            | יועץ נופי | איתמר בן שדה | 118836        | תכנון מקום<br>בנוף   | כפר ויתקין      | משעול<br>הפרדסים | 98  | 077-8866198 | 077-8866198 | lta98s@yaho<br>o.com        |

| מקצוע/<br>תואר          | סוג         | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                        | ישוב                       | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                       |
|-------------------------|-------------|--------------|---------------|---------------------------------|----------------------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| אדריכלית<br>נוף         | יועץ נופי   | קרני גרשטיין | 34375         | קרני גרשטיין<br>אדריכלית נוף    | מודיעין-<br>מכבים-<br>רעות | (1)      | 818 | 08-9264507 | 08-9261541 | karniger@012<br>.net.il     |
| מודד<br>מוסמך           | מודד        | בן נתן דרור  | 594           | בן נתן מדידות<br>בע"מ           | תל אביב-<br>יפו            | יצחק שדה | 34  | 03-5374395 | 03-5374395 | adr2000@b<br>ezeqint.net    |
| עורך בה"ת               | יועץ תחבורה | רוני ועקנין  | 112491        | פ.נ.ת.ר<br>פתרונות<br>תחבורתיים | רמת השרון                  | המלכים   | 94  | 03-5490526 | 03-5478181 | panter@pante<br>r-eng.co.il |
| יועץ איכות<br>סביבה     | מהנדס       | רון לשם      | 0             | לשם - שפר<br>איכות סביבה        | ירושלים                    | הנטקה    | 34  | 02-6427684 | 02-6427103 | shl@shl.co.il               |
| מהנדס<br>אזרחי          | יועץ תחבורה | אריה צור     | 26608         | אריה צור<br>מהנדס יועץ          | רמת גן                     | ביאליק   | 127 | 03-7510116 | 03-7510112 | az_eng@bez<br>eqint.net     |
| יועץ מים<br>ביוב וניקוז | מתכנן       | יאיר קורנברג | 35422         | סיקין בוכנר<br>קורנברג          | פתח תקוה                   | אימבר    | 14  | 03-9239003 | 03-9239004 | office@sbk-<br>eng.co.il    |

(1) כתובת: מכבים.



**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  |
|------------|---|
| גובה המבנה | מחושב ממפלס הכניסה הקובעת עד לתקרת פיר המדרגות ו/או חדר מכוונות מעלית ו/או חדרים טכניים על הגג. |
| מספר קומות | כולל קומות מגורים קומות פנטהאוז ואינו כולל מבנים על הגג.  |
| תכסית      | הכוונה לתכסית קומת הקרקע של המבנה   |

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

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

הקמת שכונת מגורים חדשה בבנייה רוויה בת 1,394 יח"ד ו - 250 יח"ד בדיוור מיוחד

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

2.2.1 שינוי יעוד מאזור חקלאי, דרך מאושרת ושטח ציבורי פתוח ל:

א. אזור מגורים א', אזור מגורים ב', אזור מגורים ד 1 סה"כ 1,394 יח"ד

ב. מסחר ודיוור מיוחד הכולל 250 יח"ד

ג. אזור למבני ציבור לחינוך

ד. שטחים ציבוריים פתוחים

ה. דרכים

2.2.2 קביעת הזכויות והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

2.2.3 קביעת הוראות בניה.

2.2.4 הנחיות בינוי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 178.078

| הערות     | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-)<br>למצב המאושר * | מצב<br>מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי          |
|-----------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|-------------------------|
|           | מפורט             | מתארי |                              |               |      |                         |
|           | 250               |       | +250                         |               | יח"ד | דיוור מיוחד (יח"ד)      |
| שטח עיקרי | 13,500            |       | +13,500                      |               | מ"ר  | דיוור מיוחד (מ"ר)       |
|           | 347               |       | +347                         |               | יח"ד | *דירות קטנות (1) (יח"ד) |
| שטח עיקרי | 27,492            |       | +27,492                      | ✓             | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר)        |
|           | 1,394             |       | +1,394                       |               | יח"ד | מגורים (יח"ד)           |
| שטח עיקרי | 160,520           |       | +160,520                     |               | מ"ר  | מגורים (מ"ר)            |
| שטח עיקרי | 2,900             |       | +2,900                       | ✓             | מ"ר  | מסחר (מ"ר)              |

\* מספר הדירות והיקף השטח יצוינו מתוך כלל הדירות, או השטח למגורים, ולא בנוסף לו.  
 (1) דירה קטנה - עפ"י חוק הוד"ל ( נכון ל - 25.12.13 ) - דירה קטנה מוגדרת כדירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 63 מ"ר, בתוספת שטח של ממ"ד. בנפת באר שבע או במחוז צפון - דירה ששטחה הכולל המותר לבניה הוא 88 מ"ר, בתוספת שטח של ממ"ד. עפ"י חוזר מנכ"ל 3 / 2011 - באזורי עדיפות לאומית דירה קטנה מוגדרת כדירה ששטחה לא יעלה על 100 מ"ר. ביתר האזורים בארץ - דירה ששטחה לא יעלה על 75 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח              |
|---------------------|----------------------|
| דיוור מיוחד ומסחר   | 30                   |
| דרך מאושרת          | 2, 1                 |
| דרך מוצעת           | 9 - 3                |
| מבנים ומוסדות ציבור | 20 - 17              |
| מגורים א'           | 104 - 100            |
| מגורים ב'           | 307 - 300, 208 - 202 |
| מגורים ד'           | 407 - 400            |
| שטח ציבורי פתוח     | 16, 14 - 10          |

