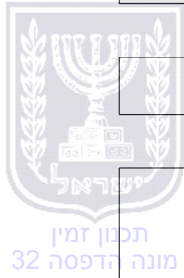


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0498980

רצ/מק/1/1000/3



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 א' כפי שהוא מוגדר בתכנית. מטרת התכנית המרכזית היא שינוי תכנוני להגדלת האינטנסיביות העירונית של המתחם, שיפור "ערוב השימושים" ומערכת הדרכים. התכנית מעבירה מתחמי מגורים ממערב המתחם למרכזו, קרוב יותר לתחנת הרכבת ולרחוב המסחרי הראשי, משנה את רשת הדרכים, שבילי האופניים והולכי הרגל. התכנית קובעת את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

שטח התכנית כ-450 דונם

גבולות התכנית:

מצפון - רחוב רחבעם זאבי

ממערב - רחוב מרילנד

מדרום - פארק עירוני מתחם האלף

ממזרח - פארק עירוני מתחם האלף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

רצ/מק/1/1000/3	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
413-0498980	מספר התכנית		
451.710 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

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

176350 קואורדינאטה X

655100 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

השטח התחום ע"י: רחוב רחבעם זאבי מצפון; פארק עירוני מתחם האלף ממוזרח; שדרות מרילנד ממערב.

**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 לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	מוסדר	חלק	65	72, 93

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0128595	201,131 - 301,203 - 301,203 - 501,401,303 - 501,401,507 - 701,601,507 - 953 - 951,850 - 841,821,708

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 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 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 /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 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	תשריט מצב מאושר	23/02/2018	אריה קוץ	21/02/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**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	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ronin@datam ap.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 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

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. הגדלת האינטנסיביות העירונית של המתחם, שיפור "ערוב השימושים" ומערכת הדרכים.  
ב. שינוי רשת הדרכים, ושינויים בהוראות בנינו ופיתוח.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

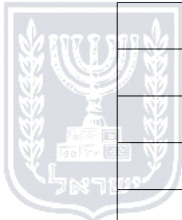
- א. חלוקת מגרשים.  
ב. הרחבת דרכים.  
ג. קביעת קווי בנין.  
ד. תוספת קומות.  
ה. שינוי של הנחיות בנינו ועיצוב אדריכלי.  
ו. שינוי הוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בנין.  
ז. ביטול שימוש לגשר/מעבר עילי בתא שטח 801 (בין מגרשים 501 ו-505).

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131
דרך ו/או טיפול נופי	202, 201
דרך מאושרת	805 - 801
דרך מוצעת	827 - 821
מבנים ומוסדות ציבור	401
מגורים מסחר ותעסוקה	3031, 3030, 3021, 3020, 301
מסחר ותעסוקה	5072 - 5070, 5062 - 5060, 5030, 505, 501
ספורט ונופש	601

תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

יעוד	תאי שטח
רצועת תשתיות	951 - 953, 9511
שטח ציבורי פתוח	701 - 704, 706 - 709, 7010, 7021, 7022, 7031, 7081

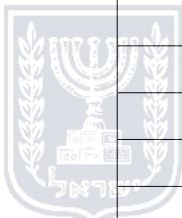


תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	רצועת תשתיות	951
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטח ציבורי פתוח	704
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	702
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	202, 201
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	801 - 805
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	823, 826, 827
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 3030, 3031
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	505, 5030, 5061, 5072
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	951, 9511
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	702 - 704, 706
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	801
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	823
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	951 - 953
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך ו/או טיפול נופי	201
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801, 803, 804
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 3020, 3021, 3030, 3031
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	505, 5030, 5060, 5061, 5070
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	702, 704, 706, 7021, 7022
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	301, 3020, 3021, 3030, 3031
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	501, 505, 5030, 5060 - 5062, 5070
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	706 - 5072
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	801
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	823
קו ביוב מאסף	רצועת תשתיות	951, 952
קו בנין עילי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	301
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	5030, 5061
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	701



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

### 3.2 טבלת שטחים

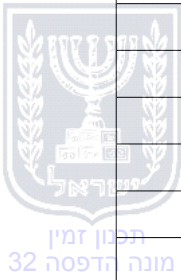
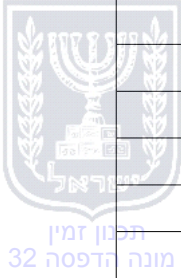
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	11,545	2.56
דרך ו/או טיפול נופי	7,217	1.60

**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
24.03	108,522	דרך מוצעת
2.10	9,469	מבנים ומוסדות ציבור
6.67	30,136	מגורים מסחר ותעסוקה
35.51	160,384	מסחר ותעסוקה
3.42	15,426	ספורט ונופש
7.74	34,971	רצועת תשתיות
16.39	74,040	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>451,710</b>	<b>סה"כ</b>

