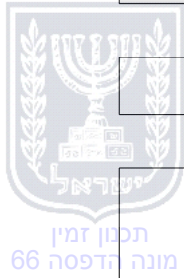


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 413-0144980**

**רצ/1/50/61 - בינוי פינוי נחלת יהודה**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי ראשון לציון</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**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 עוסקת בבינוי ופינוי בשכונת נחלת יהודה על שטח של כ-80 דונם, במטרה לחזק ולחדש את השכונה על ידי בניית מבני מגורים חדשים ויצירת ציר ירוק בין שני מרכזי חינוך לרווחת הציבור באזור המערבי. האזור המזרחי, הקרוב יותר לציר דרך המכבים, יאופיין במגדלי מגורים סביב פארק ירוק ונותן מענה למסחר ותעסוקה בשטח למסחר ומשרדים בסמוך ליציאה לציר הראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רצ/61/50/1 - בינוי פינוי נחלת יהודה

מספר התכנית 413-0144980

1.2 שטח התכנית 80.060 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	182000
קואורדינאטה Y	654875

**1.5.2 תיאור מקום**

המתחם נמצא בין רחוב דרך המכבים ממזרח, כהן אלי מדרום, התמר ממערב, השניים + בארי מצפון.

**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 שכונת נחלת יהודה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6092	מוסדר	חלק	116, 121, 165	128
6093	מוסדר	חלק	210, 288-299, 301, 303-308, 330-339, 481-482	154, 272, 309

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

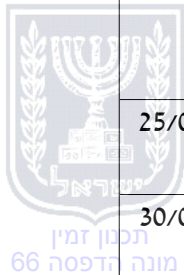
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תמא/2/4 .	כפיפות	תמא/ 4 / 2
30/07/1970		1646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 ממשיכות לחול	שינוי	רצ/ 1 / 1
09/03/2004	2245	5280	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רצ/ 1 / 1 יג ממשיכות לחול	שינוי	רצ/ 1 / 1 יג
06/10/1983		2965	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ממ/10/472 ימשיכו לחול.	שינוי	ממ/ 472 / 10
18/06/1996	3607	4419	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ממ/ 10/472 ימשיכו לחול.	שינוי	ממ/ 472 / 10 א
30/03/1989	2489	3643	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות ממ/2/472/ ב ימשיכו לחול .	שינוי	ממ/ 472 / 2 ב



**1.7 מסמכי התכנית**

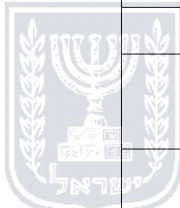
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		28/11/2016	מוטי כסיף	02/03/2017	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	28/06/2018	מוטי כסיף	08/08/2018	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/07/2018	פטר ליבוביץ	15/07/2018	נספח תנועה מנחה	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	11/07/2018	ליאור וולף	15/07/2018	נספח נופי	לא
חומרי חפירה ומילוי	מנחה	1: 500	1	11/07/2018	ליאור וולף	15/07/2018	נספח מילוי וחפירה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	28/06/2018	דב בוגיסקי	15/07/2018	נספח ניקוז מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	28/06/2018	דב בוגיסקי	15/07/2018	נספח ביוב מנחה	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	28/06/2018	דב בוגיסקי	15/07/2018	נספח מים מנחה	לא
ניקוז	מנחה		8	01/11/2015	דב בוגיסקי	03/01/2016	נספח ניקוז מנחה - חוברת	לא
ביוב	מנחה		6	01/11/2015	דב בוגיסקי	03/01/2016	נספח ביוב מנחה - חוברת	לא
מים	מנחה		6	01/11/2015	דב בוגיסקי	03/01/2016	נספח מים מנחה - חוברת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	08/07/2018	רז מיכלוביץ	15/07/2018	סימון עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים *	רקע		147	03/10/2017	רז מיכלוביץ	03/01/2016	חו"ד עצים בוגרים	לא
איכות הסביבה	מנחה		27	23/05/2017	גילה שניידר	18/07/2018	נספח סביבתי כולל: דו"ח פסולת, דו"ח מיקרו אקלים ודו"ח אקוסטי סביבתי, המחייב רק בשטח התכנית הנמצא במר"מ 1 על פי תמ"א/4.2.	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			נוה-גד בניין ופתוח בע"מ וחברה לנכסים ולבניין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	office@nav- e-gad.co.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראש"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547777	03-9547573	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נוה-גד בניין ופתוח בע"מ וחברה לנכסים ולבניין בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	98	03-5672700	03-5672701	office@nave- gad.co.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית ראש"צ	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547777	03-9547573	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040	03-6123050	blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דב בוגיסקי		ח.ג.מ. מהנדסים יועצים ומתכננים ) (1980 בע"מ	נתניה	גבורי ישראל (1)	7	073-7903900	09-8649805	hgm@hgm- eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	datamap@dat amap.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף	106777	דן צור ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020	09-9510030	office@zur- wolf.com
מהנדס	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ		פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב (2)	1	03-5624882	03-5624596	office@ple.c o.il
אדריכל נוף	אגרונום	רז מיכלוביץ'		רז מיכלוביץ' אדריכלות ויועץ נופי	רחובות	(3)		077-5319503	153-77-531950 3	decoraz@gm ail.com
	יועץ סביבתי	גילה שניידר		פיתוח סביבה וקיימות בע"מ	נתניה	(4)	6	09-7733160	09-7733161	mail@esd- env.com

(1) כתובת: בית אדר ת.ד. 8583. תעשייה פולג נתניה.

