מינהל התכנון
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
22/08/2021
לאשר את התוכנית
14/07/2022
תאריך מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0485144

התחדשות שכונת רמת אליהו

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:
http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC

דברי הסבר לתכנית

שכונת רמת אליהו נמצאת בקצה העיר ראשון לציון - כלואה בין בינוי צמוד-קרקע, אזור תעשיה ואזור לפיתוח עתידי של העיר חולון. מרבית מבני המגורים הם מטיפוס רכבת ב-3 או 4 קומות, במצב ירוד ולעתים אף מסוכן. למרות היקף שטחים פתוחים וציבוריים גדול, הם אינם מנוצלים לטובת השכונה ; מבני הציבור מפוזרים ללא מערך מאורגן, מוסתרים מהרחוב, וחלקם מיועדים לשרת את כלל העיר ולא רק את השכונה. באופן דומה, השטחים הפתוחים מנותקים ממבני הציבור ומהשטחים הפתוחים העירוניים המשיקים לשכונה. רשת הדרכים הקיימת מקוטעת, מפותלת, ואינה ידידותית להולך הרגל.

התכנית המוצעת מחזירה את משאבי השכונה אל התושבים ומעגנת את רמת אליהו על הרצף העירוני המתפתח של ראשון לציון וסביבתה. העקרון המנחה הוא לחדש ולהגדיל את השכונה ולייצר רקמה עירונית המקיימת את הקהילה הוותיקה והגדלה. בהתאם לפרוגרמה הציבורית האפשרית, נקבעה קבולת מקסימלית של 7,200 יח״ד בכלל השכונה. כ-2,245 יח״ד חדשות יתווספו בבנייה מרקמית בשילוב מגדלים במסלול פינוי-בינוי. כדי שתהיה התכנות כלכלית לתכנית, ובאותו הזמן לעמוד בקיבולת אשר נקבעה לשכונה, חלק מהדירות החדשות ייבנו במתחמי השלמה בנחלת עילית, צריפין, ומתחם האלף. כך יותנע תהליך שרשורי של בינוי-פינוי-בינוי של מבני הרכבת. התושבים הוותיקים יזכו להגדלת דירתם, ועוד מרפסת, מעלית וחניה. מבני ה-H מיועדים להתחדשות ע״פ תמ״א 38, לגביהם תכנית זו מציבה הנחיות לפי סעיף 23 .

בהיבט התנועתי, התכנית פועלת בכמה מישורים : א) הסדרת והשלמת רשת הדרכים הקיימת בפנים השכונה ; ב) יצירת נתיבים ייעודיים לתחבורה ציבורית וקשירת רשת הדרכים לתחנות להסעת המונים מתוכננות מחוץ לשכונה ; ג) כחלק מכביש הטבעת הקיים בתכנית המתאר העירונית, יצירת כביש עוקף בצפון השכונה בציר מזרח מערב ; ד) התווית חיבור חדש בצפון השכונה במפגש עם העיר חולון ; ה) עידוד הליכה ברגל באמצעות הרחבת מדרכות ומתן הוראות לפריסת רשת שבילים דרך השכונה ; ו) עידוד רכיבה על אופניים באמצעות סלילת שבילים דרך השכונה וחיבורם לרשת העירונית.

רשת התנועה המחודשת תתמוך במרחב ציבורי רציף ונגיש, הכולל : בצפון מערב השכונה, מערך שירותי חברה וקהילה ; בדרום-מערב, וצפון-מזרח, קמפוס חינוך ; במרכז השכונה, בית קהילה רב-תכליתי ; ובמזרח, מבנה חינוך. מבני הציבור יהיו שלובים עם השטחים הפתוחים. התכנית נותנת הוראות לחיבור גנים ומעברים קיימים וחדשים לכדי ׳רשת ירוקה׳, פנים שכונתית, המקושרת גם לשטחים ציבוריים פתוחים מחוץ לשכונה. רח׳ צייטלין, הלב המסחרי של השכונה, משולב במארג זה, אוסף לאורכו חללים ציבוריים ומקשר בין ״בית הקהילה״, מרחב קהילתי רב-שימושי במערב השכונה, לרצף השטחים הציבוריים הפתוחים ומבני הציבור במזרח השכונה. מרחוב זה מתוכנן קישור הולכי רגל ורוכבי אופניים לשכונת נחלת יהודה על גבי גשר מעל כביש 4.

התכנית בחלקה מפורטת ובחלקה מתארית, בהתאם לחלוקה הבאה :
1) תכנית מתארית ברמה מתחמית, לעניין שטחי מגורים המיועדים לפינוי-בינוי (תאי שטח בייעוד מגורים) ושטחי מסחר ותעסוקה (ייעוד תעסוקה וייעוד מסחר ותעסוקה). עבור תאי שטח אלו התכנית אינה כוללת הוראות ברמת המגרש הבודד ותידרש הכנת תכניות מפורטות.
2) מפורטת לעניין התשתיות והשטחים הציבוריים המשמעותיים אשר מבנים את שלד השכונה הציבורי (תאי שטח בייעוד דרך, שטחים ציבוריים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור) ומגרשים המיועדים לתמ״א 38 לפי סעיף 23 (ייעוד מגורים ד׳).

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	**שם התכנית ומספר התכנית**	**שם התכנית** התחדשות שכונת רמת אליהו
		מספר התכנית 413-0485144
1.2	**שטח התכנית**	559.987 דונם
1.4	**סיווג התכנית**	**סוג התכנית** תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית
		לפי סעיף בחוק ל״ר
		היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית
		סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	180185
קואורדינאטה Y	654764

1.5.2 תיאור מקום

השכונה ממוקמת בין שכונת נווה ים ממערב, העיר חלון מצפון, אזור התעשייה שלאורך כביש 4 ממזרח, והרחובות יעקב כהן ואבא הלל סילבר מדרום.

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 רמת אליהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4746	מוסדר	חלק	73	
6094	מוסדר	חלק		8
6095	מוסדר	חלק	83, 85, 87, 134-141, 143-145, 147-148, 152, 154, 156, 159-161, 196, 198-200	4, 86, 88, 121-122, 124, 189, 193, 195
6823	מוסדר	חלק	2	
6826	מוסדר	חלק	134	135
7281	מוסדר	חלק	2, 6, 10-19, 21-27, 30-82, 84-97, 99-109, 111-115, 117-125, 140-141, 143, 147-153, 155, 159, 161, 163-166	154, 156

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7282	מוסדר	חלק	2-20, 23-29, 36-45, 48-55, 65-80, 83-85, 106, 110, 112-115, 117, 119-124, 130-131, 134-135, 137, 140-143, 145, 147, 149-155, 157-159, 162-170, 173-174, 225, 237-239, 246, 269-271, 314	161, 183, 252, 254, 280, 307-308, 313

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

חולון

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 10/ ג/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 4. הוראות תכנית תמא/ 10/ ג/ 4 תחולנה על תכנית זו.	4845	2346		23/01/2000
תמא/ 4/ 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/ 2. הוראות תכנית תמא/ 4/ 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 38/ 3	כפיפות	תכנית זו מהווה תכנית מפורטת לחיזוק מבנים בהתאם לסעיף 23 לתמא 38.	6430	4650		11/06/2012
תמם/ 3/ 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמם/ 3/ 21. הוראות תכנית תמם/ 3/ 21 תחולנה על תכנית זו.	5236	284		12/11/2003
רצ/ 1/ 1	החלפה		1646			30/07/1970
רצ/ 1/ 1/ 40	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 40. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 40 תחולנה על תכנית זו.	7119	127		24/09/2015
רצ/ 1/ 1/ ו	החלפה		3378			11/09/1986
רצ/ 1/ 1/ ו/ 5	החלפה		5442	4351		29/09/2005
רצ/ 1/ 1/ ו/ 6	החלפה		6439	4995		28/06/2012
רצ/ 1/ 1/ ח	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ח. הוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ ח תחולנה על תכנית זו.	3912	3387		15/08/1991
רצ/ 1/ 1/ יג	החלפה		5280	2245		09/03/2004
רצ/ 1/ 23	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית רצ/ 1/ 23 בגבולותיה.	3075			12/07/1984
רצ/ מק/ 1/ 1/ 39	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/מק/ 1/ 1/ 39. הוראות תכנית רצ/מק/ 1/ 1/ 39 תחולנה על תכנית זו.	5947			05/07/2009
413-0480335	החלפה		7524	6675		12/06/2017
413-0496505	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית	7813	8074		27/05/2018

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		413-0496505. הוראות תכנית 413-0496505 תחולנה על תכנית זו וניתן מכוחה להוציא היתרי בניה.				