| סימון בתשריט        | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|---------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מאושרת          | 2, 1           |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | דרך מוצעת           | 8, 5, 3        |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מבנים ומוסדות ציבור | 17             |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | מגורים ב'           | 306            |
| בלוק עץ/עצים להעתקה | שטח ציבורי פתוח     | 13             |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מאושרת          | 2, 1           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | דרך מוצעת           | 5, 3           |
| בלוק עץ/עצים לעקירה | מבנים ומוסדות ציבור | 17             |

| סימון בתשריט         | יעוד                | תאי שטח כפופים |
|----------------------|---------------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לעקירה  | מגורים ב'           | 306, 305, 204  |
| בלוק עץ/עצים לשימור  | מגורים א'           | 101            |
| דרך /מסילה לביטול    | דרך מאושרת          | 2, 1           |
| דרך /מסילה לביטול    | דרך מוצעת           | 4              |
| דרך /מסילה לביטול    | שטח ציבורי פתוח     | 16, 13         |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דיוור מיוחד ומסחר   | 30             |
| זיקת הנאה למעבר רגלי | דרך מוצעת           | 4              |
| מבנה להריסה          | דרך מאושרת          | 2, 1           |
| מבנה להריסה          | דרך מוצעת           | 9, 8, 5        |
| מבנה להריסה          | מבנים ומוסדות ציבור | 17             |
| מבנה להריסה          | מגורים א'           | 103 - 101      |
| מבנה להריסה          | מגורים ב'           | 306            |
| מבנה להריסה          | שטח ציבורי פתוח     | 13, 10         |

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר       |         |        |
|-----------------|---------|--------|
| יעוד            | מ"ר     | אחוזים |
| דרך מאושרת      | 4,457   | 2.49   |
| שטח חקלאי       | 174,120 | 97.14  |
| שטח ציבורי פתוח | 665     | 0.37   |
| סה"כ            | 179,242 | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דיוור מיוחד ומסחר   | 3,404.13  | 1.91         |
| דרך מאושרת          | 11,516.55 | 6.47         |
| דרך מוצעת           | 35,395.86 | 19.88        |
| מבנים ומוסדות ציבור | 14,595.3  | 8.20         |
| מגורים א'           | 2,324.24  | 1.31         |
| מגורים ב'           | 64,430.2  | 36.18        |
| מגורים ד'           | 18,559.29 | 10.42        |
| שטח ציבורי פתוח     | 27,852.23 | 15.64        |
| סה"כ                | 178,077.8 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | השימוש יהיה למבני מגורים חד משפחתיים עד 2 קומות, למעט מגרש מס' 100 בו יותרו שתי יחידות דיוור, שטח הבנייה המקסימלי בהתאם לרשום בטבלת זכויות הבנייה.   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>אדריכלות</b>  |
|              | יותרו מרתפים עד גבול תכנית קומת קרקע.<br>תקרת המרתף תהיה נמוכה ב 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.<br>תותר בנייה בקיר משותף על-פי קו הבניין כמתואר בתשריט למעט מגרש 100   |
| <b>ב</b>     | <b>איכות הסביבה</b>  |
|              | בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה, ימוקמו מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור כגון: נייר, קרטון, בקבוקים, גזם וכו'.  |
| <b>ג</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | תותר בניית גגות רעפים<br>תותר חנייה בקו בנייה קדמי 0 ובקו בנייה צידי 0.  |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | במגרשים 202-208 השימוש יהיה למבני מגורים עד ארבע קומות כולל קומת קרקע במגרשים 300-307 השימוש יהיה למבני מגורים עד שש קומות כולל קומת קרקע השימושים המותרים במרתפים יהיו מחסנים לדיירי הבניינים בשטח של עד 6 מ"ר לדירה, מתקנים הנדסיים וחנייה.<br>היתר הבנייה באזור מגורים זה יכלול חובת פיתוח שטח מגונן של 20% לפחות משטח המגרש משטח המגרש |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>איכות הסביבה</b>  |
|              | בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות ובהתאם להנחיות מח' שפייע בעירייה, ימוקמו מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור כגון: נייר, קרטון, בקבוקים, גזם וכו'.   |
| <b>ב</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b>  |
|              | דירות בקומת קרקע יהיו עם גינה צמודה בשטח שלא יקטן מ 20 מ"ר.<br>25% אחוז מהדירות יהיו דירות בגודל 75מ"ר כולל שטחים עיקריים שטחי שירות וכולל שטח ממ"ד.<br>תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליחידת דיור בנוסף לשטח העיקרי...<br>החנייה תהיה תת-קרקעית.<br>יותרו מרתפים עד קו מגרש.<br>תכנית המרתפים לא תעלה על 80%.                   |