(2) כתובת: ת.ד. 52730.

(3) כתובת: ת.ד. 2310.

(4) כתובת: ת.ד. 8800 א.ת. דרומי (פולג).



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

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

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

התחדשות עירונית ע"י פינוי של 214 יח"ד + יחידות מסחריות קיימות והקמת 800 יח"ד חדשות + שטחי מסחר ומשרדים, ושטחים לצרכי ציבור, במסגרת פרויקט פינוי בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(א) שינוי יעוד קרקע בשטח התכנית מ: מגורים א', מגורים ב', מגורים ג', שטח מסחרי, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים ליעודי הקרקע הבאים: מגורים ג', מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ודרכים מוצעות.

(ב) קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

(ג) קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.

(ד) קביעת זכויות והוראות בניה.

(ה) הרחבת הרחובות ההיקפיים.

(ו) קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

(ז) קביעת שלבים והתניות לביצוע.

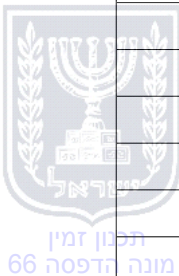
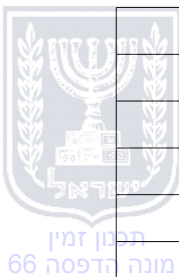
(ח) קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 66**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	406 - 401
דרך מוצעת	417 - 411
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
מגורים ג'	106 - 101
מגורים ד'	112A, 112B, 113A, 113B
מגורים מסחר ותעסוקה	111
מסחר	201
שטח ציבורי פתוח	509 - 501

תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט	יעוד
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303	106, 105, 103	בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'
		506, 503	בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח
		401	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת
		416	בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת
		302	בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור
		106 - 101	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'
		113A, 113B	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'
		111	בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה
		509, 505, 503	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח
		303	בלוק עץ/עצים לעקירה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		405, 403 - 401	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת
		416 - 411	בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת
		302	בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור
		506 - 501	בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח
		303	בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		406, 405, 403, 401	דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת
		413, 411	דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת
		302	דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור
		112A, 113A	דרך /מסילה לביטול	מגורים ד'
		506, 505, 502	דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח
		303	דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		416, 415, 412, 411	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת
		415	זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת
		106, 105, 103, 102	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'
		105, 101	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'
		112B, 113A, 113B	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'
		111	זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים מסחר ותעסוקה
		501	זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח
		508, 507, 503	זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח
		111	חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה
		417, 413, 411	מבנה להריסה	דרך מוצעת
		302	מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור
		106 - 101	מבנה להריסה	מגורים ג'
		111	מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה
		201	מבנה להריסה	מסחר
		508, 506, 504, 502, 501	מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח
		111	קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	406 - 401
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	417 - 411
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	106 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	112A, 112B, 113A, 113B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	111
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	509 - 501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	303

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	5,076	6.34
אזור מגורים ב'	5,309	6.63
אזור מגורים ב' 1	699	0.87
אזור מגורים ג'	13,150	16.43
אזור מסחרי	2,258	2.82
דרך מאושרת	15,714	19.63
שטח לבניני ציבור	13,416	16.76
שטח ציבורי פתוח	24,438	30.53
<b>סה"כ</b>	<b>80,060</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,897.62	14.86
דרך מוצעת	9,847.64	12.30
מבנים ומוסדות ציבור	4,007.97	5.01
מגורים ג'	11,930.87	14.90
מגורים ד'	7,700.78	9.62
מגורים מסחר ותעסוקה	5,089.66	6.36
מסחר	1,297.33	1.62
שטח ציבורי פתוח	19,675.74	24.57
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	8,625.03	10.77
<b>סה"כ</b>	<b>80,072.64</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, שטח לרווחת הדיירים, חניות תת קרקעיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> קומת קרקע: בחלק מקומת הקרקע ניתן יהיה להקים דירות גן. דירות הגן לא יפנו לחזית.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין.
ג	<b>מרתפים</b> קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.
ד	<b>אדריכלות</b> הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.
ה	<b>זכות מעבר לרכב</b> תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 101--102 ו-103 וכן בין מגרשים 104-105 ו-106. רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים אלה תהיינה משותפות. במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים הסמוכים אליו.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, שטח לרווחת הדיירים, חניות תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> (א) קומת קרקע: גובה קומת הקרקע בחלקה הציבורי יהיה עד 6 מ'. (ב) לא תותר בניית דירות גן בקומת הקרקע.
ב	<b>הוראות פיתוח</b> השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי והכניסה הראשית לבניין.
ג	<b>מרתפים</b> קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות
ד	<b>אדריכלות</b> הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית,