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

הערה לטבלה:

בתאי השטח ברמה מתארית למתחמים המיועדים לפינוי-בינוי, תכנית זו אינה מחליפה את התכניות שבאו לפניה. בתחום המגרשים המיועדים לתמ"א 38, במסלול חיזוק ועיבוי יחולו התכניות התקפות בנוסף לתמ"א 38. במסלול הריסה ובנייה מחדש יחולו הוראות תכנית זו לפי סעיף 23 לתמ"א 38.
הוראות התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יעמדו בתוקפן גם לאחר פקיעת התמ"א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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				נעמה מליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			נעמה מליס		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000	1		נעמה מליס		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	09/01/2022	נעמה מליס	09/01/2022 16: 14	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 2000	1	13/06/2022	ורדית צורנמל	14/06/2022 15: 28	תשריט נספח בינוי	לא
אדריכלות	מנחה	1: 1000	1	16/08/2018	נעמה מליס	24/12/2020 17: 33	נספח בינוי - חתכים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		5	09/08/2018	רונית דוידוביץ'-מרטון	06/11/2019 10: 24	רקע חברתי, פרוגרמה ציבורית ופרוגרמה לשטחי ציבור	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		9	11/04/2018	חיים כלפון	12/08/2018 12: 25	ניתוח הכלכליות לפינוי בינוי	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	31/10/2021	דב בוגייסקי	11/01/2022 07: 48	תשריט תשתיות- ביוב	לא
ביוב	מנחה		11	31/10/2021	דב בוגייסקי	11/01/2022 07: 46	נספח מלל מלווה לנספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 2000	1	04/11/2021	יאיר קורנברג	10/01/2022 09: 01	נספח מים - תשריט	לא
מים	מנחה		13	04/11/2021	יאיר קורנברג	10/01/2022 09: 02	נספח מלל מלווה לנספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	31/10/2021	דב בוגייסקי	11/01/2022 07: 48	תשריט תשתיות ניקוז	לא
ניקוז	מנחה		8	31/10/2021	דב בוגייסקי	11/01/2022 07: 47	נספח מלל מלווה לנספח הניקוז	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/06/2022	ניר שלף	14/06/2022 15: 22	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	31/05/2022	ניר שלף	14/06/2022 15: 23	נספח תנועה - חתכים	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	21/06/2022	ניר שלף	21/06/2022 15: 09	נספח תנועה - תחבורה ציבורית	לא
תנועה	רקע		57	07/11/2019	ענת שוחט	07/11/2019 09: 28	בה"ת	לא

תקנון זמין
מונה הדפסה 63

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1000	1	14/06/2022	ניר מעוז	15: 24 14/06/2022	תשריט עצים חלק 1 מחייב בכל מקום בו התכנית מפורטת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית	1: 1000		14/06/2022	ניר מעוז	15: 24 14/06/2022	תשריט עצים חלק 2 מחייב בכל מקום בו התכנית מפורטת	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב חלקית		85	29/03/2022	ניר מעוז	14: 59 29/06/2022	נספח עצים בוגרים מחייב בכל מקום בו התכנית מפורטת	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		36	01/04/2021	רן קליק	16: 33 06/06/2022	סקר קרקע היסטורי ותכנית סקר קרקע וגזי קרקע אקטיביים	לא
אקוסטיקה	רקע		18	01/02/2021	רן קליק	15: 44 12/04/2021	נספח אקוסטי סביבתי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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 63

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	נעמה מליס		נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	6 ב	03-7325177	03-7325177	office@malis.co.il
מהנדס	מהנדס	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ד"ר	יועץ	רונית דוידוביץ'-מרטון		ד.מ.ר. תכנון ופיתוח ערים ואזורים בע"מ	תל אביב-יפו	הרוגי מלכות	9	03-6475137	03-6475383	
שמאי	יועץ כלכלי	חיים כלפון			תל אביב-יפו	(1)	61	03-6243770	03-6243660	
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427729	02-6427103	
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז			פרדס חנה-כרכור	הבוטנים	10	077-5302668	077-2031522	
אדריכלית נוף	יועץ	ורדית צורנמל	88538	צורנמל-טורנר אדריכלות נוף	תל אביב-יפו	הרכבת	22	03-5273632	03-5273617	
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	
מהנדס	יועץ	רן קליק			תל אביב-יפו	ילין מור נתן	6	077-3508001	077-3508003	office@yozmot-sviva.com
	יועץ תחבורה	ענת שוחט		פי.גי.אל הנדסה ותכנון תחבורה בע"מ	אזור	העליה השניה	43	03-7914111		
מהנדס	יועץ תחבורה	ניר שלף	77030	אמי מתום	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55 א	03-6363514		

(1) כתובת: יגאל אלון 61 תל אביב-יפו.

תמונן זמין
מונה הדפסה 63

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
בנייה מרקמית	בתכנית זו, מבנה שאינו "רב קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות. תחויב נסיגה של שתי קומות עליונות לפחות.
מגדל	בתכנית זו, מבנה "רב קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות ועד 30 קומות בהתאם למגבלות רת"א.
מרווח קדמי	המרחב שבין קו הבניין הקדמי לבין גבול המגרש עם הרחוב או עם שטח ציבורי פתוח שכן.
מתחם תכנון	תאי השטח המסומנים בתשריט ומפורטים בסעיף 6.1, המשתרעים בין רחוב לרחוב או בין רחוב לשטח ציבורי ומגדירים תחום להכנת תכנית מפורטת עתידית.
שטח מגרש פנוי	לצורך חישוב כמות העצים ייחשב כל שטח המגרש שאינו מבונה, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת-קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל-קרקעיים.

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

יצירת מסגרת תכנונית להתחדשות שכונת רמת אליהו, באמצעות פינוי-בינוי, התחדשות בניינית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 והשלמת רשת הדרכים ושטחי הציבור, תוך שימור המאפיינים הקהילתיים והפיזיים הייחודיים לה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות של תכנית מתארית לנושא התחדשות מבני הרכבת בפינוי-בינוי, לרבות הנחיות להכנת תכניות מפורטות עתידיות למתחמי התכנון.
2. קביעת הוראות של תכנית מפורטת ע"פ סעיף 23 של תמ"א 38 להתחדשות מבני ה-H בשכונה.
3. קביעת הוראות של תכנית מפורטת לבינוי ופיתוח התשתיות הציבוריות המשמעותיות כולל הדרכים, מבני הציבור והשטחים הפתוחים.
4. קביעת הוראות של תכנית מתארית לנושא מגרשי המסחר והתעסוקה.
5. קביעת הוראות של תכנית מפורטת להריסת מבנים.
6. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת הוראות מעבר בטרם אישור תכנית מפורטת במתחמי התכנון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1001 - 1004, 1005A, 1005B, 1006A, 1006B, 1007 - 1010, 1011A, 1011B, 1012, 1014
מגורים ד'	201 - 217
תעסוקה	314
מבנים ומוסדות ציבור	321, 323, 329, 330, 332 - 334
שטח ציבורי פתוח	401, 402, 404, 405, 407, 408
ככר עירונית	1303
דרך מאושרת	602 - 604, 1117
דרך מוצעת	1101, 1105 - 1112, 1115, 1120 - 1133
שביל	416, 417
מסחר ותעסוקה	353
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	350

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	שטח ציבורי פתוח	401, 404
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	602, 603, 1117
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	1101, 1105, 1107, 1110, 1120 - 1122, 1130
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	321, 323
גבול מגבלות בניה	מגורים	1001, 1003, 1004, 1010, 1012, 1014
גבול מגבלות בניה	מגורים ד'	201 - 206
גבול מגבלות בניה	שביל	416, 417
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 407
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	1117
גשר/מעבר עילי	שביל	416, 417
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	402
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	602, 603
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	1107, 1108
הנחיות מיוחדות	מגורים	1003, 1004, 1006B, 1012
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	201 - 217
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	405, 407
חזית מסחרית	דרך מאושרת	602 - 604
חזית מסחרית	דרך מוצעת	1107, 1111, 1115, 1122 - 1124, 1131
חזית מסחרית	ככר עירונית	1303
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	329, 330, 334

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים	1005A, 1005B, ,1004 ,1002 ,1001 1007 - 1010, 1011A
חזית מסחרית	מגורים ד'	212 ,206
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	353
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	402
חזית מסחרית	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	350
להריסה	דרך מאושרת	603
להריסה	דרך מוצעת	1101, 1105 - 1109, 1115, 1128, 1129
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	334 ,323
להריסה	מגורים	1005B, 1006A, ,1004 - 1002 1006B, 1007, 1008, 1011A, 1012
להריסה	מגורים ד'	207
להריסה	מסחר ותעסוקה	353
להריסה	שביל	416
להריסה	שטח ציבורי פתוח	405 ,404 ,402
להריסה	תעסוקה	314
לשימור	דרך מאושרת	603
לשימור	מסחר ותעסוקה	353
מבנה להריסה	דרך מוצעת	1110
מבנה להריסה	מגורים	1012
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	602
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	1101, 1105, 1107, 1120 - 1122
מגבלות אקוסטיות	מבנים ומוסדות ציבור	323 ,321
מגבלות אקוסטיות	מגורים	1001, 1003, 1004
מגבלות אקוסטיות	מגורים ד'	201 - 206
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	401, 404, 407
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	323
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	1117
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שביל	416

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	162,639	22.76
מבנים ומוסדות ציבור	114,071	15.97
מגורים	247,086	34.58
מסחר	23,192	3.25
שטח ציבורי פתוח	116,505	16.31
תעשיה	50,952	7.13
סה"כ	**714,445**	**100**

מצב מוצע		
יעוד	***מ"ר מחושב***	***אחוזים מחושב***
דרך מאושרת	71,262.87	12.79
דרך מוצעת	44,601.93	8
ככר עירונית	1,490	0.27
מבנים ומוסדות ציבור	97,200.56	17.44
מגורים	247,300.68	44.37
מגורים ד'	20,421.63	3.66
מסחר ותעסוקה	10,262.26	1.84
שביל	6,209.33	1.11
שטח ציבורי פתוח	30,746.94	5.52
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	24,264.13	4.35
תעסוקה	3,548.69	0.64
סה"כ	**557,309.01**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים

4.1.1 שימושים

א. מגורים, כולל שטחים משותפים לרווחת הדיירים (לובי, מועדון דיירים וכד').

ב. חניה תת-קרקעית.

ג. שטחים ציבוריים פתוחים.