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | <b>מגורים ב'</b>  |
|       | <p>תקרת המרתף תהייה נמוכה ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש. לפחות חזית אחת שלמה ורציפה של כל בניין תישק לקו בניין 20% לפחות משטח המגרש יהיה משותף ומגונן. לכל הדירות בקומת קרקע תהיה גינה צמודה בשטח שלא יפחת מ 20 מ"ר לדירה דירות הגן לא יופנו לחזית בנוסף להוראות אלו, במגרשים 307-300 בלבד יהיו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לכל מגרש תהיה חצר פנימית משותפת בשטח שלא יקטן ממצית שטח המגרש.</li> <li>2. לפחות 50% מהחצר הפנימית תהיה מגוננת בהתאם לעקרונות נספח הבינוי, עצים ישתלו לאורך שבילי הגישה בהתאם לתכנית הפיתוח בסעיף 6.2</li> <li>3. הכניסות לחדרי המדרגות של הבניינים תהיה מתוך החצר הפנימית.</li> <li>4. כל הבניינים הפינתיים הפונים כלפי הפינות יקבלו עיצוב מיוחד בהתאם להנחיות שינתנו לעניין זה בנספח הפיתוח.</li> <li>5. תכנית בינוי לביצוע תוכן לאישור הוועדה המקומית טרם קבלת היתר.</li> <li>6. חניה - לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת בלבד. במגרשים מסויימים תותר באישור הוועדה המקומית כניסה נוספת לחניה ובתנאי שילקח בחשבון רצף תכנוני ובטיחותי של המדרכות ושבילי האופניים</li> <li>7. מרווחים בין בניינים לא יקטנו מ 6 מ'</li> </ol> |
| ג     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חנייה, ומערכות. תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית, תנאי למתן טופס 4, תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p>   |
| 4.3   | <b>מגורים ד'</b>  |
| 4.3.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>השימוש יהיה למגורים עד עשרים ושלוש קומות מעל קומת קרקע. קומת קרקע תיועד ללובי ולשימושים משותפים של דיירי הבניין.</p>   |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה, ימוקמו מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור כגון: נייר, קרטון, בקבוקים, גזם וכי'.</p>   |
| ב     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>25% מכלל הדירות יהיו דירות בגודל של עד 75 מ"ר כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות וכולל שטח ממ"ד</p> <p>תותר הקמת גזוזטראות בשטח ממוצע של 15 מ"ר ליחידת דיור בנוסף לשטח העיקרי יותרו מרתפים עד קו מגרש.</p> <p>תכסית המרתפים לא תעלה על 80%.</p> <p>תקרת המרתף תהייה נמוכה ב- 1-2 מ' מפני השטח שבין קו הבניין לקו המגרש.</p>   |

|       |  |
|-------|--|
| 4.3   | <b>מגורים ד'</b>   |
|       | <p>השימושים המותרים במרתפים יהיו מחסנים לדיירי הבניין בשטח של עד 6 מ"ר לדייר, מתקנים הנדסיים וחנייה.</p> <p>היתר הבניה, באזור מגורים זה, יכלול חובת פיתוח, שטח מגוון,</p>  |
| ג     | <p><b>חניה</b></p> <p>לפי תקן, לכל מגרש תותר כניסה ויציאה אחת בלבד.</p> <p>במגרשים מסויימים תותר בתיאום עם הוועדה המקומית כניסה נוספת לחנייה.</p> <p>החניות תהינה תת-קרקעיות בלבד.</p> <p>לפחות חדר מדרגות אחד של כל בניין יגיעו לכל מפלסי החניונים התת"ק שימשו גם למחסנים</p>   |
| ד     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>היתר הבניה יכלול חובת פיתוח, שטח מגוון, של 30% לפחות משטח המגרש.</p>   |
| ה     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גינון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן היתר בנייה התקשרות עם חברת אחזקה.</p>                  |
| 4.4   | <b>מבנים ומוסדות ציבור</b>   |
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | השימוש יהיה למוסדות חינוך, קהילה ורוחה. תרבות, ספורט ודת   |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>השימוש יקבע ע"י הוועדה המקומית לפני הוצאת היתר בנייה ולאחר שיוגש לאישורה נספח בינוי המציג את אפשרות פיתוח השב"צ בהתאם למלוא הזכויות</p> <p>תוכן תכנית בינוי שתציג פתרונות הורדה והעלאת נוסעים למבני הציבור.</p> <p>בתא שטח 17 תותר חנייה תת-קרקעית ציבורית.</p>  |
| ב     | <p><b>חשמל</b></p> <p>תותר הקמת מתקני טרפו תת-קרקעיים בתחום המגרש</p>  |
| 4.5   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>   |
|       | <p>א. השימוש יהיה לגינון ונטיעות, שבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, פינות ישיבה, מצללות, גידור, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, ריהוט גן, העברת תשתיות תת-קרקעיות והסדרת ניקוז, מתקני שתייה, תאורה</p> <p>ב. לא יותרו שימושים בתת הקרקע למעט במגרש 11 לצורך חנייה תת-קרקעית ומתקנים הנדסיים</p> <p>ג. מתקנים הנדסיים יותרו רק במגרשים 11 ו - 16</p> |