<p><b>מגורים ד'</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p>שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.</p>	
<p><b>זכות מעבר לרכב</b>                  תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 113A, 112A ו-113B ובין מגרש 112B ו-111 הסמוך אליו (ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה).                  רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים אלה תהיינה משותפות.                  במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים הסמוכים אליו.</p>	<p>ה</p>
<p><b>מסחר</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p>א) מסחר כגון: חנויות, בנקים, בתי קפה ומסעדות וכו'.                  ב) משרדים, מרפאות, מכונים וכד'.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  הבינוי בתא שטח 201 יתוכנן תוך שמירה על שדרת העצים הסמוכה הקיימת בתא שטח 506 (שצ"פ).                  מיקום שטח החלחול בתא שטח 201 ייבחן בשלב מתן היתרי הבניה, וככל ויתאפשר ייקבע בחלקו הדרומי של המגרש לכיוון שדרת העצים.</p>	<p>א</p>
<p><b>מרתפים</b>                  בתא שטח 201 תותר הקמת קומת מרתף לחניה ומערכות טכניות.</p>	<p>ב</p>
<p><b>אקוסטיקה</b>                  תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש כתוצאה מעירוב שימושים.</p>	<p>ג</p>
<p><b>מבנים ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>מוסדות חינוך, רווחה, תרבות, מוסדות דת, מתקני ומבני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  מס' מבנים: תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל תא שטח בכפוף לתכנית בינוי.</p>	<p>א</p>
<p><b>מרתפים</b>                  קומות המרתפים מיועדות לחניה ומערכות טכניות.</p>	<p>ב</p>
<p><b>חלוקה לתאי שטח</b>                  תותר חלוקה משנית של תאי השטח בכפוף להגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.</p>	<p>ג</p>
<p><b>אדריכלות</b>                  הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.</p>	<p>ד</p>



4.4	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
ה	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הצגת אישור יועץ אקוסטי למניעת מטרדי רעש בהתאם לתכלית המוצעת ו/או כתוצאה מעירוב שימושים.</p>
4.5	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.5.1	<b>שימושים</b>
	<p>(א) גינון ושתיחה, פיתוח, שבילים ומדרגות להולכי רגל, קירות תומכים, גדרות, מיגון אקוסטי. תכנון זמין מונה הדפסה 66</p> <p>(ב) מעבר תשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>(ג) מתקני משחקים, ריהוט רחוב ופיסול סביבתי.</p> <p>(ד) שהייה ופעילות פנאי להולכי רגל, סככות הצללה, שבילים לרוכבי אפניים.</p>
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(א) השטח הציבורי הפתוח יפותח בד בבד עם פיתוח השטחים הסחירים.</p> <p>(ב) תנאי לפיתוח השצ"פ והתשתיות יהיה אישור תכנית לעיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח סביבתי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנית תתייחס לציר הירוק ולחזיתות מבני הציבור.</p> <p>(ג) אין למקם מתקנים תת קרקעיים או עיליים בתחום השצ"פ, למעט באישור מיוחד של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>(ד) השצ"פ יפותח על גבי קרקע טבעית ויתאפשר חלחול של מי נגר, במידת האפשר, באזורים המגוננים.</p> <p>(ה) בפיתוח תשולב צמחייה חסכונית במים בשיעור של 60% מכלל הצמחייה המתוכננת.</p> <p>(ו) יש להימנע מביצוע קירות תמך בשצ"פ ככל הניתן.</p>
ב	<p><b>זכות מעבר לרכב</b></p> <p>בתאי שטח 507 ו-508 תירשם זיקת מעבר לרכב בתת הקרקע לטובת מעבר רכב ממרתפי החניה של תאי שטח 101-102 ותאי שטח 104-105.</p>
4.6	<b>דרך מאושרת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
	<p>(א) דרך, חניה, מדרכות, וכל שימוש ע"פ חוק התכנון והבניה.</p> <p>(ב) מעבר תשתיות, עיליות ותת-קרקעיות.</p> <p>(ג) ריהוט רחוב.</p> <p>(ד) מסלולי אפניים.</p>
4.6.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>(א) רוחב המדרכה לא יפחת מ-3 מ' (כולל בתחום השצ"פ הצמוד לזכות הדרך).</p> <p>(ב) בתחום הדרך יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם התחבורה הציבורית ותוך התייחסות להיבטי בטיחות ותחבורה.</p> <p>תכנון מפורט של הדרך יכלול: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, מדרכות, תאורת כביש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, נטיעות, עבודות גינון והשקיה.</p>