ד. מבנים ומוסדות ציבור לשימושי חינוך, רווחה, קהילה, דת, בריאות, משרדים עירוניים, תרבות, ספורט וכדומה. בקומת הקרקע של מבני מגורים יותר שימושים ציבוריים עבור חינוך, קהילה ורווחה וכדומה, כולל שטח חצר נלווה.

ה. לאורך רחובות בהם קיים סימון של חזית מסחרית בקומת הקרקע, יתוכננו שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים.

ו. דרכים.

התאמת השימושים ברמת המגרש תבחן בתכניות מפורטות.

4.1.2 הוראות

א **תנאים להכנת תוכנית מפורטת**

תאי השטח המסומנים ביעוד מגורים מהווים מתחמי תכנון מתאריים, בהתאם למפורט בסעיף 6.1. תנאי להוצאת היתר בנייה במגרשים בייעוד זה יהיה אישור תכנית מפורטת למתחם בהתאם להוראות סעיף זה ולהוראות פרק 6.

ב **הוראות בינוי**

א. גובה המבנים:

הבינוי למגורים יהיה מורכב משילוב של בניה מרקמית, כפי שמופיע בהגדרות התכנית, לאורך הרחובות, ובניה מגדלית בנסיגה מהם ככל הניתן. לפחות שתי הקומות העליונות בבניה המרקמית יהיו בנסיגה של 3 מ' לפחות לחזית הרחוב ולחזית השטח הציבורי הפתוח.

מגדלים ימוקמו במרחב התכנית בהתאם להוראות פרק 6 ועקרונות נספח הבינוי המלווה תכנית זו. מגדלים יפוזרו במרחב ולא ירוכזו לכדי מחסום ויזואלי ופיזי, כך שבניה מרקמית תהיה בכל חתך. המגדלים ימוקמו ככל הניתן בזיקה לשטחים פתוחים.

ב. קווי בניין:

קו הבניין הקדמי של הבינוי המרקמי יהיה 5 מ'. קו הבניין הקדמי של החזית המסחרית ברחוב צייטלין מחייב ויהיה 0 מ'.

ג. תכסית:

1. תכסית המבנים לא תעלה על 80% משטח המגרש, הן מעל הקרקע והן מתחת לקרקע, על מנת להותיר לפחות 20% שטח פנוי ומגונן לצרכי חלחול מי נגר עילי.

2. התכניות המפורטות ייבחנו את התכסית המתאימה בכל מגרש ומגרש.

ג. קירות תמך ודירוג מבנים:

במגרשים שבהם הפרש טופוגרפי, מבנים ידורגו כך שהגישה אליהם תהיה ישירות מהרחוב. הפרשי המפלסים ייבלעו במבנים ולא ייבנו בניינים בנסיגה מקיר תומך. קירות תמך לא ייבנו במרווח הקדמי. ככל ויידרשו קירות תמך בין מבנים, גובהם יצומצם ככל הניתן ותתוכנן צמחייה לכיסויים.

ד. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח.

ה. התכנון יציג אמצעי מיגון אקוסטי מפני רעשי סביבה ככל שנדרשים כאלה ומיסוך אקוסטי

4.1	**מגורים**
	למקורות רעש ובכללם מערכות טכניות ומזגנים הכלולים בבינוי. ו. לא תותרנה דירות גן ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות בבניה חדשה. ז. לא תותר סגירת מרפסות מקורות וחריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. ח. השטח הפתוח במגרשים ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינון אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית מהרחוב. ט. מחסנים ומחסנים דירתיים: יתאפשר מחסן דירתי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד. שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א'). שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור. ניתן להקים מחסנים לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור המשולבים במגרש סחיר בתת הקרקע. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב. י. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יכלול פריסת רשת שבילים להולכי רגל אשר יקשרו בין השטחים הציבוריים הפתוחים, מבני הציבור ומגרשי המגורים ויאפשרו רצף הליכה בשילוב עם רשת הדרכים בשכונה. יא . בגבול המזרחי של תא שטח 1011B יתוכנן מעבר הולכי רגל צפון-דרום ברוחב שלא יפחת מ-10 מטר.
ג	**הוראות בינוי** סימון מהתשריט: **חזית מסחרית** 1. חזית מסחרית מחייבת תתוכנן לפי הסימון בתשריט. בתאי שטח 1001 ו-1002, 1004, 1005A חזית מסחרית מחייבת בקומות הקרקע הפונות אל רחוב זלמן שניאור. בתאי שטח 1011A ,B1005, 1007, 1008, 1009, חזית מסחרית מחייבת בקומות הקרקע הפונות אל שדרות צ'ייטלין. בתא שטח 1010, חזית מסחרית מחייבת בפינה הדרום-מערבית. בתאי שטח 1009, 1011A, חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע הפונה אל רחוב מרדכי אנילביץ'. 2. תבוצע ככל הניתן הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות המגורים לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. 4. מבנה הכולל שימושים מסחריים יחויב בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. פריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד. 5. בציר מסחרי רציף תועדף בניה בקו בניין קדמי 0 לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית. במידה ויקבע קו בניין אחיד שאינו 0, תקבע זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לציר המסחרי. ניתן יהיה לקבוע קו בניין קדמי 0 לקומות עליונות וזיקת הנאה בקומת הקרקע ליצירת ארקדה. 6. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר. 7. השטח הקדמי הפנוי (מדרכה ומרווח קדמי) בחזית המסחר יהיה ברוחב מינימאלי של 7 מ', כולל שורת עצים. לפחות 3 מ' מתוכו יהיו מקורים בפרט אחיד לציר הרחוב שיאושר במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח. 8. החזית המסחרית תהיה שקופה לאורך 80% משטחה לפחות. אין להשתמש באמצעי בטחון

תכנון זמין מונה הדפסה 63

4.1	מגורים
	אטומים (כגון סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכד)
ד	**ביוב, ניקוז, מים, תברואה** מגבלות בנייה בגין באר בתא שטח 1001: 1. בניה בתא שטח 1001 מותנת בעמידה במגבלות הבניה והפיתוח הקיימות בעקבות סמיכות לבאר שאיבת מים צפונית א' (מגרש 401), בהתאם לאמור בפרק 6, ע"פ הנחיות משרד הבריאות והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון ובתיאום עם תאגיד המים העירוני. 2. במידה ולא תוסר מגבלת הבנייה בעת עריכת התכנית המפורטת למתחם, יחולק המתחם באחת משתי האפשרויות הבאות, בהחלטת מהנדס העיר: א. תוכן תכנית מפורטת על שטח המתחם שאינו בתחום רדיוס מגן ב' ותכנית צל ליתרה שבתחום רדיוס מגן ב'. ככל שתוסר מגבלת הבאר, תוכן תכנית מפורטת נוספת בהתאם לעקרונות תכנית הצל. או: ב. תוכן תכנית מפורטת אחת לכל המתחם שתחולק לשני שלבים. שלב א' יכלול את השטח שאנו בתחום רדיוס מגן ב'. שלב ב' יכלול את השטח שבתחום רדיוס מגן ב'. הוצאת היתרי בנייה בתחום שלב ב' יותנה בביטול באר שאיבת מים צפונית א' (מגרש 401).

4.2	מגורים ד'
4.2.1	**שימושים**
	א. מגורים. ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים (לובי, מועדון דיירים וכד'). ג. חניה תת-קרקעית.
4.2.2	**הוראות**
א	**הנחיות מיוחדות** סימון מהתשריט: **הנחיות מיוחדות** בתאי שטח 201-217, מבני מגורים קיימים מסוג H מיועדים לחיזוק ועיבוי או להריסה ובנייה מחדש לפי הנחיות תכנית זו מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38. הוראות התכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 יעמדו בתוקפן בהקשר להוראות תכנית זו גם לאחר פקיעת תוקף התמ"א. 1. תתאפשר תוספת של עד 25 מ"ר לדירות הקיימות כולל מרחב מוגן דירתי, ובתנאי שישמרו ההוראות לגבי קווי הבניין המפורטות בבטבלה 5. זכויות הבנייה אשר לא ינוצלו, לא ינתנו להעברה. 2. במסלול הריסה ובניה מחדש יותר מבנה שאינו "רב קומות" כהגדרתו בחוק ובתקנות. מספר יחידות הדיור שיקבע יהיה מספר הקומות כפול מספר יחידות דיור קיימות בקומה טיפוסית קיימת בבניין ולא יותר מפי 2.25 ממספר יחידות הדיור הקיימות. 3. במסלול חיזוק ועיבוי תתאפשר תוספת של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות. תוספת יח"ד של עד 3.5 כפול מספר הדירות בקומה טיפוסית קיימת. בנוסף במבנים בהם בוצעו הרחבות הקיימות ע"פ היתר בניה כדין תתאפשר תוספת של עד 40 מ"ר ליחידת דיור לטובת השלמת ההרחבות, בכפוף לעמידה בקווי הבניין על פי תכנית זו. 4. יותר חיבור שני מגרשים לבניית בניין בודד (בהריסת שני המבנים הקיימים). במקרה זה יבוטלו קווי הבניין בין המגרשים. החזית לרחוב של הבניין החדש תתוכנן כחלק מרצף המרקם אשר מגדיר את הרחוב.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.2	מגורים ד'
ב	**הוראות בינוי** א. רחבות כיבוי האש ישולבו בפיתוח תא השטח ויסומנו בתכנית הפיתוח. ב. לא תותרנה דירות גן ולא תותר הצמדת שטח חצר לדירות בבניה חדשה. במבנים שיעברו חיזוק מכוח תמ"א 38 בהם קיימות דירות גן מתוקף תכניות/היתרים קודמים, תותר הצמדת חצר בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ובלבד שלא יופנו לחזית הרחוב ולמרווח הקידמי. ג. מרפסות: לא תותר סגירת מרפסות מקורות וחריגה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת לתכנית. ד. השטח הפתוח במגרשים למעט גינות פרטיות ישמש כחצר משותפת לרווחת הדיירים ויכיל 20% גינון אשר יופנה ברובו כלפי חזית הבניין והכניסה הראשית מהרחוב. ה. מחסנים ומחסנים דירתיים: יתאפשר מחסן דירתי בקומת הקרקע או בקומת המרתף. למחסנים הממוקמים בקומת הקרקע תותר כניסה מאזור הלובי בלבד, שטחי המחסנים לא יחרגו מעבר לקונטור הקומה הראשונה (קומה א') ושטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר. מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור, לא ניתן להעביר שטחי מחסנים מדירה לדירה ולא ניתן יהיה להצמיד יותר ממחסן אחד ליחידת דיור.