|   |  |
|---|--|
| 4.5   | <p align="center"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>   |
| <p>ד. במגרשים 11 ו-16 יותר שילוב אלמנטים מיוחדים, כגון בריכות נוי ושכשוך, פלגי מים ופסלים למיניהם ואטרקציות לפעילות ספורט ופנאי.</p> <p>ה. במגרש 16 יותר בנוסף לאמור בסעיפים הקודמים שימושים למתקני משחק לקבוצות גיל שונות (כולל בני נוער וצעירים), כגון: שטח פתוח למשחקי כדור, רחבת החלקה, משטח גלגליות, מתקן טיפוס ו/או מגרשי משחקים אחרים המותאמים לקבוצות גיל אלו, יש ליעד פינות משחק נפרדות לכל קבוצות הגיל. שבילי הליכה המותאמים גם לרכיבה על אופנים, רצועות ירק מפרקות בין שימושי קרקע מותרים, אזורי ישיבה והתכנסות, מזנון ובית קפה. מקלטים ומחסות ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים הכוללים מלתחות, מתקנים הנדסיים ציבוריים, ניתן לייחד אזורי משחק מוגדרים לכלבים.</p> |  |
| 4.5.2   | <p align="center"><b>הוראות</b></p>  |
| א   | <p align="center"><b>חניה</b></p> <p>בתא שטח 11 ניתן יהיה להקים חניון תת-קרקעי ציבורי רק בצמוד וכחלק מהחניון התת-קרקעי בתא שטח 17</p>  |
| ב   | <p align="center"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. לא תותר בנייה בתחום השטח למעט קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק.</p> <p>ב. באזור בו מבוצע פיתוח גנני ושתילת עצים, יובטח עומק נטיעה העולה על 2.0 מ'.</p> <p>ג. תכנון שטחים צבורים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה והשהייה של מי נגר עילי באמצעות תכנון שטחי השהייה. עודפי מי הנגר ינותבו למערכת התיעול העירונית לצורך איסופם והעברתם למרכז החדרה עירוני, הכל בהתאם להנחיות העירייה ו/או חברה מטעמה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. מזנון ובית קפה: מזנון ובית קפה יתאפשרו בכל אחד משצ"פים 11 ו-16 יתאפשרו לא יותר ממזנון אחד ובית קפה אחד שטח בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר ושטח מזנון לא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>ה. מתקני הנדסיים: במגרשים 11 ו-16 יותר להקים מתקני הנדסיים קטנים, כגון: חדרי טרנספורמציה תת קרקעיים או עיליים ששטחם הכולל שלא יעלה על 2% משטח השצ"פ</p> <p>ו. לא יותר להקים בשום שצ"פ מתקני הנדסיים גדולים, כגון: בריכות מים ותחנות שאיבה לביוב בתחום השצ"פ. המתקנים ההנדסיים ימוקמו בתת הקרקע עד כמה שניתן, או ישולבו ויוצנעו בתכנית הפיתוח הנופי של הגן. הכל בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ז. קווי בניין ממתקני חשמל: מתקן חשמל לכל סוגיו, ימוקם במרחק ממקום שהות קבוע שהחשיפה אליו לא תעלה על 4 מיליגאוס לפי המלצות משרד הבריאות להגנת הסביבה. בכל מקרה, יש לבצע דו"ח סיכונים בהתאם להיתר סוג המתוכנן לבנייה.</p> <p>ח. חנייה: בשצ"פים מתחת ל-2 דונם לא תתאפשר חניה בתחום הגן. יוקצה שטח לחניית עיליות עד 20% משטח המגרש (למעט שצ"פ 11 בו החניית תהינה תת קרקעיות), החניית תהינה "חניית ירוקות" מגוננות.</p> <p>ט. הנגשה: גינות משחק פנים שכונתיות יש להסדיר לפחות כניסה אחת לגן המתאימה להליכה רגלית ולרכיבה על אופניים שתותאם לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות. הנגשה: גינות משחק פנים שכונתיות יש להסדיר לפחות כניסה אחת לגן המתאימה להליכה רגלית ולרכיבה על אופניים שתותאם לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות. גן שכונתי יש להסדיר, לפחות</p> |

|       |   |
|-------|---|
| 4.5   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>  |
|       | <p>שתי כניסות מכיוונים שונים, והן יותאמו לגישה עם עגלות ילדים ולאנשים עם מוגבלות.</p> <p>י. הוראות בינוי ופיתוח: בשטחים אלו תהא הועדה המקומית רשאית לבצע עבודות פיתוח, סלילה, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב, מתקני משחק ונופש, הצללות, מגרשי ספורט פתוחים או מקורים, תשתיות וחניה על ותת קרקעית, דרכים ועבודות בניה בהיקף המפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית.</p> <p>יא. קירוי מגרשי משחקים ומגרשי ספורט: יותר קירוי מגרשים בקו בנין "0". הקירוי יהיה בחומרים קלים ועמידים בבליה בתאום עם אגף תכנון עיר ובאישור הועדה המקומית. בטיחות מתקנים: יש להפריד בין מוקדי המשחק של קבוצות הגיל השונות. כל מתקני המשחקים יבוצעו בהתאם לתקן הבטיחות הרשמי והמחייב למתקני משחקים בגנים ציבוריים ת"י 1498 למתקני משחק ושעשוע ואימוץ התקן האירופי למתקני משחק לילדים, 2006, על עדכונו.</p> |
| 4.6   | <b>דרך מאושרת</b>   |
| 4.6.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | השימוש יהיה לדרך, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, רהוט רחוב, מעבר תשתיות, מעבר תת קרקעי.   |
| 4.6.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים לדוגמה במשטחי חניה. רוחב המדרכות לא יפחתו מ 3 מ' וינטעו בהן עצים רחבי צמרת. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם מערכת הדרכים בתכנית, ועל פי נספח התחבורה.</p>  |
| 4.7   | <b>דרך מוצעת</b>  |
| 4.7.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | השימוש יהיה לדרך, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, רהוט רחוב, מעבר תשתיות, מעבר תת קרקעי.   |
| 4.7.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים לדוגמה במשטחי חניה. רוחב המדרכות לא יפחתו מ 3 מ' ויינטעו בהן עצים רחבי צמרת. שבילי האופניים יבוצעו בד בבד עם מערכת הדרכים בתכנית, ועל פי נספח התחבורה.</p>   |
| 4.8   | <b>דיוור מיוחד ומסחר</b>  |
| 4.8.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>השימוש יהיה למסחר ולדיוור מיוחד</p> <p>סה"כ יחידות הדיוור במגרש לא יפחת מ 250 יח"ד</p> <p>הדיוור המיוחד יהיה דיוור מוגן לקשישים, לסטודנטים ולדיוור להשכרה, השטח העיקרי של הדירות יהיה בגודל ממוצע של 50 מ"ר.</p> <p>קומת קרקע וקומה ראשונה ישמשו למסחר.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בנייה - אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדים למגורים</p>  |