<p><b>4.6 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p>פיתוח הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שמירה על העצים הקיימים.</p>	
<p><b>4.7 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>4.7.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>(א) דרך, חניה, לרבות חניה תת קרקעית, מדרכות, וכל שימוש ע"פ חוק התכנון והבניה.                  (ב) מעבר תשתיות, עליות ותת-קרקעיות.                  (ג) ריהוט רחוב.                  (ד) מסלולי אפניים.</p>	
<p><b>4.7.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b>                  א                  (א) רוחב המדרכה לא יפחת מ- 3 מ' (כולל בתחום השצ"פ הצמוד לזכות הדרך).                  (ב) בתחום הדרך יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.                  הדרך תעוצב תוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם בשילוב מיטבי עם התחבורה הציבורית ותוך התייחסות להיבטי בטיחות ותחבורה.                  תכנון מפורט של הדרך יכלול: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בה, מדרכות, תאורת כביש, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, נטיעות, עבודות גינון והשקיה.                  פיתוח הדרכים יעשה ככל הניתן תוך שמירה על העצים הקיימים.</p>	
<p><b>4.8 מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p><b>4.8.1 שימושים</b></p>	<p><b>4.8.1</b></p>
<p>(א) בקומת הקרקע מסחר כגון: חנויות, בנקים, בתי קפה ומסעדות וכו'.                  (ב) משרדים, מרפאות, מכונים וכד'.                  (ג) מגורים.                  (ד) מתחת לכניסה הקובעת תותר בניית עד 2 קומות עבור חניה ציבורית.</p>	
<p><b>4.8.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b>                  א                  (א) חזית מסחרית:                  כל השטח בחזית המסחרית ברוב שיוגדר בתכנית הבינוי והעיצוב יוגדר כשטח בזיקת הנאה לציבור, אשר יהיה פתוח למעבר הולכי רגל.                  (ב) ככל שניתן תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין התשתיות של המסחר והמשרדים ובין אלה של המגורים. השימושים המסחריים יהיו כאלה שאנם מהווים מטרד למגורים ויאושרו ע"י היחידה הסביבתית של העירייה ומה"ע או מי מטעמו.</p>	
<p><b>ב מרתפים</b></p>	<p><b>ב</b></p>
<p>(א) קומות המרתפים מיועדות לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.                  (ב) תותר חפיפה של עד 20% בשימוש חנייה של המסחר לטובת המגורים.</p>	
<p><b>ג אדריכלות</b></p>	<p><b>ג</b></p>
<p>הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית,</p>	



<b>4.8</b>	<b>מגורים מסחר ותעסוקה</b>
	שתיערך בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1 להלן.
ד	<b>אקוסטיקה</b> בתכנון המפורט ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש למבני המגורים.
ה	<b>זיקת הנאה</b> בתחום המסומן בתשריט בזיקת הנאה תירשם זכות מעבר לרכב לטובת גישה לתא שטח 112B.
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b> (א) מוסדות חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, רווחה וספורט, מרפאות לרבות משרדי קופות חולים מקלטים ומחסים ציבוריים, משרדים ראשיים של רשות מקומית ושטחי חניה. יותר שילוב של שימושים שונים באישור הועדה המקומית.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> תותר חלוקה משנית של תאי השטח בכפוף להגשת תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח בשלמותו.
ב	<b>הוראות בינוי</b> מס' מבנים: תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכל תא שטח בכפוף לתכנית בינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	21	42	496	9900	3390	1680	4200	1994	101	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	21	42	500	9861	3351	1680	4200	1971	102	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	22	42	515	9715	3205	1680	4200	1885	103	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	22	42	510	9766	3256	1680	4200	1915	104	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	21	42	489	9975	3465	1680	4200	2038	105	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	2	(2) 6	(1) 28	20	42	476	10128	3618	1680	4200	2128	106	מגורים ג'		
(3)	(3)	(3)	3	(5) 23	(4)	57	117	1143	23345	5210	4680	11700	2043	112A	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	3	(5) 23	(4)	57	117	1141	23352	5217	4680	11700	2046	112B	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	3	(5) 23	(4)	62	117	1210	22975	4840	4680	11700	1898	113A	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	3	(5) 23	(4)	53	117	1351	23714	5579	4680	11700	1715	113B	מגורים ד'		
(3)	(3)	(3)	3	(8) 20	(4)	16	80	683	34740	12980	(7) 5360	(6) 15200	5090	111	מגורים מסחר ותעסוקה		
(3)	(3)	(3)	2	2	12			250	3245	2205	240	800	1297	201	מסחר		
(3)	(3)	(3)	2	3	15			394	5910	1700	640	1600	1000	301	מבנים ומוסדות ציבור		
(3)	(3)	(3)	2	3	15			394	11820	5100	1920	4800	3000	302	מבנים ומוסדות ציבור		
(9)	(9)	(9)	2	3	15			394	33983	14663	5520	13800	8625	303	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
630	(3)	101	מגורים ג'
630	(3)	102	מגורים ג'
630	(3)	103	מגורים ג'
630	(3)	104	מגורים ג'
630	(3)	105	מגורים ג'
630	(3)	106	מגורים ג'
1755	(3)	112A	מגורים ד'
1755	(3)	112B	מגורים ד'
1755	(3)	113A	מגורים ד'
1755	(3)	113B	מגורים ד'
1200	(3)	111	מגורים מסחר ותעסוקה
	(3)	201	מסחר
	(3)	301	מבנים ומוסדות ציבור
	(3)	302	מבנים ומוסדות ציבור
	(9)	303	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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. לפחות 25% מכלל הדירות בכל המתחם יהיו של דירות קטנות (עד 80 מ"ר כולל ממי"ד)
- ב. סה"כ שטחי הבניה כוללים שטח עבור מרפסות: עד 15 מ"ר עבור כל יחיד וסה"כ עד 12,000 מ"ר. לא ניתן יהיה להמיר את שטחי המרפסות לשטחים בשימוש אחר.
- ג. זכויות הבניה בתאי שטח 301-303 חושבו לפי 160% עיקרי ו- 40% (מהשטח העיקרי) עבור שטח שירות מעל הכניסה הקובעת.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה בכפוף למגבלות תמא/2/4.
- (2) קרקע + 6 קומות + קומת גג חלקית.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 93-97 מ'. הגובה המקסימלי של הבינוי יהיה בכפוף למגבלות תמא/2/4.
- (5) קרקע + עד 23 קומות + קומת גג חלקית.
- (6) 8,000 מ"ר למגורים + 2,000 מ"ר למסחר + 5,200 מ"ר לתעסוקה.
- (7) 3,200 מ"ר למגורים + 600 מ"ר למסחר + 1,560 מ"ר לתעסוקה.
- (8) קרקע + עד 20 קומות + קומת גג חלקית.