4.3	תעסוקה
4.3.1	**שימושים**
	א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור, אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכד'. ב. מסחר, אולמות תצוגה והסעדה בקומת הקרקע ג. חניונים תת קרקעיים.
4.3.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** א. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת למתחם בהתאם להנחיות בפרק 6. ב. בקומת הקרקע של מבני התעסוקה תישמר: 1. רציפות של חזיתות שקופות ופעילות (מסחר, מבואות וכניסות למבנים, הסעדה, שימושים מקבלי קהל וכדומה). 2. שטחי שירות כגון אחסנה, לוגיסטיקה ומתקני אשפה אשר נמצאים בקומת הקרקע לא ימוקמו בחזית לרחוב או לשצ"פ אלא בעורף המבנים בלבד.
ב	**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה** 1.תכנית מפורטת לתעסוקה תתואם עם היחידה הסביבתית ו/או המשרד להגנת הסביבה. 2.התכנית תקבע אמצעים למניעת מטרדים ותתייחס לשימושים הקיימים בתחום התכנית ושימושים הקיימים בקרבתה.

4.4	מסחר ותעסוקה
4.4.1	**שימושים**
	א. תעשיות עתירות ידע, מרפאות, מכוני מחקר ופיתוח, משרדים, בתי קפה והסעדה מכל הסוגים, תרבות ובידור , אימון גופני, מתקנים הנדסיים וכד'. ב. חזית מסחרית בקומות הקרקע , בה ישולבו שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי,

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.4	**מסחר ותעסוקה**
	שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים. ג. חניונים תת קרקעיים.
4.4.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. תבוצע ככל הניתן הפרדה בין הכניסות, חדרי האשפה, חדרי המדרגות, המחסנים, פתרונות החניה וכיו"ב, המשרתים את קומות התעסוקה לבין קומת המסחר, על מנת להבטיח הגנה על פרטיות ונוחות ההפעלה והשימוש לכל אחד מהשימושים. 2. השימושים המסחריים יחויבו בשטח לחצר פריקה מוצנע ומופרד, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. פריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד. 3. בציר מסחרי רציף תועדף בניה בקו בניין צידי 0 לצורך יצירת חזית מסחרית המשכית. במידה ויקבע קו בניין אחיד שאינו 0, תקבע זיקת הנאה בין גבול המגרש לקו הבניין בחזית הפונה לציר המסחרי. ניתן יהיה לקבוע קו בניין קדמי 0 לקומות עליונות וזיקת הנאה בקומת הקרקע ליצירת ארקדה. 4. שטח יחידת מסחר לא יעלה על 200 מ"ר. 5. החזית המסחרית תהיה שקופה לאורך 80% משטחה לפחות. אין להשתמש באמצעי בטחון אטומים (כגון סורגים, שבכות, תריסי גלילה, דלתות נגררות וכד) 6. ניתן להקים מחסנים לשימושי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור המשולבים במגרש סחיר בתת הקרקע. הקמתם מעל הקרקע תותר בתנאי שאינם פונים לחזית רחוב. 7. יש לשמור על העצים הבוגרים בחזית המגרש לרחוב זלמן שניאור. כל שינוי יידרש באישור פקיד היערות.
ב	**בנין לשימור** סימון מהתשריט: **לשימור** המבנה המסחרי בתא שטח 353 מיועד לשימור כמסומן בתשריט. א. תנאי להגשת תכנית מפורטת יהיה הגשת תיעוד מקדים על פי הנחיות מנהל התכנון עבור המבנה המיועד לשימור לאישור ממונה השימור ו/או וועדת השימור. ב. התכנית המפורטת תכלול הנחיות לשימור המבנה תוך השתלבותו בפיתוח ובבניה החדשה, בהתאם לממצאי תיק התיעוד ולאחר קבלת חוות דעת ממונה השימור ו/או וועדת השימור וכן הוראות שיבטיחו את השלמת עבודות השימור כתנאי לבניה חדשה. ג. בתכנית המפורטת יצוין כי תנאי לדיון בבקשה להיתר בניה יהיה הגשת תיק תיעוד מלא על פי הנחיות מנהל התכנון אשר יאושר ע"י ממונה השימור.
4.5	**מבנים ומוסדות ציבור**
4.5.1	**שימושים**
	א. חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, ספורט, דת, קהילה, חניונים ציבוריים, שיטור קהילתי, משרדים ממשלתיים ומשרדי הרשות המקומית. ב. תא שטח 323 מיועד להיות קמפוס חינוך בהתאם לצרכים העירוניים. ג. תא שטח 334 מיועד להיות קמפוס חינוך שיפותח בד בבד עם השטח הציבורי בתא שטח 1011A. ד. יותר מעבר קווי תשתית. ה. יתאפשר שילוב שימושים שונים באותו מבנה.

תכנון זמין מונה הדפסה 63

4.5	מבנים ומוסדות ציבור
	ו. מזנונים, קפיטריות ומסחר נלווה לשירות באי מבנה הציבור. ז. בתאי שטח 323, 329, 330, ו-334 תותר חזית מסחרית. יותרו שימושים מקבלי קהל כגון: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, בתי קפה, מסעדות ומזנונים, אימון גופני, בנקים ומשרדים.
4.5.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי** 1. הבינוי יהיה בהתאם לתוכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי שתערך למגרש כתנאי להיתר בנייה. 2. תכנון מבני הציבור יאפשר הפעלה גמישה ושימוש במתקנים ובחצרות למטרות שונות לאורך היום והשנה בהתאם לצורך. 3. הגדרות יצומצמו למינימום. 4. יושם דגש על פיתוח גגות מבני הציבור כחזית חמישית. 5. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים. 6. בתכנון עתידי לתא שטח 334, בין אם בהיתר בניה או בתכנית מפורטת, יישמר מעבר חופשי לציבור אשר יקשר בין שטחי הציבור הפתוחים ובהתאם לעקרונות נספח הבינוי. 7. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את צורתו של תא שטח ציבורי שסומן בתשריט תכנית זו כל עוד לא יצומצם שטחו.

4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	**שימושים**
	א. שטחים טבעיים, ריצוף, שבילים, שבילי אופניים, ריהוט גן, מצללות, תאורה, אלמנטים עיצוביים, שטחים מגוננים ונטועים, מתקני ספורט ומשחק וכו'. ב. מבני שירות כגון שירותים ציבוריים, מחסנים, מתקנים הנדסיים ושנאים תת-קרקעיים מוצנעים בפיתוח. ג. מזנונים ובתי קפה בהתאם להוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 40. ד. יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים להחדרה וחלחול מי נגר, הסדרה וניקוז.
4.6.2	**הוראות**
א	**בינוי ו/או פיתוח** 1. הבינוי יהיה בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח אדריכלי שתיערך כתנאי להיתר בנייה. 2. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את צורתו של תא שטח ציבורי שסומן בתשריט תכנית זו כל עוד לא יצומצם שטחו.
ב	**פיתוח סביבתי** א. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה תוך הקפדה על שמירת ערכי טבע ונוף קיימים (כגון עצים בוגרים) ושימורם ייחשב כנקודת מוצא לתכנון. בתכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יש לקחת בחשבון את רציפות מערך השטחים הפתוחים בשכונה. ב. פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה בהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. ג. חדר שנאים ותשתית תת"ק במידה ויידרשו, ישולבו בתכנית הפיתוח של השטח הציבורי הפתוח ויאושרו ע"י מהנדס העיר, בתיאום עם היחידה הסביבתית ותוך עמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא קרינה. מיקומם בשטח הציבורי הפתוח ייעשה במטרה לפגוע מעט ככל הניתן בשימושיות השטח הציבורי הפתוח ובזיקתו לרחוב. חומרי הפיתוח יותאמו לפיתוח השטח הציבורי הפתוח. המתקנים יוצנעו ככל הניתן, ע"י בנייה תת-קרקעית, הסתרה באמצעות צמחייה וכיו"ב. ד. תכנון השטחים הפתוחים ייקח בחשבון במידת האפשר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.6 שטח ציבורי פתוח

עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום השטחים הפתוחים יונמכו מסביבתם באמצעים טופוגרפיים ולא הנדסיים. כל זאת, ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים.