|       |  |
|-------|--|
| 4.8   | <b>דיוור מיוחד ומסחר</b>   |
|       | יותר מרתפים עד קו מגרש בתכנית שלא תעלה על 80% משטח המגרש השימושים המותרים במרתפים יהיו למחסנים, מתקנים הנדסיים ולחנייה.  |
| 4.8.2 | <b>הוראות</b>  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>תקרת המרתף תהיה נמוכה ב 1-2 מ' מפני השטח שבין קו בניין לקו מגרש. לפחות 1000 מ"ר (עיקרי + שירות) יוקצו לטובת שימושי קהילה עבור עיריית ראשון-לציון.</p>  |
| ב     | <p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>לא יותרו שימושים הגורמים למטרדי רעש, ריח ומטרדים סביבתיים אחרים, כל שימוש מסחרי יובא לאישור היחידה הסביבתית ומהנדס הוועדה המקומית.</p>   |
| ג     | <p><b>חשמל</b></p> <p>תותר הקמת מתקני טרפו תת-קרקעיים בתחום המגרש</p>  |
| ד     | <p><b>חניה</b></p> <p>תהיה הפרדה בין כניסת הרכב לחניית המסחר לבין כניסת הרכב לחניית המגורים. החנייה תהיה תת-קרקעית בלבד. תקרת מרתף החנייה בקטע זיקת ההנאה לא תעלה על 3.5 מ' מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים, וזאת כדי לאפשר מעבר תשתיות.</p>  |
| ה     | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>למבנים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי גיטון, חניה, ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק. הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית. תנאי למתן טופס 4 תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p>                             |
| ו     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט תינתן זכות מעבר להולכי רגל ברוחב 10 מ' ובגובה 4 מ', זכות המעבר תינתן לאורך כל שעות היממה וכל ימות השבוע ללא אפשרות נעילה או חסימה. בתחום זיקת ההנאה לא תותר בנייה בקומת קרקע עד גובה 4 מ' בהתאם לקו הבניין המסומן. בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר תשתיות תת-קרקעיות, שביל אופניים, מדרכות ריצופים גיטון ושתילת עצים.</p> |
| ז     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. לא ניתן לאחד דירות. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>ב. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור ההמיוחד.</p> <p>ג. במידה והדיוור המיוחד ישמש את האוכלוסייה הבוגרת, דיירי הבית יהיו מגיל 60 ומעלה במידה והדיוור המיוחד ישמש סטודנטים ההגדרה לסטודנט תקבע ע"י הוועדה המקומית.</p>            |

|                  |     |
|------------------|-----|
| דיור מיוחד ומסחר | 4.8 |
|                  |     |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מרבסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |        |                |               | מספר קומות              |                          | מספר<br>יח"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |                       |       |                   | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד         |       |
|---|------------------|--------|----------------|---------------|-------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|-------|-------------------|-----------------------|---------|-------|--------------|-------|
|   | קדמי             | אחורי  | צידי-<br>שמאלי | צידי-<br>ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |              |                         | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |                       |         |       |              |       |
|   |                  |        |                |               |                         |                          |              |                         |                      | שרות                  | עיקרי | שרות              |                       |         |       |              | עיקרי |
| 30  | 5                | 3      | 3 (1)          | 3 (1)         | 1                       | 2                        | 2            | 50                      | 1000                 | 500                   |       | 100               | 400                   | 1090    | 100   | מגורים א'    |       |
| 15  | 5                | 5      | 0              | 3             | 1                       | 2                        | 1            | 50                      | 375                  | 125                   |       | 100               | 200                   | 320     | 101   | מגורים א'    |       |
| 15  | 5                | 5      | 3              | 0             | 1                       | 2                        | 1            | 50                      | 375                  | 125                   |       | 100               | 200                   | 299     | 102   | מגורים א'    |       |
| 15  | 5                | 5      | 0              | 3             | 1                       | 2                        | 1            | 50                      | 375                  | 125                   |       | 100               | 200                   | 311     | 103   | מגורים א'    |       |
| 15  | 5                | 5      | 3              | 0             | 1                       | 2                        | 1            | 50                      | 375                  | 125                   |       | 100               | 200                   | 304     | 104   | מגורים א'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1070    | 202   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 966     | 203   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1195    | 204   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1210    | 205   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1020    | 206   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1018    | 207   | מגורים ב'    |       |
| 120   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 4                        | 8            | 50                      | 1440                 | 400                   |       | 240               | 800                   | 1321    | 208   | מגורים ב'    |       |
| 1800  | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 120          | 50                      | 23400                | 6000                  |       | 4200              | 13200                 | 11945   | 300   | מגורים ב'    |       |
| 1260  | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 84           | 50                      | 16380                | 4200                  |       | 2940              | 9240                  | 8985    | 301   | מגורים ב'    |       |
| 720   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 48           | 50                      | 9360                 | 2400                  |       | 1680              | 5280                  | 4479    | 302   | מגורים ב'    |       |
| 360   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 24           | 50                      | 4680                 | 1200                  |       | 840               | 2640                  | 2237    | 303   | מגורים ב'    |       |
| 900   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 60           | 50                      | 11700                | 3000                  |       | 2100              | 6600                  | 4737    | 304   | מגורים ב'    |       |
| 900   | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 60           | 50                      | 11700                | 3000                  |       | 2100              | 6600                  | 5360    | 305   | מגורים ב'    |       |
| 1620  | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 108          | 50                      | 21060                | 5400                  |       | 3780              | 11880                 | 9689    | 306   | מגורים ב'    |       |
| 1620  | 5                | 5      | 5              | 5             | 2                       | 6                        | 108          | 50                      | 21060                | 5400                  |       | 3780              | 11880                 | 9198    | 307   | מגורים ב'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 8              | 5             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2020    | 400   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 5              | 8             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2175    | 401   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 8              | 5             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2175    | 402   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 17 (3) | 8 (2)          | 8             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2092    | 403   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 8                | 8      | 23             | 5             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2147    | 404   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 5              | 24            | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2288    | 405   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 5              | 18            | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 3259    | 406   | מגורים ד'    |       |
| 1350  | 10               | 10     | 5 (4)          | 5             | 3                       | 23                       | 90           | 50                      | 18900                | 4500                  |       | 3600              | 10800                 | 2404    | 407   | מגורים ד'    |       |
| 1250  | 5                | 5      | 5              | 5             | 4                       | 20                       | 250          | 50                      | 22000                | 1000                  | 1000  | 7500              | 12500                 | 3404    | 30    | דיר<br>מיוחד |       |

