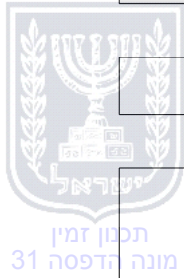


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0458406

רצ/מק/1/1000/2



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת רצ/1/1000 מס' 413-0128595 (להלן "התכנית הראשית") על כל נספחיה בתחום מתחם ב' כפי שהוא מוגדר בתכנית.
מטרת התכנית המרכזית היא איחוד וחלוקה מחדש ללא שינוי בשטח הכולל של כל אחד מייעודי הקרקע שאינם ציבוריים וטבלאות הקצאה ואיזון למתחם ב', כנדרש בתכנית הראשית.
מטרת התכנית, כפי שהוגדרה ע"י עיריית ראשון לציון, היא לחזק את המרקם העירוני במתחם ב' תוך שמירה על עקרונות "תכנון מקיים".
התכנית משנה את רשת הדרכים, שבילי האופניים והולכי הרגל.
התכנית קובעת את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.
כל זאת מבלי לשנות את שטחם של ייעודי הקרקע שאינם ציבוריים בתחום האיחוד והחלוקה וללא שינוי בזכויות הבניה הנגזרות מהתכנית הראשית.

שטח התכנית 296.988 דונם

גבולות התכנית:

מצפון - רחוב רחבעם זאבי
ממערב - פארק עירוני מתחם האלף.
מדרום - רחוב אבא אבן
ממזרח - כביש 20 נתיבי איילון



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רצ/מק/1/1000/2	שם התכנית ומספר התכנית	
מספר התכנית	מספר התכנית	
413-0458406	שטח התכנית	1.2
296.988 דונם	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
כן	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
מקומית	לפי סעיף בחוק	
מקומית	היתרים או הרשאות	
מקומית	סוג איחוד וחלוקה	
מקומית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176765
קואורדינאטה Y	654550

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום ע"י: רחוב רחבעם זאבי מצפון; פארק עירוני מתחם האלף ממערב; רחוב אבא אבן מדרום; כביש 20 נתיבי איילון ממזרח.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	228	227
3947	מוסדר	חלק	74	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
101 - 102, 132 - 134, 204 - 207, 402, 509 - 510, 541	413-0128595
710 - 715, 728 - 729, 852 - 855, 860 - 955, 956 - 5081	
5084 -	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/ 1. הוראות תכנית תמא/ 12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/ א/4. הוראות תכנית תמא/ 23/4 א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/3/ הוראות תכנית תמא/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ הוראות תכנית תמא/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/3. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ ב/4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/ 2. הוראות תכנית תמא/4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	2759	118	29/10/1981
תתל/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
רצ/ 1 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/ 1 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 26 ממשיכות לחול.	3248		15/09/1985
רצ/ 1 / 70	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1 / 70. הוראות תכנית רצ/ 1 / 70 תחולנה על תכנית זו.	4229	4213	14/07/1994
413-0128595	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/1/1000 ממשיכות לחול.	7246	5142	10/04/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריה קוץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריה קוץ		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	עקרונות שומה לטבלאות הקצאה ואיזון	15/11/2017	יובל דנוס	28/08/2017	21		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ב' - שווי המגרשים החדשים	01/02/2018	יובל דנוס	15/08/2017	3		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות הקצאה ואיזון	14/11/2017	יובל דנוס	31/10/2017	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח א' - טבלאות הערות ושעבודים	14/11/2017	יובל דנוס	31/10/2017	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ג' - הרכב הבעלים במגרשים	14/11/2017	יובל דנוס	31/10/2017	23		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	27/10/2016	אריה קוץ	27/10/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	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

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות קרקע: פרטיים

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com
שמאי מקרקעין	שמאי	יובל דנוס	104	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	dannuscohen @walla.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

א. איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם בשטח של כ-300 דונם בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1/1000 (413-0128595).
ב שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