ה. מתחמי התכנון אשר כוללים את תאי השטח הבאים: 1003 ו-407; 1004; 1005A, 1005B ו-408, כוללים שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים קיימים המעווים רצף ציבורי פתוח מרכזי בשכונה. יש לשמר רצף זה כחלק מתכנון עתידי של תאי השטח לעת הכנת תכנית מפורטת למתחמים. תכנון חיבורים עתידיים לרצף זה ייעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת, היבטי ניקוז וניהול נגר עילי, שמירה על עצים קיימים, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

ו. השטח הציבורי הפתוח יתוכנן במידת האפשר כך שמחצית משטחו יוצלל באופן מלא באמצעות נטיעת עצים.

ז. שטח ציבורי פתוח שגודלו מעל 500 מ״ר יתוכנן במידת האפשר כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף. במידה ולא ניתן לשמור על שטחים בלתי מרוצפים הרי שעדיין מחצית משטחו יתוכנן בכיסוי חופת עצים וכל זאת באמצעות יצירת בתי גידול ראויים וגדולים דיים תחת ריצופים קשיחים.

4.7 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

4.7.1 שימושים

ביעוד זה יחולו השימושים המפורטים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ויעוד שטחי ציבור פתוחים המוגדרים בתכנית זו.

4.7.2 הוראות

א **בינוי ו/או פיתוח**

1. תא שטח 350 יפותח כבית קהילה אשר ישלב שירותים קהילתיים ושימושי ספורט ונופש למכלול האוכלוסייה.

2. תכנית בינוי ופיתוח תקבע הוראות והנחיות לתכנון המבנים, ככל הניתן, כמבנים קהילתיים רב שימושיים, המאפשרים שימוש במתקנים ובחצרות לאורך היום בהתאם לצורך, תוך התחשבות בהשפעה הסביבתית על המגורים הסמוכים.

3. בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את צורתו של תא שטח ציבורי שסומן בתשריט תכנית זו כל עוד לא יצומצם שטחו.

4.8 ככר עירונית

4.8.1 שימושים

א. שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבה/ככר עירונית, מתקני משחק, פרגולות, שטחים פתוחים לבילוי ונופש, צירי הליכה ושבילים לרוכבי אופניים, ריהוט רחוב, שילוט ותאורה וכדומה.

ב. מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים ומבני עזר תת-קרקעיים.

ג. בתא שטח 1303 יותר להקים חניון ציבורי בתת הקרקע.

4.8.2 הוראות

א **הוראות בינוי**

בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את צורתו של תא שטח ציבורי שסומן בתשריט תכנית זו כל עוד לא יצומצם שטחו.

ב **פיתוח סביבתי**

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.8	ככר עירונית
	א. תותר הקמה והצבה של מתקני משחק, אלמנטי הצללה, אלמנטי מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות. ב. תותר הצבת דוכנים זמניים לטובת כנסים, ירידים, מופעים וכד'.

4.9	דרך מאושרת
4.9.1	**שימושים**
	א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, תשתיות תת-קרקעיות ונטיעות. ב. הדרך תהייה עילית ו/או תת קרקעית.
4.9.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** סימון מהתשריט: **רצועת מתע"נ תת-קרקעי** א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.9.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע. ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך. ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.
ב	**הוראות פיתוח** בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א. כל בניה או פיתוח במסדרון התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.
ג	**הוראות פיתוח** סימון מהתשריט: **גשר/מעבר עילי** א. בתחום תא שטח 1117 יפותח גשר הולכי רגל ורוכבי אופניים בהמשך לרחוב צייטלין. ב. תנאי לביצוע גשר הולכי רגל מעל כביש 4 יהיה תיאום עם חברת נתיבי ישראל.

4.10	דרך מוצעת
4.10.1	**שימושים**
	א. כל השימושים המותרים בדרך ע"פ חוק לרבות חנייה, תשתיות תת-קרקעיות ונטיעות. ב. הדרך תהייה עילית ו/או תת קרקעית.
4.10.2	**הוראות**
א	**הוראות פיתוח** א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות בתוואי הכביש המוצע בכפוף לאי-פגיעה בתכנית הנטיעות. ב. בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א . כל בניה או פיתוח במסדרון התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.

4.11	שביל
4.11.1	**שימושים**
	שטחים טבעיים, ריצוף, שבילים, שבילי אופניים, ריהוט גן, מצללות, תאורה, אלמנטים עיצוביים,

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

4.11	שביל
	שטחים מגוננים ונטועים, מתקני ספורט ומשחק וכו'.
4.11.2	**הוראות**
א	**עיצוב פיתוח ובינוי** תאי שטח 416 ו-417 מתוכננים כגשר לחציית כביש 4 בין רמת אליהו לבין שכונת נחלת יהודה ממזרח, עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. תנאי לביצוע הגשר יהיה תיאום עם נתיבי ישראל.
ב	**פיתוח סביבתי** א. יישמר רצף הליכה ורכיבה פתוח ומונגש לכל אורך השביל. במידה ויידרשו מדרגות על מנת לפתור הפרש גובה, ישולבו רמפות תקניות כנדרש לאורך ציר המעבר. ב. יתוכננו אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב ותאורה כחלק מהתכנון הכולל של הגשר. ג. בתחום מסדרון התשתיות על פי תמ"א 4/ג/10 יחולו הוראות התמ"א הנ"ל. כל בניה או פיתוח במסדרון התשתיות תחויב באישור בטיחותי מחברת החשמל.
ג	**הוראות פיתוח** סימון מהתשריט: **רצועת מתע"נ תת-קרקעי** א. השימושים המותרים על פי סעיף 4.12.1 יחולו במפלס הקרקע ובתת הקרקע עד לעומק של 5 מ' ממפלס הקרקע. ב. על אף האמור בס"ק א', יותרו השימושים המותרים בתת הקרקע בעומק שבין 5 ל-10 מטרים, באישור הועדה לתשתיות לאומיות, ובהסכמת הגורם המוסמך. ג. בהתאם לאמור לעיל, יוטלו מגבלות על עומק המרתפים ומרכיבי הביסוס החופפים לתוואי המתע"ן לעת מתן היתרי בניה.
ד	**הוראות בינוי** בתכנית מפורטת ניתן יהיה לשנות את צורתו של תא שטח ציבורי שסומן בתשריט תכנית זו כל עוד לא יצומצם שטחו.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מבנים ומוסדות ציבור		321	8693	(1) 24850	10650		14200	80		8	2 (2)	4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מבנים ומוסדות ציבור		323	20256	(1) 59000	25300		33700	80		8	2 (2)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	323		(5) 400						1 (5)						
מבנים ומוסדות ציבור		329	1811	5350	2300			80		4		4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	329		(5) 400						1 (5)						
מבנים ומוסדות ציבור		330	6647	23930	2660		11300	80		8	2 (2)	4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	330		(5) 400						1 (5)						
מבנים ומוסדות ציבור		332	43203	(1) 121050	51900		69200	80		8	2 (2)	4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מבנים ומוסדות ציבור		333	4550	(1) 16650	7150		9500	80		8	2 (2)	4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מבנים ומוסדות ציבור		334	9629	(1) 26900	11550		15350	80		8	2 (2)	4 (3)	4 (3)	5 (3)	5 (3)	
מגורים	מגורים	1001	38395	67900	30550		52250		801	30 (6)	4 (2)					9620 (7)
מגורים	מסחר	1001		700 (8)	300					1						

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1001		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1001		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1002	19932	25650	11550		20650		301	30 (6)	3 (2)					3620 (7)
מגורים	מסחר	1002		500 (8)	250					1						
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1002		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1002		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1003	13003	27500	12400		21250		323	30 (6)	3 (2)					3880 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1003		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1003		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מסחר	1003		400 (11)						1						
מגורים	מגורים	1004	15981	23050	10400		20750		270	30 (6)	3 (2)					3240 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1004		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1004		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מסחר	1004		350 (8)	150					1						
מגורים	מגורים	1005A	4447	15200	6850		9300		177 (12)	30 (6)	3 (2)					2130 (7)
מגורים	מסחר	1005A		(8)						1						
מגורים	מגורים	1005B	18747	27950	12600		23450		328 (12)	30 (6)	3 (2)					3940 (7)
מגורים	מסחר	1005B		1150 (8)	500					1						
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1005B		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1005B		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1006A	8552	15200	6850		11600		177 (12)	30	3 (2)					2130 (7)
מגורים	מסחר	1006A		400 (11)						1						

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1006A		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1006B	6258	10700	4850		2600		124 (12)	9	2 (2)					1490 (7)
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1006B		(10)	(10)	(10)	(10)									
מגורים	מגורים	1007	6388	17550	7900		13000		205	30 (6)	3 (2)					8950 (7)
מגורים	מסחר	1007		400 (8)	200					1						
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1007		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1008	19373	28950	13050		25150		340	30 (6)	3 (2)					4080 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1008		(9)	(9)		(9)				2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1008		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מסחר	1008		400 (8)	200					1						
מגורים	מגורים	1009	27986	40200	18100		32350		473	30 (6)	4 (2)					5700 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1009		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	מסחר	1009		1500 (8)	650					1						
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1009		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1010	23864	27950	12600		21200		328	30 (6)	4 (2)					3580 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1010		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1010		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מסחר	1010		400 (8)	200					1						
מגורים	מגורים	1011A	17150	28300	12800		21800		332 (12)	30 (6)	3 (2)					3990 (7)
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1011A		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1011A		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מסחר	1011A		850 (8)	400					1						