| מספר תכנית<br>תכנית<br>(שטח) | מספר יחיד | מספר קומות |            | קו בנין (מטר) |       | מספר קומות | מספר יחיד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה (מ"ר) |            |                   |         | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                     |     |
|------------------------------|-----------|------------|------------|---------------|-------|------------|-----------|-------------------------|-----------------|------------|-------------------|---------|-----------------|---------|-------|------|---------------------|-----|
|                              |           | מספר קומות | מספר קומות | קדמי          | אחורי |            |           |                         | מספר קומות      | מספר קומות | מעל הכניסה הקובעת |         |                 |         |       |      | מתחת לכניסה הקובעת  |     |
|                              |           |            |            |               |       |            |           |                         |                 |            | שטח               | שטח     |                 |         |       |      | שטח                 | שטח |
|                              |           |            |            | 0             | 5     | 5          | 5         | 70                      | 5500            | 2000       | 500               | 600     | 2400            | 3404    | 30    | מסחר | דיור מיוחד ומסחר    |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 50                      | 27791           | 1000       | 500               | 4382    | 21909           | 10954   | 17    |      | מבנים ומוסדות ציבור |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 50                      | 2470            | 100        | 200               | 362     | 1808            | 1479    | 18    |      | מבנים ומוסדות ציבור |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 50                      | 1940            | 100        | 500               | 273     | 1366            | 1122    | 19    |      | מבנים ומוסדות ציבור |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 50                      | 1753            | 100        | 200               | 1211    | 1009            | 1040    | 20    |      | מבנים ומוסדות ציבור |     |
|                              |           |            |            |               |       |            |           |                         |                 |            |                   |         | 535             | 10      |       |      | שטח ציבורי פתוח     |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 5                       |                 | 8000 (7)   |                   | 300 (6) | 200 (5)         | 10173   | 11    |      | שטח ציבורי פתוח     |     |
|                              |           |            |            |               |       |            |           |                         |                 |            |                   |         | 789             | 12      |       |      | שטח ציבורי פתוח     |     |
|                              |           |            |            |               |       |            |           |                         |                 |            |                   |         | 631             | 13      |       |      | שטח ציבורי פתוח     |     |
|                              |           |            |            |               |       |            |           |                         |                 |            |                   |         | 435             | 14      |       |      | שטח ציבורי פתוח     |     |
|                              |           |            |            | 5             | 5     | 5          | 5         | 5                       |                 |            |                   | 200 (6) | 350 (9)         | 15290   | 16    |      | 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה -- מצב מוצע:

(1) מגרש פינתי קו צידי הוא גם אחורי.

(2) קדמי כלפי כביש 2.

(3) צידי כלפי כביש 2.

(4) לפי תשריט.

(5) לטובת מזנון בשטח 50 ובית קפה בשטח 150.

(6) מתוכם 100 למתקנים הנדסיים.

(7) לצורך חנייה ציבורית בצמוד לחנייה תת קרקעית של מגרש 17.

(8) לצורך חנייה ציבורית.

(9) לטובת מזנון בשטח 50 ובית קפה בשטח 150 ומלתחות בשטח 150.

**6. הוראות נוספות**

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>6.1</b>  | <b>הוראות בינוי</b> |
| <p>חדרי השנאים והתשתיות תהיינה תת-קרקעיות.<br/>                 חיפוי הבניינים יהיה מחומר עמיד, יותר חיפוי בטח, גוון וחומר באישור אדריכל העיר.<br/>                 סוג החיפוי והגוון, באישור מהנדס העיר.<br/>                 תנאי הוצאת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית הפיתוח.<br/>                 תכנית הפיתוח תוגש בקני"מ של 1:500 ותכלול את הנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מערך השבילים, לרבות שבילי אופניים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.</li> <li>2. פרטים ואלמנטים במגרשים הציבוריים והפרטיים של הגדרות, הקירות התומכים, המדרכות, שבילי האופניים, מדרכות, ספסלים וכיוצ"ב.</li> <li>3. תכנית שתילה ונוף, כולל סוגים וגוונים. במדרכות ובשבילי האופניים ישתלו עצים רחבי צל, רבים ככל הניתן. באזורי החניה יינטעו עצים בוגרים ביחס של עץ אחד לכל ארבע חניות.</li> <li>4. תכנון השטחים הציבוריים, האזורים המשותפים הפתוחים במגרשי המגורים</li> <li>5. טיפול נגר העילי בהתאם לנספח הניקוז.</li> <li>6. פתרונות בינוי אשפה וגזם, מיקום מרכזי מחזור.</li> <li>7. מבני תשתית.</li> <li>8. תאורת רחוב, כולל הצעה לגופי תאורה ומיקום מרכזיות</li> </ol>   |                     |
| <b>6.2</b>  | <b>סביבה ונוף</b>   |
| <p>א. עודפי חפירה בהיקף של עד 100,000 מ"ק, יטופלו בהתאם להנחיות האגף לתכנון תשתיות במנהל ההנדסה בעיריית ראשון לציון. עודפים בנפח רב יותר יטופלו בהתאם להנחיות מנהל התכנון במשרד הפנים בדבר חומרי חפירה ומילוי. טרם קבלת טופס 4 ולקראת איכלוס המבנה יוצגו (לאגף איכה"ס בעירייה/למהנדס העיר), הקבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר מורשה כנדרש.</p> <p>ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים לכל עומק הקרקע, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). יש להפוך את המגרש הבנוי ליאגן היקוות ועירי המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. ניתן לבנות גדר בגובה 20 ס"מ לפחות סביב המגרש או בקצהו הנמוך וליצור בה מוצא לעודפי מים שיווצרו בעת סופות גדולות. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים לדוגמה במשטחי חניה.</p> <p>ג. לעת הוצאת היתר הבנייה - יינתן אישורהיחידה הסביבתית לפינוי הפסולת הקיימת באתר כנדרש ועל פי כל דין.</p> |                     |
| <b>6.3</b>  | <b>דרכים וחניות</b> |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>א. החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצי בעת הוצאת היתרי הבנייה</li> <li>ב. החנייה תהיה בתחום המגרשים ותת קרקעית למעט במגורים א'</li> <li>ג. תסופק חנייה לאורחים בהיקף של לפחות 10% ממספר יחידות הדיור, חנייה זו תהיה בתחום המגרשים.</li> </ol>  |                     |