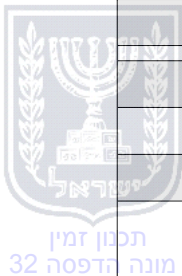
**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.56	11,545.34	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1.50	6,771.31	דרך ואו טיפול נופי
19.43	87,772.38	דרך מאושרת
5.77	26,044.32	דרך מוצעת
2.10	9,469.22	מבנים ומוסדות ציבור
6.67	30,135.67	מגורים מסחר ותעסוקה
35.17	158,876.92	מסחר ותעסוקה
3.41	15,425.67	ספורט ונופש
8.40	37,960.36	רצועת תשתיות
14.99	67,708.7	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>451,709.87</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	על פי הוראות התכנית הראשית וההוראות המפורטות להלן. (1) יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. (2) הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה. (3) בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. (4) חל איסור על חיבור מספר יחידות דיור ליחידה אחת. (5) תתאפשר הסטה של תוואי זיקות ההנאה באישור מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.
<b>4.2</b>	<b>דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.4</b>	<b>ספורט ונופש</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



<b>4.5</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
א	הוראות בינוי ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. שימושים מותרים עפ"י הוראות תכנית מפורטת רצ/1/1000. בנוסף יותרו מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, מצללות וגידור. בשטחים מעל 2 דונם שטח החניה לצורך השימושים המותרים יהיה בשטח שאינו עולה על 10% משטח המגרש. ב. חניות עפ"י המפורט בסעיף 4.6.1 ס.ק.א' לעיל יותרו במגרשים: 701, 704, 706, 708, 709.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות פיתוח (1) על פי הוראות תכנית מפורטת רצ/1/1000. (2) ביצוע חניות דורש היתר בניה.
<b>4.7</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	הוראות בינוי ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.8</b>	<b>דרך ו/או טיפול נופי</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	בינוי ו/או פיתוח ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.
<b>4.9</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ג. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. ד. מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.10</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>



דרך מוצעת	4.10
<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.                      ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.                      ג. רצועה למעבר תשתיות.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.10.2</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר) העיקרי לשטח מרבסות-	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						שרות
3000	11	2	300	50	60974	15490	4500	30600	7000	11545	131	דזור מיוחד	דזור מיוחד מסחר ותעסוקה
							462	2309			131	מסחר	דזור מיוחד מסחר ותעסוקה
							1269	6344			131	תעסוקה	דזור מיוחד מסחר ותעסוקה
1330	15	3	60	50	20472	6573	2587	6600	2000	4331	301	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							435	2170			301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							349	1758			301	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2180	17	3	108	50	29636	9603	3813	9670	3000	6044	3020	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							600	3010			3020	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							489	2451			3020	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2240	17	3	113	50	28583	9284	3690	9356	2500	5763	3021	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							575	2875			3021	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							467	2336			3021	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2240	17	3	113	50	32796	10619	4220	10696	3000	6685	3030	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה



מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			ה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי					
							670	3340			3030	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							540	2711			3030	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2130	3	15	108	50	35902	11633	4625	11701	3500	7313	3031	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							730	3657			3031	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							593	2963			3031	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	26		50	224527	86357	22558	112792	10000	21138	501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							470	2350			501	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	581125	225555	58051	290258	10000	60400	5030	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							1211	6050			5030	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	20		50	235839	90707	23695	118475	5000	24532	505	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							494	2468			505	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	112723	43625	11294	56394	6000	11457	5060	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							235	1175			5060	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	51120	18140	5410	26949	2500	5115	5061	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							104	517			5061	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	58324	20338	6213	31058	3000	6148	5062	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							119	596			5062	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	135033	55495	12908	64833	7000	14469	5070	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							298	1499			5070	מסחר	מסחר ותעסוקה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

מ"ר) העיקרי לשטח מרבסות-	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
	4	19		50	48851	19342	4770	24125	2500	5378	5071	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							103	511			5071	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	98176	34955	10382	51625	5000	10006	5072	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							203	1011			5072	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	4		50	28839	4808	8654	15385	500	9469	401		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4		30	13497	9255	309	3085		15426	601	מבנים ומוסדות ציבור	ספורט ונופש
							77	771			601	מסחר	ספורט ונופש
	1	1		2	1449	1269	90	90		7849	701	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	1		2	1338	1174	82	82		8283	704	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	1		2	749	655	47	47		4701	706	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	1		3	3942	3366	288	288		23320	708	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	1		3	2506	2166	170	170		16223	709	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		6	170		28	142		2335	201	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
		1		6	327		54	273		4436	202	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
	1	2		50	900			900		3053	9511		רצועת תשתיות

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

הערה ברמת הטבלה:

(א) קוי בנין - כמסומן בתשריט.