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים	מגורים	1011B	3734	12550	5650		10600		(12) 146	(6) 30	4 (2)					(7) 1760
מגורים	מגורים	1012	17245	22800	10250		19000		267	(6) 30	4 (2)					(7) 3210
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1012		(9)	(9)		(9)			8	2 (2)					
מגורים	מסחר	1012		(11) 400						1 (13)						
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1012		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים	מגורים	1014	6099	15200	6850		12450		177	(6) 30	4 (2)					(7) 2130
מגורים	מסחר	1014		(11) 400						1						
מגורים	שטח ציבורי פתוח	1014		(10)	(10)	(10)	(10)			1	2					
מגורים ד'	מגורים	201	1133	(14)			2750	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	202	1026	(14)			2550	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	203	981	(14)			2350	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	204	950	(14)			2250	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	205	881	(14)			2150	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	206	927	(14)			2300	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	207	1150	(14)			2700	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	208	1551	(14)			4050	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	209	999	(14)			2400	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	210	1256	(14)			3100	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	211	1335	(14)			3200	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	212	1068	(14)			2600	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 384
מגורים ד'	מגורים	213	1195	(14)			2800	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 390
מגורים ד'	מגורים	214	1942	(14)			4200	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 680
מגורים ד'	מגורים	215	2071	(14)			4950	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 630
מגורים ד'	מגורים	216	929	(14)			2300	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 290
מגורים ד'	מגורים	217	1014	(14)			2450	(15)	(16)	(17)	3 (2)	3 (15)	3 (15)	4 (15)	4 (15)	(7) 290
תעסוקה		314	3546	(18) 9400	4050		13900	60		4	3	4	4	5	5	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		350	(1) 24245	21500	9250		39300	85		4		5	5	5	5	

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	353	10254	11900	5100		14500	60		4 (19)	2	4	4	5	(20)	
מסחר ותעסוקה	מסחר	353		4000	1700		60					4	4	5	(20)	
מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	353	2750	1200				80								
שטח ציבורי פתוח		402	14028	(10)	(10)	(10)	(10)									
שטח ציבורי פתוח		404	6140	(10)	(10)	(10)	(10)									
שטח ציבורי פתוח		407	3035	(10)	(10)	(10)	(10)									
שטח ציבורי פתוח		408	8404	(10)	(10)	(10)	(10)									
ככר עירונית	חניון	1303	1489				3570	80			3					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בייעודי הקרקע מגורים, תעסוקה, תעסוקה ומסחר, בתאי שטח הכוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע, תכנית מפורטת תקבע זיקת הנאה בין גבול תא השטח לקו הבניין הקדמי או קו בניין קדמי 0.

ב. תאי השטח בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר ותעסוקה, עבורם נדרשת הכנת תכנית מפורטת, ראו הנחיות בינוי בפרק 4, בין היתר, לעניין גובה מבנים, קווי בניין, תכסית.

ג. תותר הקמת מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין 0), ובתנאי הותרת לפחות 20% מהמגרש לפיתוח משמר מי נגר בכפוף להוראות פרק 6 בדבר ניהול מי נגר.

ד. מתוך השטח העיקרי המצוין למגורים יותר שטח עיקרי משותף לרווחת הדיירים בהיקף של עד 50 מ״ר בבניה מרקמית ועד 100 מ״ר במגדל. לא ניתן יהיה לנייד את השטח לשימושים אחרים.

ה. תותר העברת שטחים מעל הקרקע לתת הקרקע. לא תותר העברת שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

ו. לא ניתן יהיה להמיר שטח שנועד למרפסות לשימושים אחרים ו/או לשטח שירות.

ז. התכנית היא תכנית מתארית ברמה מתחמית והיא אינה כוללת הוראות ברמת המגרש הבודד למעט שטחי הציבור ותמ״א 38 לפי סעיף 23.

ח. בתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור תותר תוספת שטח של עד 1% משטחי הבניה עבור מרפסות מקורות.

ט. תכנית מפורטת לתא שטח בייעוד מגורים תכלול תמהיל יחידות דיור כמפורט להלן: 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 65 מ״ר; 30% מיחידות הדיור יהיו בשטח כולל של עד 80 מ״ר; יתר יחידות הדיור יהיו בשטח כולל ממוצע של עד 110 מ״ר. שטח ייעודי למרפסת יהיה בנוסף לשטחים אלו. אין באמור כדי לגרוע מהוראות הדין לעניין דירות קטנות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מסחר נלווה ישולב במבני הציבור, בשיעור של עד 200 מ״ר או 20% משטחי הבניה המבוקשים בהיתר הבניה, לפי הנמוך. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.

(2) תותר תוספת קומות תת״ק לחניה בהתאם לתקן התקף ובאישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה.

(3) קו בנין לשצ״פ יהיה 0 למעט לשביל.

(4) קווי הבניין יהיו לפני המסומן בתשריט. שינוי בקווי בניין יהווה סטיה ניכרת.

(5) המסחר ימוקם כחזית מסחרית בקומת הקרקע או ישולב במבנה. מימוש שטחי המסחר יותנה במימוש השטחים הציבוריים.

(6) גובה המבנים יהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיפים 4.1 ו-6.1.

(7) שטח מרפסת לכל יח״ד לא יפחת מ-10 מ״ר.

(8) תכנית מפורטת תקצה זכויות לשימושי מסחר בקומת הקרקע עבור חזיתות מסחריות כמסומן בתשריט ובהתאם להוראות פרק 4.

(9) זכויות למבנים ומוסדות ציבור יהיו עד 400% שטח כולל, שירות בתת הקרקע יתאפשר בתכסית של עד 80%, ב-2 קומות.

(10) זכויות עבור שימושים בהתאם להוראות תכנית רצ/ 1/ 1/ 40.

(11) עבור חזית מסחרית. שטחי הבניה אינם מחייבים הוספת שימושי מסחר במתחם, תכנית מפורטת תבחן את הצורך בהוספת חזית מסחרית במתחם זה. ניתן יהיה להמיר את שטחי הבניה לטובת שימושי מגורים, משרדים ושימושים ציבוריים.

(12) כל קבוצת תאי שטח (1005B, 1005A, 408), (1006B, 1006A), (1011B, 1011A) תתוכנן כמתחם אחד. לעת הכנת תכנית מפורטת למתחם, ניתן יהיה להעביר יחידות דיור וזכויות בניה בין תאי שטח הכלולים באותו מתחם/קבוצת תאי שטח, באישור הועדה המקומית.

(13) המסחר ימוקם כחזית מסחרית בקומת הקרקע.

(14) תתאפשר תוספת של עד 25 מ״ר מירבי לשטח הדירה הקיימת, כולל 12 מ״ר למרחב מוגן דירתי. במבנים בהם בוצעו הרחבות הקיימות ע״פ היתר בניה כדין תתאפשר תוספת של עד 40 מ״ר ליחידת דיור לטובת השלמת ההרחבות, בכפוף לעמידה בקווי הבניין על פי תכנית זו.

(15) בייעוד מגורים ד׳ קווי הבניין במסלול חיזוק יהיו בהתאם להוראות תמ״א 38. במסלול הריסה ובניה מחדש קווי בניין אחורי וקדמי יהיו 4 מ׳ , קו בניין צידי יהיה 3 מ׳. בכפוף לפרסום במתכונת של הקלה תוכל הועדה המקומית להתיר: קו בניין אחורי 3 מ׳ ו/או צידי 2 מ׳ עבור מרחבים מוגנים, חיזוק קונסטרוקטיבי או מעלית, קו בניין קדמי 2 מ׳ עבור חיזוק קונסטרוקטיבי או מעלית בלבד.

(16) במסלול הריסה ובניה מחדש מספר יחידות הדיור שיקבע יהיה מספר הקומות כפול מספר יחידות דיור קיימות בקומה טיפוסית קיימת בבניין ולא יותר מפי 2.25 ממספר יחידות הדיור הקיימות. במסלול חיזוק ועיבוי תוספת יח״ד של עד 3.5 כפול מספר הדירות בקומה טיפוסית קיימת, כפי שמפורט בפרק 4, ס״ק 4.2.2.

(17) במסלול חיזוק ועיבוי תתאפשר תוספת של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, כפי שמפורט בפרק 4, ס״ק 4.2.2 (3). במסלול הריסה ובניה מחדש יותר מבנה שאינו ״רב קומות״ כהגדרתו בחוק ובתקנות.

(18) תותר המרה של עד 20% מהזכויות העיקריות לשימושי מסחר בקומת הקרקע בלבד.

(19) תוספת קומה למבנה לשימור תבחן לאחר הכנת תיק התיעוד ואישור ועדת השימור ו/או ממונה השימור.

(20) בהתאם להנחיות השימור של עיריית ראשון-לציון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים להכנת תוכנית מפורטת

א. הגדרת מתחמים לתכניות מפורטות

תאי השטח המסומנים בתשריט ביעוד מגורים, תעסוקה ותעסוקה ומסחר מהווים מתחמי תכנון להכנת תכניות מפורטות. להלן רשימת מתחמי התכנון והנחיות לבינוי ולהקצאת קרקע מינימאלית לשטחי ציבור:

- תא שטח 1001 תותר בנייה מרקמית ועד 4 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים . יוקצו לפחות 5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-9 דונם לשטח ציבורי פתוח;.
- תא שטח 1002 - תותר בנייה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 5.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-3.2 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- תאי שטח 1003 ו-407 תותר בנייה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 1.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-5.5 דונם לשטח ציבורי פתוח;.
- תא שטח 1004 - תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -3.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-3.0 דונם לשטח ציבורי פתוח;
- תאי שטח 1005B ,1005A ו-408 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים בסך הכל, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-11.5 דונם לשטח ציבורי פתוח; ו-0.5 דונם למסחר.
- תא שטח 1006A, B1006 תותר בניה מרקמית ועוד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -5.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 1007 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -1.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.