(9) כמסומן בתשריט. במידה ולא יהרסו המבנים הקיימים בתחום תא השטח, קווי הבנין יהיו לפי המצב הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- (א) כתנאי למתן היתר בניה תוגש תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית התכנית תפרט את הנושאים הבאים:
- (1) הנחיות להעמדת הבנינים:
- אופי הבנינים, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בנינים באותו תא שטח, גובה המבנים, מסי הכניסות וכד'.
- (2) הנחיות לפיתוח המגרשים:
- מיקום ואופי כניסות הולכי רגל למגרשים, חצרות ושטחים משותפים פתוחים ואופן פיתוחם, גינון, מיקום ואופי כניסות לכלי רכב ומעברם בתוך המגרשים, כניסות לחניונים וכד'.
- (3) הנחיות לעיצוב הרחוב: מפלסי כניסה קובעת לבנינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב (מפלס הכניסה יצורף למפלס הרחוב), התייחסות לשטחים פתוחים ציבוריים צמודים ויצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות, אלמנטים של "שפת רחוב" (שילוט, פחי אשפה, פרטי פיתוח, מצללות, גינון ותאורה וכד') שיהיו אחידים לכל תחום התכנית, עיצוב חזיתות המבנים לאורך הרחובות הראשיים וכן כלפי השצ"פ, התייחסות לציר הירוק ולחזיתות מבני הציבור, מיקום, הסרה ושילוב של מתקנים טכניים וכד'.
- (4) בבנין המשלב שימושי תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים תהיה הפרדה בין השימושים לשביעות רצון מה"ע או מי מטעמו.
- (5) כחלק מתכנית הבינוי תוכן תכנית מערך מיחזור בכל השכונה, בתיאום עם העיריה. המערך יכלול מרכזי מיחזור התואמים למדיניות ההפרדה של העיריה.
- (ב) (1) תנאי למתן היתר בניה יהא אישור נספח שלביות ביצוע על-ידי הועדה המקומית. הנספח יערך בהתאם לעקרונות המפורטים בטבלה בסעיף 7.1.
- (2) תנאי להיתר בניה ראשון בתאי שטח 111, 113A, 113B, 112A, 112B (מגרש הכדורגל) יהיה:
- הסדרת פתרון למגרש כדורגל פעיל וחלופי למגרש הקיים, לרבות פתרון תפעולי הכולל הסעות למגרש כדורגל פעיל אחר, תוך מתן עדיפות למגרש סמוך ככל הניתן
- (3) תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה פתיחת רחוב זוסמן לרחוב אלי כהן, או מתן פתרון תחבורתי אחר שיאפשר גישה לשכונה שלא דרך כביש 412.
- (4) תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית לעניין שימור / כריתה / העתקה של עצים בוגרים:
- 4.1. חורשת העצים בחלקה המערבי של התכנית והשדרה המרכזית, תישמר ותשולב בתכנית הפיתוח של מבני השב"צ והשצ"פ.
- 4.2. אישור לביצוע כריתות או העתקות כתנאי להיתר בניה, בכפוף להוצאת רישיון בלבד שיתקבל מפקיד היערות, בכפוף להתחייבות לפיצוי נופי ולכל תנאי נוסף שיתבקש.
- 4.3. יש להקפיד על ביצוע הוראות שימור, שיצויינו פרטנית במפרטי שימור מיוחדים, שיפקי האגרונום הממונה על ביצוע התכנית. במפרטים אלה יצויינו מרחקי הבטחון המדוייקים מהעצים בכל הכיוונים.
- 4.4. אמצעים לשמירת העצים המיועדים לשימור בזמן העבודות ולאחריהן ייקבעו בתיאום עם אגרונום ופקיד היערות.
- 4.5. יש להקפיד על הגנת עצים מפני מזיקים ומחלות בתקופת קיום העבודות בשטח.
- 4.6. על אף המסומן בתשריט ובנספח העצים, העצים הקיימים בתחום תא שטח 509 יישמרו

6.1

**תנאים למתן היתרי בניה**

ככל שניתן ולא ייכרתו, אלא באישור פקיד היערות.  
 (5) תנאי למתן היתר בניה בשטח השב"צ ובדרך יהיה קבלת התייחסות אגרונום ופקיד יערות לשימור / העתקה / כריתה של עצים בוגרים בתחומי תאי שטח אלה.

6.2

**תנאים למתן היתרי בניה**

(א) דו"ח מיקרו אקלים:  
 (1) תנאי לקבלת היתר יהיה ביצוע ניתוח הצללות מפורט לבנינים בתוך גבול התכנית.  
 (2) יש לערוך ניתוח משטר הרוחות בסביבת כל מבנה שגובהו עולה על 45 מ' או אורכו גדול מ- 90 מ' ויש לספק הגנה מפני רוחות לא רצויות.  
 (3) עבור מבנים רבי קומות, יומלץ לבצע ניתוח רוחות באמצעות מודל CFD המתאים לשלב תכנון להיתר בניה.  
 (4) מומלץ יהיה לתכנן מסלולים בטוחים ומוצלים המקשרים בין השטחים הפתוחים אשר בגבולות התכנית, לעידוד השהיה בחוץ ולצמצום השימוש ברכבים בתחומי השכונה.  
 (5) מומלץ להוסיף הצללה דינמית לשטחים הפתוחים ע"י שמשיות, עצים נשירים או גוונים קלים מתפרקים. באותם האזורים המוצללים ממילא בחורף, ניתן להצל את השטח הפתוח ע"י אלמנטים קבועים, כגון גוונים קבועים ועצים ירוקי עד.  
 (6) שטחי שהיה וכניסות למיבנים ייתוכננו באיזורים העומדים בקריטריון בדיקת הרוחות.