(ב) קווי בנין לשטחים ציבוריים פתוחים - 5 מ' מכל הכוונים. בגבול משותף עם מגרשים בייעוד קרקע ציבורי (שצ"פ, שב"צ, דרך, וכדומה) יותר קו בנין אפס אלא אם כן צוין אחרת ברוזטת הדרכים הסמוכה.

- ג) קו בנין לבנייה המותרת בשטח ציבורי ביחס לכל שטח ציבורי סמוך (דרך, טיפול נופי, שצי"פ, שבי"צ) יכול שיהיה גם קו אפס וייקבע בתכנית בינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית.
- ד) בייעודים לרצועת תשתיות, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8 לתכנית.
- ה) תותר העברת שטחים עיליים אל מתחת לפני הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית. פרטי תכנית הבינוי מפורטים בתכנית הראשית.</p> <p>ב. הנחיות תכנית מפורטת רצ/1/1000 יהיו בתוקף אלא אם צוין אחרת בתכנית זו.</p> <p>ג. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 הוראות בינוי</b></p> <p>א. במגרשים בהם מחויב קו בניין "0", כפי שמצוין בתשריט, יהיו החזיתות הפונות לרחוב בשיעור מזערי של 60% מאורך חזיתות אלו.</p> <p>ב. למרות האמור לעיל, קווי הבניין הסופיים במגרש 501 ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.</p> <p>בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.</p> <p>ב. בחניונים תת קרקעיים ביעודי קרקע הכוללים שמושים ציבוריים או מסחריים רשאית הוועדה המקומית לקבוע כי הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבנין יהיו מקומה 2- ומטה. חניה מתחת לשטחים הציבוריים (מבני ציבור ו/או שצ"פ) תהיה לטובת הציבור בלבד.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 איכות הסביבה</b></p> <p>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).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>ב. פסולת חדר/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 הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p>	<p><b>6.4</b></p>

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>(3) הוועדה המקומית לרשאית לגבות עלות ההשתתפות מגיש ההיתר בהקמתה של מערכת הפינוי הפנאומטית בתחום שטחים הציבוריים.</p>	
<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p><b>6.5</b></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><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p> <p>(1) תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>(א) פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>(ב) במסגרת תנאים להיתר בניה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכת איסוף פנאומטית במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p> <p>(2) גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>(א) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</li> <li>3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול המגרש.</li> </ol> <p>(ב) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון- מגורים, מסחר, עסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>(ג) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>(ד) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	
<p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p><b>6.8</b></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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<p align="center"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>גובה המגנליה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפרים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן 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, מנופים 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 הקרקע הינו 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 align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>עפ"י התכנית הראשית.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>א) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב) בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי ונטיעות, גינון, חצרות אנגליות, אמצעי בטיחות ובטחון, סטיו עמודים ומדרגות מילוט והכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג) תותר בניה בתחום זיקת הנאה מתחת למפלס הקרקע. בנוסף, תותר בניה בתחום זיקת הנאה מעל למפלס הקרקע תחת המגבלות הבאות:</p> <p>(1) הבניה תחל בגובה מיני של 6 מ' מעל זיקת הנאה.</p> <p>(2) תכסית הבניה לא תעלה על 60% מתכסית זיקת ההנאה.</p> <p>כמו כן תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד) שטח זיקת ההנאה יפותח כמעברים, כיכרות ופינות ישיבה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ה) יותר מעבר רכבי בטחון וחירום במפלס הקרקע של שטחים אלה. לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>ו) יותרו כניסות לחניונים תת קרקעיים במפלס הקרקע של שטחים אלה, והכל בהתאמה לנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ז) השטח המסומן כזיקת הנאה במגרשים 131, 301, 505, 3020, 3030, 5060, 5061, 5070, בהם רוחב המדרכה קטן מ-3 מטר ישמש כמעבר הציבור.</p> <p>ח) קו הבניין לקומת הקרקע של המגרשים המפורטים בסעיף ז' לעיל יהיה בקו זיקת ההנאה. קו הבניין בקומות שמעל קומת הקרקע יהיה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ט) מיקום סופי של זיקות ההנאה יהיה בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שתאושר עפ"י סעיף 6.1 בתכנית ראשית.</p> <p>י) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התכנית.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.10</b>
(א) ניתן יהיה לנייד שטחי זיקת הנאה במסגרת תכנית עיצוב למתחם ובלבד ששטחן יישאר ללא שינוי.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
---------------------	-----------

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-------------------	------------

<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
---------------------	------------

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32



תכנון זמין  
מונה הדפסה 32