א.הגדרת מתחמים לתכניות מפורטות

- תא שטח 1008 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -2.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 1009 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -4.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-9.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 1010 תותר בניה מרקמית ועוד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 3.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6.5 דונם לשטח ציבורי פתוח;.
- תא שטח 1011A, B1011 תותר בניה מרקמית ועד 2 מגדלים בסך הכל, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות -6.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-1.5 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 1012 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 1.5 דונם למבנים ומוסדות ציבור; ו-6.0 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 1014 תותר בניה מרקמית ועד מגדל אחד, בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מגורים. יוקצו לפחות 1.5 דונם לשטח ציבורי פתוח.
- תא שטח 314 בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד תעסוקה.
- תא שטח 353 בהתאם להוראות פרק 4 ייעוד מסחר ותעסוקה ולהנחיות השימור. יוקצו לפחות -1.0 דונם למבנים ומוסדות ציבור.

6.2 תנאים להכנת תוכנית מפורטת

ב. הנחיות להכנת תכניות מפורטות:

1. תכנית מפורטת תוכן למתחם תכנון בשלמותו. ניתן יהיה לדייק את גבולות המתחמים ככל ומדובר בסטיות לא מהותיות הנובעות מגבול חלקה, התאמה לתנאים הטופוגרפיים של השטח

6.2	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	וכיוצא בכך. 2. יתאפשר שינוי של עד 10% משטח מתחם (הגדלה או הקטנה). 3. הועדה המקומית רשאית לחלק מתחם למתחמי משנה בתנאי שהוכנה תכנית צל לכל המתחם המראה את חלוקת הזכויות ועמידה בהוראות תכנית זו. תכנית הצל תובא לאישור הועדה המקומית. 4. תכנית מפורטת תוכל להוסיף עד 10% יחידות דיור ובתנאי והשתכנע מוסד התכנון כי ניתן מענה עבור התוספת בהיבטים של צרכי ציבור, תנועה, תשתיות ובינוי הכולל גם בינוי מרקמי. עבור תוספת יחידות הדיור ניתן יהיה להגדיל את שטחי הבניה למגורים בהתאמה. 5. תמהיל יחידות הדיור, כמפורט בהוראות תכנית זו, יכול להשתנות ב-5% בין מדרגי גדלי יחידות הדיור ובתנאי והשטח הממוצע ליח"ד בכל אחד מהמדרגים לא יגדל. 6. ההוראות לייעודי הקרקע שמופיעות בפרק 4 של הוראות תכנית זו יחולו גם על ייעודי הקרקע אשר יסומנו בתכניות המפורטות. 7. הוראות פרק 6 לתכנית זו יחולו גם על התכניות המפורטות אשר יוכנו מכח תכנית זו. 8. נספח הבינוי המלווה תכנית זו מציג את תבנית הבינוי והשטחים הציבוריים המוצעים לשכונה. תכנית מפורטת תיבחן ביחס לעקרונות המוצגים בנספח הבינוי של תכנית זו ובהתייחס להנחיות המפורטות בסעיף 6.5. 9. במסגרת תכנית מפורטת ניתן יהיה להוסיף מגדל אחד נוסף במתחם מעבר לקבוע בהוראות תכנית זו, ובתנאי והשתכנע מוסד התכנון כי ללא תוספת מגדל לא מתאפשר תכנון מיטבי של היקף הזכויות שנקבע למתחם וכי הצורך בתוספת מגדל אינו נובע לבדו מתוספת 10% ביחידות הדיור המתאפשרת למתחם מתוקף הוראת הגמישות לתכנית. 10. תכנית מפורטת תוכל לבחון הסבת שטחי מגורים לשימוש של דיור מוגן ובתנאי ולא יופחתו סך יחידות הדיור במתחם ונבחנו ההיבטים הנוגעים לתחבורה, איכות סביבה, בריאות וכיו"ב. 11. תכנית מפורטת תוכל לקבוע כי למגדלים ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71(ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.

6.3	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	ג. תכולת תכנית מפורטת תכנית מפורטת למתחם תכלול בין היתר את המסמכים הבאים: 1. נספח בינוי ופיתוח. 2. נספח תנועה. 3. מסמך רקע של סקר חברתי. 4. נספחי ניקוז, מים וביוב. 5. סקר עצים מעודכן. 6. עבור מתחם הכולל בינוי מגדלי יצורף דו"ח מיקרו-אקלים לעניין הצללה ורוחות, הבוחן, בין היתר, את מיקומם של המגדלים באופן המצמצם את השפעותיהם השליליות על סביבתם, לעמידה בדרישות התקן הישראלי לבניה בת קיימה. 7. עבור מתחמים בתחום 200 מ' מכביש 4, מתחמים הגובלים באזור התעשייה ומתחמים הגובלים ברחוב תורה ועבודה - חוות דעת סביבתית לנושאים אקוסטיקה ואיכות אוויר. 8. עבור מתחם באזור התעשייה/תעסוקה ובתחום של עד 100 מ' מאזור התעשייה/תעסוקה סקר קרקע היסטורי. 9. עבור מתחמים הגובלים באזור התעשייה - סקר מפעלים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. 10. מסמכים נוספים ככל ויידרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.4	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	ד. תנאים להגשת תכניות מפורטות 1. העברה לתיאום מול רשות התעופה האווירית. 2. העברה לתיאום מול רשות המים. 3. חוות דעת פקיד היערות לסקר עצים עדכני.

6.5	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	ה. תכנון השטחים הציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים) בתכניות מפורטות יהיה בהתאם לעקרונות והנחיות כמפורט להלן: 1. בהתאם לעקרונות הנספח הפרוגרמתי ונספח הבינוי לתכנית זו. 2. ככל הניתן, בחפיפה עם שטחי הציבור הקיימים, לצורך הרחבתם ושיפורם. 3. התכנון ישתלב עם מתחמים גובלים, לרבות שמירה על רצף דרכים ותשתיות. 4. תכנית מפורטת למתחם תיבחן ציפוף של רשת הרחובות באמצעות הוספת רחובות בהמשך ובהשלמה לרשת הרחובות הסובבת. 5. פריסת השטחים הציבוריים הפתוחים תיערך על בסיס הגינות הקיימות, תוך התייחסות לעקרונות נספח הבינוי לתכנית זו, כולל זיקה למבני המגורים ולמבני הציבור, מערכת השבילים להולכי הרגל, מערכת שבילי האופניים ורצף השטחים הפתוחים בכלל השכונה. 6. תכנית מפורטת למתחם תתחשב במיקום העצים בערכיות גבוהה ותשלבם ככל הניתן בפיתוח השטח. 7. תכנית מפורטת הכוללת בתחומה שטח ציבורי פתוח תבחן את האפשרות לשלב בו אזור להשהיה וחלחול מי נגר. 8. ניתן להקצות בקומות הקרקע של מבני מגורים שימושים ציבוריים עבור חינוך, קהילה ורווחה, כולל שטח חצר נלווה. ככל ויוקצו שטחי ציבור במבני מגורים ניתן יהיה להפחית בהתאמה את ההקצאה בדונם למבנים ומוסדות ציבור במתחם.

6.6	תנאים להכנת תוכנית מפורטת
	ו. הוראות מעבר בטרם אישור תכנית מפורטת 1. במתחמים להכנת תכנית מפורטת לא יינתנו היתרי בניה טרם אישור תכנית מפורטת, למעט היתרי שיפוץ או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות וממ"דים, ובאישור הועדה המקומית בלבד. הוראה זו תהיה תקפה למשך 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו, ויהיה זה בסמכות הועדה המחוזית להאריך את תוקפה עד 20 שנים. 2. מגבלת היתרי הבניה לא תחול על: - מבני מגורים קיימים מסוג H, תאי שטח 201-217 ביעוד מגורים ד', המיועדים לחיזוק ועיבוי או להריסה ובנייה מחדש לפי הנחיות תכנית זו מתוקף סעיף 23 של תמ"א 38. - מגרשים בייעוד ציבורי בהתאם לתכניות מאושרות . 3. שטח תכנית מאושרת 413-0496505.

6.7	תכנית בינוי
	1. תאי שטח בהם ניתן להוציא היתרים מכוח תכנית זו יכללו תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:100 לפחות. 2. מתחמים להכנת תכנית מפורטת - תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחם תוכן לאחר אישור תכנית מפורטת, וכתנאי להגשת היתרי בניה במתחם, בקנ"מ 1:500 לפחות. 3. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי תתייחס לנושאים הבאים: א. העמדת המבנים, צורתם וגובהם. ב. מפלסי כניסה וגגות.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.7	תכנית בינוי
	ג. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר, צורת וגמר הגגות ומתקניהם, פירוט חזיתות רחוב, פירוט חזיתות הפונות לשטחי ציבור וחתכים של כל המגרש בקנה מידה 1:250. ד. פיתוח המרווח הקדמי והתחברותו לאזורים ציבוריים ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים. ה. פיתוח שטח, כולל לעניין עצים לשימור, נטיעות (על פי הוראות תכנית זו), פירוט אזורי גינון, גדרות, קירות תמך, פרטי ריצוף השטחים המשותפים, אופן הטיפול בגבולות המגרשים תוך פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם, ניקוז השטחים הפתוחים, פרוט מפלסים, פרגולות, חומרים וכיו"ב. ו. התאמת הבינוי לאתרים כגון: מגרשים פינתיים, רחובות ראשיים, מגרשים הגובלים בגנים או בגבולות השכונה, הפניות וכד'. ז. מיקום ופירוט של מתקני תברואה, מערכות ומתקנים טכניים, כולל פתרונות למיקום מזגנים ומיסוכם האקוסטי. ח. בדיקה ו/או פירוט של נושאים נוספים המשפיעים על איכות התכנון והביצוע אשר יידרשו על ידי מהנדס העיר. 4. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי למתחם תתייחס בנוסף גם לנושאים הבאים: א. עיצוב חזית המבנים שלאורך החזית המסחרית. ב. תכנון קומות הקרקע הכוללות עירוב שימושים (מסחר, ציבורי וכדומה). ג. מרתפים משותפים והכניסות אליהם. ד. שלבים לבניית המבנים. ה. הבטחת רצף עיצובי ותפקודי של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. ו. אמצעים לטיפול והשהיית מי נגר עילי. ז. פתרונות פינוי אשפה, גזם ואיסוף פסולת למחזור. 5. תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בתאי שטח למבנים ומוסדות ציבור הגובלים באזור התעשיה, תיתן דגש על מניעת מטרדי רעש, בהתייחס לחללים וחצרות המשמשים לשהייה של אוכלוסייה רגישה. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בליווי בחינה אקוסטית בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