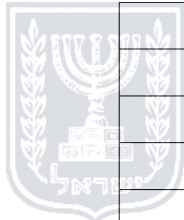
- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (1).
ב. הרחבת דרכים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (2).
ג. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4).
ד. שינוי של הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (5).
ה. קביעת שלבים לפיתוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 132
דרך ו/או טיפול נופי	2030, 207 - 204
דרך מאושרת	858 - 851
דרך מוצעת	874 - 861
מבנים ומוסדות ציבור	402
מגורים ג'	102, 101
מסחר ותעסוקה	5084 - 5081, 510, 509
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

יעוד	תאי שטח
רצועת תשתיות	956 ,955
שטח ציבורי פתוח	729 ,728 ,715 - 710



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 132
דרך / מסילה לביטול	דרך /או טיפול נופי	207
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	858 ,856 - 851
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	871 ,862
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	101
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	5081 ,510 ,509
דרך / מסילה לביטול	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	955
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	728 ,715 ,714 ,710
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 132
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	5084 - 5081 ,510 ,509
ציר נחל	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 ,133
ציר נחל	דרך /או טיפול נופי	207
ציר נחל	דרך מאושרת	858 ,852
ציר נחל	דרך מוצעת	871 ,863
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	5082 ,5081 ,510 ,509
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	714
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 132
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך /או טיפול נופי	2030 ,207 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	858 ,856 - 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	874 - 861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	102 ,101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	5084 - 5081 ,510 ,509
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	956 ,955
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	729 ,728 ,715 - 710



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

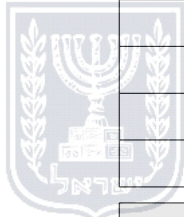
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	36,503	12.29
דרך /או טיפול נופי	8,254	2.78
דרך מוצעת	73,932	24.89
מבנים ומוסדות ציבור	13,210	4.45
מגורים ג'	22,833	7.69

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
26.72	79,368	מסחר ותעסוקה
7.91	23,491	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.13	12,276	רצועת תשתיות
9.13	27,121	שטח ציבורי פתוח
100	296,988	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.29	36,501.8	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
2.44	7,251.86	דרך ו/או טיפול נופי
12.68	37,653.9	דרך מאושרת
12.16	36,099.26	דרך מוצעת
5.81	17,256.29	מבנים ומוסדות ציבור
7.69	22,835.72	מגורים ג'
26.29	78,086.72	מסחר ותעסוקה
7.91	23,478.23	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.21	12,493.44	רצועת תשתיות
8.53	25,330.49	שטח ציבורי פתוח
100	296,987.71	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. דירות מגורים. ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים. ג. חניה תת קרקעית ד. מרתפים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן. (2) יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד. (3) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. קומת מרתף נוספת תאושר במידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. (4) לא יתאפשרו דירות גן. (5) השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי. (6) שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטחים העיקריים. ניווד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטיה ניכרת.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי. ב. שטחים פתוחים וגינון. ג. שבילים ודרכי שירות. ד. חניה ציבורית. ה. מתקנים הנדסיים. ו. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן. (2) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי ועפ"י הוראות תכנית מפורטת רצ/1/1000.

שטח ציבורי פתוח	4.3
<p>בשטחים מעל 2 דונם יותרו בנוסף: שבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים, מבני שירות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p> <p>ב. יותרו חניות בשטחים ציבוריים פתוחים במגרשים: 710,711,712,713,714,715,728.</p> <p>ג. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>(1) על פי הוראות תכנית מפרטת רצ/1000/1.</p> <p>(2) ביצוע חניות דורש היתר בניה.</p>	
דרך מאושרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>	
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>	
הוראות	4.5.2
<p>הפקעות ו/או רישום</p> <p>א</p> <p>חלק מתא שטח 870 מהווה הפקעה של כ-1,267 מ"ר מתא שטח 501 הנמצא במתחם א'.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>ב</p> <p>קו בנין "0" בדרך 12 בתחום תא שטח 870 אינו מחייב.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.6
שימושים	4.6.1
<p>א. בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ב. ספסלים וריהוט רחוב.</p> <p>ג. מדרכות וגינון.</p>	