(ב) פסולת:  
 (1) מיכלי אצירת פסולת ימוקמו בתחומי המגרש, במקומות מסחריים באזור של בניה רוויה. במסחר ותעסוקה יועדפו חדרים סגורים.  
 (2) תנאי להיתר בניה יהיה תיאום מערך איסוף פסולת ומחזור בכל מבנה עם העירייה.  
 (3) פסולת בניין, הריסות ועודפי עפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה.  
 (4) כתנאי למתן היתר בנייה יידרש נספח פסולת ועודפי עפר מעודכן ומפורט בו יוצג מידע שלא היה זמין בשלב אישור התוכנית.  
 (5) יש לבצע גריסת פסולת בניין בתחום התכנית ולנצל את תוצרי הגריסה בתחום התכנית ככל הניתן.  
 (6) תותר הצבת מגרסה ניידת בתחום התכנית. המגרסה תוצב באופן שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים ובתיאום עם העירייה. מקום של עירום זמני של חומר גרוס יתואם עם העירייה.  
 (7) עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רישיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.  
 (8) יש לבצע בדיקת מעבדה לכל 1,000 טון חומר גרוס.

ג) איכות אוויר: הגשת טופס תיאום לבדיקות איכות אוויר, לאישור המשרד להגנה"ס. במידת הצורך יבוצע דו"ח איכות אוויר וטיפול בממצאים בהתאם.





(ד) תיאום עם נת"ע:  
 (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נת"ע.  
 (2) לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>3) בכפוף לחתימת הסכם בין חברת נת"ע ליזם התכנית תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מ' מתחת למפלס הקרקע</p> <p>בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע.</p> <p>בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכד'.</p> <p>ה) תיאום עם רשות העתיקות.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>א) אקוסטיקה:</p> <p>1) תנאי להיתר יהיה הגשת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת רעש מדרך מס' 412.</p> <p>2) בתאי שטח גובלים עם דרך מס' 412 יבוצע מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות חוות דעת סביבתית.</p> <p>3) טרם הוצאת היתרי בנייה תתבצע בדיקה אקוסטית מפורטת לאישור יח"ס ובהתאם לחו"ד הסביבתית.</p> <p>4) בשלב בקשה להיתר הבנייה למבנים וכן בשלב ההקמה תוגש חו"ד האקוסטית לנושא מניעת רעש ממערכות מכאניות והפעילות הצפויה, לאישור היח"ס ראשלי"צ.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה למבנה בייעוד למסחר ומגורים בהתאם לחו"ד סביבתית על פי תכנית זו, יהיה הכנת נספח אקוסטי אשר יתייחס לאפשרות של כניסת עסקים שונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש. במידת הצורך יינקטו אמצעים והגבלות כדי להבטיח שמפלסי הרעש מתחת למפלסים המותרים עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990.</p> <p>6) הצבת מתקן גריסה למיחזור פסולת מותנית בהכנת דוח אקוסטי למניעת רעש לדיירים במבנים הגובלים למתקן. הדוח יתייחס למפלסי רעש שמתקבלים בקולטי הרעש מהפעילות של המגרסה.</p> <p>7) ינקטו אמצעים למניעת מטרדי הרעש לשכנים מפעילות באתר הבנייה ובדרכי הגישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר ובחירת דרכי גישה למשאיות העפר, כך שיהיו מרוחקות ככל הניתן מבתיים שכנים, עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי.</p> <p>8) אמצעים והנחיות עקרוניות להפחתת רעש מפעילות עסקים בתחום התכנית: בתכנון עסקים הסמוכים למגורים יש לצמצם, ככל הניתן, עבודות (לרבות פריקה וטעינה) בשטח הפתוח מהצדדים הפונים למגורים. במידה ופעילות בשטח הפתוח גורמת למפלס הרעש העולה מעל המותר ע"פי התקנות, ינקטו אמצעים להפחתת הרעש.</p> <p>9) מיגון אקוסטי דירתי לרעש מכבישים:</p> <p>עבור כל המבנים בהם נדרש מיגון דירתי נגד הרעש מהכבישים, ע"פ טבלה מס' 8 בדו"ח האקוסטי, יש לקבוע:</p> <p>פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו' יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה בכפוף להוראות לבנייה אקוסטית למניעת רעש מטוסים כמפורט בסעיף 7.2 בדו"ח האקוסטי. לכל המבנים בפרויקט אין לתכנן חלונות נגררים לתוך כיסים למעט ממד"ם (הקשר לסוג החלון). רמת הבידוד האקוסטית המינימאלית של מעטפת המבנה תהיה 25 dB(A) בשל קרבה לאזור השפעת רעש ממטוסים של נתבי"ג.</p>	