|                   |   |
|-------------------|---|
| <p><b>6.4</b></p> | <p><b>חשמל</b></p>  |
|                   | <p>כל מערכות החשמל החדשות בשטח התכנית יבוצעו במשק תת קרקעי.</p> <p>א. ניתן יהיה להקים חדרי שנאים בתחום שצ"פים 11 ו - 19 ככל שלא יהיה ניתן למקמם בשב"צ, קיימת עדיפות להקמת שנאים בשב"צ.</p> <p>ב. הקמת חדרי שנאים תהיה באישור היחידה הסביבתית בראשון-לציון.</p> <p>ג. תותר הקמת תחנות טרפו בין קווי בניין לגבול מגרש בקוי בניין 0.</p> <p>ד. בהקמת תחנות טרפו במבנה ציבור, תמוקם התחנה בגבול מגרש ותגודר לפחות 3 מטר מסביב שהגישה לתחנה תהיה אך ורק מכיוון השטח הציבורי.</p> <p>ה. כל מבנה אשר בתכנית זאת יקבל אישור מחברת חשמל כתנאי לקבלת היתר בניה, כולל פתרון לתחנות טרפו.</p> <p>ו. תותר הקמת פילרי רשת של חברת חשמל בגבולות מגרשים כך שחזית הפילר פונה לשטח הציבורי ועיקר הפילר במגרש הפרטי בתאום עם חברת חשמל והועדה המקומית.</p> <p>ז. הקמת תחנות טרפו תהיה בתנאי תיאום עם היחידה הסביבתית בתת הקרקע ולא במרתפי מבנים.</p> |
| <p><b>6.5</b></p> | <p><b>תקשורת</b></p>  |
|                   | <p>תוכן תכנית למערכת קווי התקשורת לחברות התקשורת השונות, המערכת החדשות והקיימות יהיו במשק תת-קרקעי.</p> <p>(א) חדרי תקשורת ימוקמו בקומות הקרקע/מרתף של בנייני המגורים, ו/או באזורים מסחר.</p> <p>(ב) תותר הקמת פילרי תקשורת בגבולות המגרשים כך שחזית הפילר תפנה לשטח הציבורי ועיקר הפילר יהיה בשטח הפרטי. מיקום הפילרים יתואם עם הרשויות ועם הועדה המקומית.</p>   |
| <p><b>6.6</b></p> | <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>  |
|                   | <p>א. עפ"י הוראות סעיף 89 לחוק יעשה כל מאמץ לשמור על עצים אלו במיקומם ובמידה ולא ניתן, הרי שתוסדר העתקתם באישור פקיד היערות או מי מטעמו ובהנחיית הועדה המקומית וכתנאי להיתר בנייה.</p> <p>ב. על תאי שטח בהם מסומנים עצים לשימור, להעתקה ולעקירה יחולו ההוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן כמפורט להלן: לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר הבניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים עצים לשימור יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העצים. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעצים לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העצים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.</p>  |
| <p><b>6.7</b></p> | <p><b>אקוסטיקה</b></p>  |
|                   | <p>מניעת מפגעי רעש בעת ביצוע עבודות ההקמה:</p> <p>יש להבטיח שכל ציוד המכאני שיפעל באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בנייה), התשל"ט 1979. לצורך כך לפני תחילת בצוע העבודות יבוצעו ע"י הקבלן מדידות רעש לכלי העבודה המכאניים.</p> <p>בכל מקרה, מפלס הרעש מאתר החפירה לא יעלה על המוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש</p>   |

|      |  |
|------|--|
| 6.7  | <p><b>אקוסטיקה</b></p>   |
|      | <p>בלתי סביר), התשי"ן 1990, בתוספת 20 dB(A), כאשר המדידה מתבצעת מחוץ לחדר החשוף לרעש.<br/>                 רעש מכל הציוד המופעל באתר דרך קבע יהיה מושתק על מנת לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990.<br/>                 במידת הצורך, תבצענה מדידות רעידות בחדרי הבתים הסמוכים בהם קיים חשש לגרימת מטרד או נזק. לפי תוצאות המדידות יוחלט על נקיטת אמצעים המתאימים למניעת מטרד ונזק מרעידות.</p>  |
| 6.8  | <p><b>סטיה ניכרת</b></p>   |
|      | <p>השינויים הבאים יהוו סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.<br/>                 1. שינוי מספר יחיד הקטנות המינימלי.<br/>                 2. סגירת גזוזטראות ו/או שימוש אחר בשטח המיועד לגזוזטראות</p>   |
| 6.9  | <p><b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>  |
|      | <p>בתוכנית הבקשה להיתר, יש לסמן הפתרונות ההנדסיים עבור אנשים עם מוגבלויות בהתאם לחוק ולתוכנית רצ/מק/1/34.</p>  |
| 6.10 | <p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>   |
|      | <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית ע"י ממוינים</p>  |
| 6.11 | <p><b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p>  |
|      | <p>תנאי למתן תעודת גמר הוא סיום עבודות הפיתוח במגרש לפני אכלוס המבנים, לרבות שתילה נטיעה והשקייה, ביצוע הריצופים, גישות לתשתיות, הסרת מבנים זמניים וכן פינוי פסולת ועודפי בנייה.</p>   |
| 6.12 | <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>  |
|      | <p>1. תנאי למתן היתר בנייה הכנת נספח בינוי ופיתוח בתיאום עם אגף תכנון עיר למתחמים שיקבעו על ידי הועדה המקומית, הכנת הנספח תכלול בין היתר התייחסות למגורים ד' בנושאים הבאים:<br/>                 1.1. עיצוב הכניסה והמבואה לבניין הגבוה כחלק מעיצוב הרחוב.<br/>                 1.2. עיצוב ייחודי של ראש הבניין לרבות שילוב תאורה.<br/>                 1.3. שימוש בחמרי בנייה עמידים לרבות חומר הציפוי של קירות החוץ.<br/>                 1.4. בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבניין להשגת מצויינות אדריכלית.<br/>                 1.5. שטחי התארגנות<br/>                 2. אישור היחידה הסביבתית לנספח אקוסטי אשר יקבע את המיגון הדרוש עבור יחידות הדיור.<br/>                 3. אישור משרד הבריאות לפתרון מים מאושר ומבוצע.<br/>                 4. אישור היחידה הסביבתית לתכנית הפיתוח לשטח הציבורי הפתוח לנושא מיקום מגרשי הספורט וצמצום מפגע הרעש והתאורה עבור מגרשי המגורים הצמודים.<br/>                 5. בניה בת קיימא: בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה על פי ההנחיות התקפות לאותה עת כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.<br/>                 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה בת קיימא ואישורם על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה</p> |