4.6	דרך ו/או טיפול נופי
	<p>ד. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ה. שבילי אופניים.</p> <p>ו. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) שטח בית קפה או מזנון בשדרה המרכזית לא יעלה על 50 מ"ר, ויתאפשר שטח לישיבה בסמוך אליו, ובתנאי שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל בשדרה.</p> <p>(2) מיקומו של השטח הקבוע בתשריט כ"דרך ו/או טיפול נופי" אינו מחייב מבחינת מיקומו בתוך תחום הדרך ויכול שיעבור לכל מקום אחר ב"חתך הדרך". המיקום של האזור וזכויות הבנייה הקשורות אליו ייקבע בתכנית בינוי כוללת למתחם אשר תאושר בועדה המקומית.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>זכויות הבניה שניתנו ליעוד זה בתכנית הראשית יהיו ללא שינוי.</p>
4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים
	<p>א. רצועה של שטח פתוח ופיתוח נוף, להובלת תשתיות תת קרקעיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו') ושמירת נגישות הטיפול בתשתיות אלו ובמתקנים הנדסיים הקשורים בהן.</p> <p>ב. חניה.</p> <p>ג. יותרו תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה, כל אלה על סמך תכנית בינוי מפורטת שתאושר על ידי הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יבוצעו הגנות נדרשות על קווי התשתית תוך תיאום עם הרשויות הרלוונטיות כגון רשות המים ובאישור הועדה המקומית לטיפול הנופי הנדרש.</p>
4.8	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.8.1	שימושים
	<p>א. מעונות סטודנטים (תאי שטח 133-134), דיור מוגן (תא שטח 132).</p> <p>ב. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה, לדיור מוגן - חדר אוכל, חדרי טיפולים.</p> <p>ג. שטחים הדרושים לניהול המבנים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>ה. שירותים עסקיים ומשרדים.</p> <p>ו. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).</p> <p>ז. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>ח. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>ט. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>י. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p>

4.8	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.8.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(3) בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>(4) חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת.</p> <p>(5) בתאי שטח 133-134 - מעונות סטודנטים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח כל דירה לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד. - לא תותר מכירת דירות בודדות או מישכון אלא את המבנה בכללותו. - ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. - השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב. - ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות. <p>(6) בתא שטח 132 - דיוור מוגן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג). - לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיוור המוגן. - ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים לדיוור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמו כן, ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיוור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור. (7) שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.
4.9	מסחר ותעסוקה
4.9.1	שימושים
	<p>א. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תכנות, מיחשוב, ביודאינפורמטיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכד'.</p> <p>ב. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכיו"ב.</p> <p>ג. שירותים עסקיים.</p> <p>ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.</p> <p>ה. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויפוי ושירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.</p> <p>ו. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכיו"ב.</p> <p>ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>ט. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>י. מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.9	מסחר ותעסוקה
	<p>(1) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>(2) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(5) שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(6) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>(7) במגרש 5084 :</p> <p>א. קוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט. קו הבנין לחזית צפון מערבית יהיה 25 מטר.</p> <p>ב. לא תותר בניה מעל פני הקרקע למעט: סוככים, מצללות, סגירות עונתיות נלוות לחזית המסחרית במגרש 5084 ובתנאי שיישמר הרצף הפתוח בין השצ"פ למרווח.</p> <p>ג. לא יותר גידור אשר ינתק באופן מלא בין מגרש 5084 לבין השצ"פ.</p> <p>ד. בתחום המרווח תותר חניה עילית בהיקף שלא יעלה על 10% משטחו.</p> <p>ה. כל שינוי מהוראות אלה, הנוגעות למגרש 5084, יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.10	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.10.1	שימושים
	<p>א. אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי וספורט עממי.</p> <p>ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון.</p> <p>ג. יציעי קהל.</p> <p>ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי.</p> <p>ה. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>ו. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ז. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>ח. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).</p> <p>ט. בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.</p>
4.10.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(5) שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p>

מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.10
<p>(6) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>(7) מספר חדרי המלון לא יעלה על 870. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
6840	5	5	5	5	2	15	342	50	83340	22860	20322	40158	2000	13227	101		מגורים ג'
4960	5	5	5	5	2	15	248	50	60448	16580	14742	29126	2000	9606	102		מגורים ג'
											648	3242			132	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											4254	21272			132	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
3000	0	0	0	0	3	11	300	50	91902	27386	4500	(1) 30600	3500	16177	132	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											414	2070			133	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											1422	7112			133	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4000	0	0	0	0	3	15	400	50	61904	18886	6000	(2) 26000	4500	10347	133	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											399	1996			134	מסחר	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											1187	5934			134	תעסוקה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

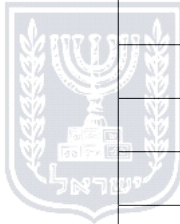


תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
4000	0	0	0	0	3	15	400	50	59464	17948	6000	(2) 26000	4500	9979	134	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
											282	1412			5081	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4	20		50	134915	51891	13554	67776	3000	14120	5081	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											241	1204			5082	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4	20		50	119044	44247	15557	57795	3000	12040	5082	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											64	322			5083	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4	16		50	30787	11841	3093	15467	3000	3222	5083	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											183	914			5084	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	25	0	4	22		50	87270	33564	8768	43841	3000	9133	5084	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											362	1812			509	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4	20		50	173124	66586	17394	86970	3000	18118	509	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											429	2146			510	מסחר	מסחר ותעסוקה
	0	0	0	0	4	19		50	205027	78857	20599	102996	3000	21457	510	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
											1409	7047			541	מסחר	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
							(3)				8692	43459			541	תיירות	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

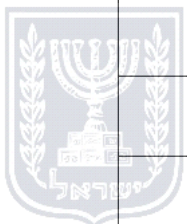
מרבפות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	0	0	0	0	3	19		50	183232	70474	8692	43459	3000	23491	541	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעירות ומבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0	1	4		50	46341	8633	16573	21135	500	17256	402		מבנים ומוסדות ציבור
	5	5	5	5	1	1		2	426	402	12	12		1204	710	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	458	444	7	7		670	711	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	2270	2140	65	65		7135	712	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	646	610	18	18		2033	713	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	344	324	10	10		1081	714	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	474	294	90	90		9760	715	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5	1	1		2	1197	1129	34	34		3762	728	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	5	5	5	5		1		6	98		16	82		1008	204	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
	5	5	5	5		1		6	64		10	54		696	205	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
	5	5	5	5		1		6	92		16	76		938	206	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
	5	5	5	5		1		6	176		30	146		1804	207	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) במסגרת השימוש העיקרי הזכויות הן לדיור מיוחד , על פי מפתח של 68 מ"ר לדירת דיור מוגן, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.
- (2) במסגרת השימוש העיקרי הזכויות הן לדיור מיוחד על פי מפתח של 45 מ"ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להיפך.
- (3) 870 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

- א. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית. פרטי תכנית הבינוי מפורטים בתכנית הראשית.
- ב. תותר הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המתחם. ללא שינוי של נספח הבינוי.
- ג. הנחיות תכנית מפורטת רצ/1/1000 יהיו בתוקף אלא אם צוין אחרת בתכנית זו.
- ד. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

6.2**הוראות בינוי**

- א. מצויינות אדריכלית: מהנדס העיר רשאי להאציל סמכויותיו לוועדה מיוחדת אשר תבחן את העיצוב האדריכלי המוצע בבקשה להיתרי בניה, תוכל להנחות את המתכננים לבצע שינויים, ולהעביר את המלצותיה לרשות הרישוי או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקביעת תנאים עיצוביים להיתר או בהיתר
- ב. במגרשים בהם הוגדר קו בניין "0", החזיתות הפונות לרחוב יהיה בשיעור מזערי של 60% מאורך חזיתות אלו. הקלה להוראה זו באישור מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.
- ג. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי כוללת.

6.3**חניה**

- א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה. בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.
- ב. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון - הפעלת קווי הרכבת הקלה), ניתן יהיה, עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.
- ג. בחניונים תת קרקעיים ביעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2- ומטה. חניה מתחת לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שצ"פים) תהיה לטובת הציבור בלבד.
- ד. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי שטח בתחום מתחם א, ב, ג. בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2 מתכנית בתוקף רצ/1/1000.