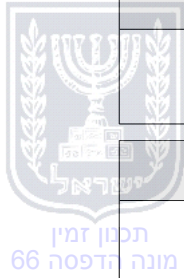


	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.3</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>10) הגבלות בניה בגין רעש מטוסים : מבנים הממוקמים במתחם רעש מטוסים יבנו בהתאם לדרישות האקוסטיות המפורטות בתמ"א / 4 / 2. 11) פתרון של קיר אקוסטי : יתוכנן קיר מיסוך בגובה 3-4 מ' או חיץ אקוסטי אחר באישור יועץ אקוסטי והיחידה הסביבתית, בגבול המזרחי של התכנית כפתרון לשצ"פ, חצרות הבתים ולקומת הקרקע. גובה, אורך, מיקום הקיר/החיץ האקוסטי וכן הפתרון האסתטי והקונסטרוקטיבי, יקבעו בתכנון המפורט בתיאום עם יועץ אקוסטי. 12) אוורור חניונים ומרתפים : תכנית מערכת האוורור של החניונים תכלול תכנון אמצעים אקוסטיים למניעת רעש ממפוחי אוורור על מנת לעמוד בדרישות התקנות לרעש בלתי סביר, (1990). התכנון יבוצע ע"י יועץ אקוסטי. יש להרחיק ככל שניתן את פתחי יניקה ופליטת אוויר של החניונים מבנייני מגורים וממקומות שבקרבתם עלולים לעבור אנשים. 13) יש לתכנן את רמקולי מערכת כריזה/צלצול להפסקות בבית ספר ולהגביל את עוצמת הקול שלהם ככל שניתן באופן שימנע רעש חזק לכיוון הבתים השכנים. יש לנקוט בכל האמצעים להפחתת הרעש בזמן אירועים מוסיקליים/טקסים, כגון הגבלת עוצמת הקול של מוסיקה, בחירת מיקום וכיוון הרמקולים, על מנת לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990 .</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<b>תנועה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
	<b>חניה</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>א) החניה למגורים תהיה תת קרקעית בתחום תאי השטח בהתאם לתקן החניה הארצי התקף במועד מתן היתר הבניה. ב) תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 15% מסך יחידות הדיור בחניית 'מטע', ביחס של עץ רחב צמרת לכל 4 חניות. <b>מרתפים</b></p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 66</p>	<p>א) תכסית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח תא השטח, על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואיוורור מתאימים. ב) בשטחי הגינון, כפי שייקבעו בתכנית לבינוי ופיתוח, גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ'. לפחות 50% משטח המגרש ייועד לצרכי גינון. ג) במגרשים בהם קיימים עצים בוגרים לשימור מעל למרתפים : ניתן יהיה לבנות מרתפים אלו בתנאי שיבוצעו כל הפעולות הדרושות לשימור ולתחזוקת העצים. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0 בתנאי עמידה בהוראות סעיף זה.</p>	
	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.7</b>
	<p>א) הפקעות לצרכי ציבור : כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כגון שטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרכים, ירשמו ע"ש</p>	

<p align="center"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>הרשות המקומית, במסגרת הוראות פרק ג' סימון ז' לחוק וע"פ טבלת האיזונים וההקצאה.</p> <p align="right">(ב) רישום:</p> <p>כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ו/או ירשמו על שם עיריית ראשון לציון בהתאם לסעיף 125 בחוק התכנון והבניה.</p>	
<p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>(א) מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.</p> <p>המבנה/הגדר אשר במגרש נשוא ההיתר ירסו בהתאם למפורט בנספח הפינוי והשלביות, כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון במגרש.</p> <p>(ב) מבנים המיועדים לפינוי ירסו על ידי בעלי ההיתר על חשבונם כתנאי להוצאת היתרי בניה על השטחים המפונים.</p> <p>(ג) הבטחת ביצוע הפינויים: בהתאם לעקרונות השלביות המפורטים בסעיף 7.1 להלן.</p>	
<p align="center"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>(א) יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, או לחילופין התקנתם של מתקני החדרה בתחומי המגרש, כמפורט בסעיף 23.3.1 לתמ"א 4/ב/34.</p> <p>(ב) בכל המגרשים עם הבניה הרוויה ורבי הקומות בהם ייבנו מרתפים יש לבצע השהיית מי נגר בתחום המגרש. נגר עילי מן השבילים המרוצפים המובילים אל השטחים הציבוריים ניתן להפנות אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הפרטי הסמוכים, בהם יפותחו אגני ניקוז להשהיית מי נגר במידת האפשר, לצמצום הנגר שייקלט במערכת התיעול התת קרקעית. מעל גגות המרתפים תבוצע שכבת טוף על מנת להקל ולהאריך את משך השהיית המים.</p> <p>מעל גגות המרתפים יש להבטיח מינימום כיסוי אדמה של 1.5 מ' מילוי, כמפורט בסעיף 6.6 ב', ובשצ"פים לאפשר מינימום של תכסית ללא מרתפים תת קרקעיים, ע"מ לאפשר את אגני החלחול בתכנית.</p> <p>(ג) תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, לרבות שטחים מיוערים, ייעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, במידת האפשר. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>(א) כל קווי החשמל והתקשורת בשטח התכנית, לרבות החיבורים לבתי המגורים, יהיו תת קרקעיים.</p> <p align="right">(ב) מים וביוב:</p> <p>1. תשתיות המים והביוב בתחום התכנית יוחלפו כדי לאפשר פיתוח עתידי, בהתאם לנספחי המים והביוב.</p> <p>2. החלפת קטע קו ביוב קיים בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מי שתיה: תכנון הקו יהיה בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p> <p>3. יש להבטיח כי ככל שנדרשות פעולות לשדרוג המערכות אלו יקבעו כתנאי להיתרי בניה</p>	