|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>6.12</b>   | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b> |
| <p>התקפות לאותה עת</p> <p>6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת דו"ח אקוסטי מפורט שיוגש לבדיקה ואישור היחידה הסביבתית העירונית.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה, השלמת שדרוג תחנת שאיבה 1א' והשלמת קו סניקה מתחת לכביש 42 מתחנת השאיבה ועד נקודת ההשקטה</p> <p>8. תנאי למתן היתר בנייה, אישור היח' הסביבתית לפינוי פסולת הקיימת באתר כנדרש ועל פי כל דין. ופינוי הפסולת היבשה הנמצאת בתחום התכנית לאתר קליטה מאושר וקבלת אישור מהאתר על קליטת הפסולת באתר</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה</p> <p>10. אישור פקיד היערות: תנאי למתן היתר בניה אישור פקיד היערות לשינוי בעצים ומיקומם.</p> <p>11. מפה לצורכי רישום: הגשת מפה לצורכי רישום והבטחת הרישום בספרי המקרקעין.</p> <p>12. הריסות ופינויים: מבנים המסומנים בצבע צהוב הינם להריסה תנאי למתן היתר בניה ולמימוש הזכויות אשר בו מסומן מבנה להריסה הינו הריסת המבנה טרם התחלת הבניה.</p> <p>13. תשתיות:</p> <p>13.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע פעולות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טל"כ תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנסיים.</p> <p>13.2. כל התשתיות כולל תחנת טרנספורמציה (במידת הצורך) תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>13.3. יותר מעבר תשתיות עירוניות ונקזים בתחומי תאי השטח, (במידת הצורך ורק ע"פ דרישת הרשות המקומית מעבר לקווי הבניין ועד לגבול תא השטח וכן יותר הטיפול בהם ע"י הרשות המקומית.</p> <p>13.4. תשתית קיימת: לא תותר כל בנייה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם מהנדס העיר.</p> |                              |

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>6.13</b>  | <b>היטל השבחה</b> |
| הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |                   |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב  | התניה   |
|----------|---|---|
| 1        | מימוש 50% משטחי הבנייה למגורים, מימוש 50% משטחי הבנייה לצרכי ציבור מימוש 100% | סיום פיתוח 50% משחי השצ"פים וכל מערכת הכבישים כולל החיבורים למערכת התחבורתית הקיימת |
| 2        | מימוש 100% משטחי הבנייה בתכנית  | סיום פיתוח כל השצ"פים והשב"צים  |

### 7.2 מימוש התכנית

|  |      |
|--|------|
| פיתוח המגרשים יותנה בפיתוח השצ"פ הצמוד לפי הטבלה |      |
| מגרשים   | שצ"פ |
| 16,17,100-106,200-205,302-305                    | 11   |



**8. חתימות**

|                 |                 |                   |          |
|-----------------|-----------------|-------------------|----------|
| מגיש התכנית     | שם:             | סוג:              | תאריך:   |
|                 | שם ומספר תאגיד: | רשות מקרקעי ישראל | חתימה:   |
| יזם             | שם:             | סוג:              | תאריך:   |
|                 | שם ומספר תאגיד: | רשות מקרקעי ישראל | חתימה:   |
| בעל עניין בקרקע | שם:             | סוג:              | תאריך:   |
|                 | שם ומספר תאגיד: | בעלים             | חתימה:   |
| עורך התכנית     | שם:             | סוג:              | תאריך:   |
|                 | שם ומספר תאגיד: | עורך ראשי         | 26/11/14 |

גרין האוס אדריכלים  
 שטרק 4, תל אביב  
 03-6054448  
 פקס: 03-6048006  
 www.grynhaus.co.il

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. וחתמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לכימוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין.

למען הטר סנה מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם נגין השטח בכליל בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית הנרה או נודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו כנטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומות לנו ביחס הסכם כאמור ועפ"י כל דין אחר.

חתימתנו ניהנת אך ורק מניכונת לבט דודי אבנר (אדריכל מרחב עסקי מרכז) והיא תקפה ל- 30 חודשים מותאריך החתימה.

02-12-2014

האריך: רשות מקרקעי ישראל  
 מרחם עיסקי מרכז