6.4**איכות הסביבה**

- א. איכות אויר וריחות מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).
- ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.
- בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.

איכות הסביבה	6.4
<p>ב. פסולת</p> <p>חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי .</p> <p>2. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p> <p>3. הועדה המקומית לרשאות לגבות עלות ההשתתפות מגיש ההיתר בהקמתה של מערכת הפינוי הפנאומטית בתחום שטחים הציבוריים.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.</p> <p>השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p> <p>ד. מיחזור</p> <p>בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מיחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית.</p> <p>תכניות הבינוי לכל מתחם (כמפורט בסעיף תנאים למתן היתרי בניה) יציגו מיקום של מרכזי מחזור שכונתיים שיתוכננו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושרו ע"י אגף איכות סביבה ברשות.</p> <p>מיחזור במבנים של מעל 30,000 מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.</p>	
<p>חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>- על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.</p>	6.5
<p>איחוד וחלוקה</p> <p>השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים הינו שטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וירשם בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק</p>	6.6



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>התכנון והבניה. תכנית זו היא תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לכל אחד משטחים אלה, כנדרש בתכנית הראשית.</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז שמהווה מסמך ממסמכי תכנית זאת. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. השצ"פ המרכזי ישמש, בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי. ניתן לאשר פתרון חלחול שונה באישור מהנדס חברת מניב ראשון ומהנדס העיר. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>במסגרת התכנון המפורט ייבחן ייעוד העצים שבתחום השצ"פים במגמה לשמרם. על עץ/קבוצת עצים להעתקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">אקוסטיקה</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים - מר"מ 1 על פי תמא/2-4. אף על פי כן, הבניה תבוצע כבניה אקוסטית, בהתאם לנספח א-2 בתמא/2-4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" בעבור מר"מ 1, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי בקשות להיתרי בניה והקלות. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכו') יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה מגרש הפונה אל בתי מגורים או מבני ציבור. יש להתקין את כל המתקנים והמכונות כגון מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה (לא בצד הפונה לאזור מגורים) או מתחת לקרקע במרתף, כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית ומהנדס העיר, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכל בהתאם לחוק ולפי כל דין. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות סביבה ברשות ביחס ליעודים המפורטים להלן: דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות. התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים וייתחם בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים. בשימושים עסקיים יכללו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, תנועת כלי רכב ופעילות אנושית, לצורך עמידה בכל דין. הפתרונות האקוסטיים יסומנו בבקשה להיתר. למקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים נדרש הכנת נספח אקוסטי.</p>	

<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.10</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או במסגרת רישום תכנית חלוקה חדשה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.11 מרתפים</p>	<p>6.11</p>
<p>תכנית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1 מטר לצורכי גינון. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.</p>	
<p>6.12 היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>6.13 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.13</p>
<p>הגבלות בניה בגין תמא/2-4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון :</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפרים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו', הינו +180 מ' מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמא/2-4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המירבי למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, פתחי ארובות למטרדי ריח, מנוסים ועגורנים לבניה וכו', הינו +165 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. ייעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפרים יטופלו למניעת משיכת ציפרים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמא/2-4 ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה למבנה שגובהו הולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקעהינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	
<p>6.14 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>א) לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות המתאימה לאיסוף מי עיבוי מזגנים, לרבות העברתם למערכת העירונית.</p> <p>ב) כתנאי למתן היתר בניה במגרשים הכוללים בנין רב קומות, ו/או כוללים מעברים צרים מעשרים מטר בין בנינים גבוהים, תדרש בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, הכל בהתאם להנחיות העירייה שבתוקף.</p>	
<p>6.15 תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תחנות אוטובוס ורכבת שאינן תחנות קצה: תכנית הבינוי המפורטת של המתחם, בנוסף לאמור בתכנית הראשית, תעגן את תכנון מערכות התחבורה הציבורית במתחם.</p>	



תנועה	6.15
ב. זכויות הבניה לתחנות הסעה, ככל שיהיו מקורות, ייגזרו מזכויות הבניה של המגרש הציבורי בו מוקמת התחנה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31