<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>לתוספת יחידות הדיור בשטח. לעת ביצוע התכנית יבדק הצורך בשדרוג מכון שאיבה מס' 7.</p>	
<p><b>בניה ירוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>עמידה בתקן ישראלי ת"י 5281 לבניה ירוקה : יש להציג אישור מקדמי ממכון התעדה כתנאי להיתר בניה.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>(א) השטחים הכלולים בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, והם יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בנין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו, ואשר תכלול: הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פיננסיים להלן. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.</p> <p>(ב) כל הוצאת עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם עפ"י חלקם היחסי לפי סעיף 69(12) לחוק.</p> <p>(ג) לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>(א) חברת ניהול ואחזקה : למבנים בתאי שטח 111, A112, B112, A113, B113 ו-B113 ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניינים לרבות שטחי גינות, חניה ומערכות. תנאי למתן היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק .</p> <p>(ב) יחס לתכנית מתאר : במידה ותהיינה סתירות בין תכנית זו לבין תכניות ברות-תוקף החלות על שטח התכנית יקבעו הוראות תכנית זו.</p>	
<p><b>מגבלות בניה לגובה</b></p>	<p><b>6.14</b></p>
<p>בטיחות טיסה : (א) היתרי בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית . (ב) הקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית תותר לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון . (ג) הגובה המירבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים טכניים, חדרי מכונות, אנטנות וכיו"ב, יהיה כמפורט בהוראות תמ"א/ 4 /2 ואין לחרוג ממנו.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה למגדל ראשון באחד מהמגרשים הבאים : 111, A112, B112, A113, B113	הצגת חוזים חתומים ומדווחים של לפחות 25% מבעלי הזכויות הקיימים.
2	היתר בניה למגדל שני באחד מהמגרשים הנותרים מהמגרשים הבאים : 111, A112, B112, A113, B113	תנאי למתן היתר יהיה פינוי והריסה בפועל של לפחות 28% ממספר יח"ד המבוקשות בהיתר זה, והצגת חוזים חתומים ומדווחים ל- 2% נוספים, בתוספת 28% ממספר הדירות שאושרו במסגרת ההיתר הראשון והצגת חוזים חתומים ומדווחים ל- 2% נוספים.
3	היתר בניה לבנין בבניה מרקמית בכל אחד מהמגרשים הבאים : 101, 102, 103, 104, 105, 106	היתר הבניה יכלול תנאי לפינוי והריסה בפועל של הבנינים הקיימים בשטח הבנין המבוקש.
4	החל מהמגדל השלישי, היתר בניה למגדל באחד מהמגרשים הנותרים מהמגרשים הבאים : 111, A112, B112, A113, B113	תנאי למתן היתר יהיה פינוי והריסה בפועל של לפחות 28% ממספר יח"ד המבוקשות בהיתר זה, והצגת חוזים חתומים ומדווחים ל- 2% נוספים.
5	היתר לבניה של למעלה מ- 240 יח"ד במצטבר	תנאי למתן היתר יהיה פינוי והריסה בפועל של מבנים הבנויים על שבי"צ 302 ושצ"פ 502. תנאי זה אינו חל על היתר בניה באחד מהמגרשים 101, 102, 103, 104, 105, 106.
6	היתר לבניה של למעלה 480 יח"ד במצטבר.	תנאי למתן היתר יהיה פינוי והריסה בפועל של מבנים הבנויים על תואי הדרך המוצעת בתאי שטח מס' 411 ו- 417. תנאי זה אינו חל על היתר בניה באחד מהמגרשים 101, 102, 103, 104, 105, 106.
7	היתר לבניה של למעלה מ-600 יח"ד במצטבר.	פינוי והריסה בפועל של מבנים הבנויים בתחום השצ"פ בתאי שטח מס' 503, 504, 505, 507, 508.
8	היתר לבניה של למעלה מ-700 יח"ד במצטבר	פינוי והריסה בפועל של המבנה המסחרי הבנוי בתחום השצ"פ בתא שטח 506.
9	היתר בניה אחרון	ההיתר האחרון יחוייב בפינוי והריסת כל המבנים הנותרים בשטח.
10	הערה כללית בדבר שטחים לצרכי ציבור :	שטחים המיועדים לצרכי ציבור אשר יפונו באחריות היזם יימסרו לרשות המקומית כשהם פנויים מכל אדם וחפץ.

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום תחילת תוקפה של התכנית. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את התוקף ב-5 שנים נוספות

לא הוחלל בביצוע התכנית במועד האמור תהא התכנית בטלה ויוחזרו הוראות וזכויות הבניה שהיו בתוקף ערב תחילת תוקפה של תכנית זו. לעניין זה "התחלת ביצוע" (בכל מגרש ומגרש) משמעו הוצאת היתר לבנין במגרש, פינוי והריסת כל המבנים בשטח המגרש ותחילת חפירת המרתף.