6.8	בינוי ו/או פיתוח
	1. המרווח הקדמי: א. פיתוח אזור הכניסה לבניינים יהיה המשכי לפיתוח הרחוב תוך הדגשת הכניסה מהרחוב למבנה. ב. פיתוח המרווח הקדמי יכלול ריצוף, נטיעות, עצים, גינון וכד'. ג. לא תותר כל בנייה במרווח הקדמי כולל בניית גדרות, תשתיות, קירות, מבני עזר וכד'. 2. נטיעות: א. בתחום התכנית תחול חובת נטיעה של עץ בוגר אחד עבור כל כ-50 מ"ר של שטח מגרש (תא שטח) פנוי. לצורך חישוב מספר העצים ייחשב כל שטח המגרש הפנוי, לרבות שטחים הנמצאים מעל מרתפים וחניונים תת קרקעיים, למעט השטחים המבונים והמקורים העל קרקעיים. ב. נטיעות מעל מרתפים: נפח בית הגידול לעץ לא יפחת מ- 10 מ"ק ועומקו לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו מעל שכבות האיטום וההגנה. בית הגידול ייבנה כך שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והחלק העליון של האדניות יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים בנוף השכונה. מידות בית הגידול ואופן שילובם בגג המרתף יפורטו בבקשה להיתר בנייה. ג. לאורך כל המדרכות, מגרשי החנייה הפתוחים (הן הפרטיים והן הציבוריים) ואיי התנועה, יינטעו עצים בוגרים רחבי-צמרת, לכל כ-50 מ"ר של שטח מגרש פנוי ובמרחקים של כ- 6-8 מ'

6.8	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לסוג העץ. ד. יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח. ה. תינתן העדפה לנטיעת עצים מקומיים, בוגרים, רחבי צל, חסכוניים במים, ועל שילוב בין עצים גבוהים עם עצים נמוכים בעלי נוף רחב. סוג העץ יותאם למיקומו הספציפי תוך התחשבות בגודל השורשים והנוף, תשתיות קיימות וכו'. יש להימנע מעצים בעלי מבנה ענפי שלד שביר, עצים הרגישים לפגע מחלה/ מזיק קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק ועצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות. 3. קירות תמך: א. תמיכת המגרשים המדורגים תיעשה בקירות תומכים בלבד ללא שימוש במסלעות. ב. גובה קירות בגבול מגרשים עם שטח ציבורי כגון מדרכה, שצ"פ או שביל לא יעלו על 1.4 מ'. 4. גגות: א. כל הגגות יהיו שטוחים. ב. הגגות בבניה המרקמית יעוצבו כך שיהיו חזית חמישית. 5. ככל שהבקשה להיתר משנה תכנית בינוי עבורה נערך דו"ח מיקרו-אקלים, או ככל וחל שינוי בבינוי המאושר בתכנית או בסביבת תחום ההיתר, תכלול הבקשה דו"ח מיקרו אקלים מתוקן בהתאם לבינוי המוצע ותוצג הטמעה של מסקנותיו.

6.9	חניה
	א. נספח התנועה הוא נספח מנחה בלבד, לרבות מיקום החניות אשר ייקבע לעת הכנת תכניות מפורטות והוצאת היתרי הבניה. ב. רשת הרחובות והצמתים יתוכננו תוך מתן העדפה לבטיחות ורציפות מדרכות להולכי רגל ושבילי אופניים. ג. ככלל, החניות בתחום המגרשים תהיינה תת-קרקעיות. לא יותר שימוש בקומת עמודים מפולשת בקומות הקרקע עבור חניה. במגרשים בייעוד מגורים ד', המיועדים להתחדשות במסלול של חיזוק ועיבוי, תותר חניה על קרקעית. במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תותר חניה על קרקעית בהיקף של עד 10% ממקומות החניה הנדרשים. ד. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר. ה. תותר תוספת קומות תת"ק לחניה בהתאם לתקן התקף באישור מהנדס העיר לעת מתן היתר הבניה. ו. בשימושים מעורבים, בחניון תהיה הפרדה פיזית בין החניה עבור המגורים לבין החניה עבור שאר השימושים. פריקה וטעינה תהיה בתת הקרקע בלבד. ז. חניה לאופניים תמוקם בקומת המרתף העליונה, כאשר הנגישות לחניון זה תהא ישירות ממפלס הכניסה לבניין. בשטחי הציבור ובמגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה תכנון מפלס הפיתוח יכלול מקומות חניה לאופניים. ח. במגרשים ציבוריים וסחירים תכנון החניה יכלול איגום של חניות לא מוצמדות על מנת להביא לניצול מקסימלי של החניות לאורך היממה. ניתן יהיה לייעד מקומות חניה לחניון ציבורי בכפוף לתקן החניה. ט. בעת תכנון כניסות מהרחוב לחניות יינתן דגש על מזעור קטיעת רצף ההליכות במדרכות, ותיבחן האפשרות לאיגום חניה עם מבנים סמוכים ולשיתוף דרכי הגישה לחניונים. י. בכל מקומות החניה בתחום התכנית תהיה הכנה לתשתית טעינת כלי רכב חשמליים, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהתאם לצריכה המחושבת לפי השימושים במגרש. יא. במסגרת חידוש הדרכים תיבחן האפשרות להכנה לתשתית עבור עמדות טעינת רכב חשמלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.10	שמירה על עצים בוגרים
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח בסימונים של "עץ לשימור" ו/או, "עץ להעתקה", ו/או "עץ לכריתה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות: 1. עצים המסומנים לשימור : א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן, הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. 2. עצים המסומנים להעתקה: א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. 3. עצים המסומנים לכריתה : א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות. 4. במתחמים להכנת תכניות מפורטות סומנו רק העצים המיועדים לשימור. בתאי שטח אלו קיימים עצים נוספים ותכנית מפורטת תבחן את שימורם במסגרת סקר עצים עדכני בהתאם להוראות לעיל. 5. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

6.11	ניהול מי נגר
	השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כפוף להנחיות תמ"א 1 וכמפורט להלן: א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חילחול לתת-הקרקע. שטחים אילו ירוכזו במידת באפשר במרווח הקדמי. ב. במידה ולא תתאפשר השארת 20% משטח מגרש פנוי כאמור בס"ק א, יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת מי הנגר אל תת הקרקע. האמצעים ההנדסיים יתאימו לאיסוף מי הנגר מהגגות והמרפסות והחדרתם אל תת הקרקע באירועי גשם שעתי בהסתברות של 2%. ג. יינקטו אמצעים להקטנת הוצאת הנגר העילי מהמגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. ד. מעל גגות המרתפים תבוצע שכבת טוף או חומר אחר בעל תפקוד דומה, המיועד להשהיית מים לפני חיבורם למערכת העירונית התת קרקעית. ה. באזורי חניה ובמשטחים מרוצפים אחרים יעשה שימוש בחומרי ריצוף חדירים ומחלחלים, ככל הניתן. ו. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העיליים מופנים לאזורים מגוננים ו/או

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.11	ניהול מי נגר
	מחלחלים. ז. יינקטו אמצעים למניעת כניסת נגר לחניונים תת-קרקעיים ולקומות הקרקע. ח. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת-הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. ט. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. י. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים להחדרת הנגר. יא. שטחי הגינון, ובפרט איי התנועה והגינון לאורך רחובות, יתוכננו ככל הניתן כך שיהיו נמוכים מסביבתם באופן המפנה מי נגר לכיוונם, ויכללו פתרונות overflow למערכת הניקוז.

6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק, יופקעו ע"י הרשות המקומית מקרקעי ישראל בהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור יוחכרו לרשות המקומית ככל שלא יוחכרו יופקעו ע"י הרשות המקומית.

6.13	בניה ירוקה
	התנאים להיתרים שלהלן יוטמעו גם בתכניות המפורטות שיכונו מכוחה של תכנית זו: א. הבנייה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה ובהתאם להנחיות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה, כפי שאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ב. תכניות מפורטות למבנים רבי קומות ידרשו עמידה בתקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה בדרגה B לפחות. ג. גגות ירוקים ואנרגיות מתחדשות: תכניות מפורטות והיתרים מכוח התכנית ייבחנו את ניצולם של שטחי הגגות לצורך גינון ו/או הקמת מערכות להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים. ד. מי עיבוי מזגנים: תיבחן האפשרות לשימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או להדחת אסלות. ה. איכות אוויר וריחות: 1. בהיתרים למבנים עם מערכות אוורור יוצגו מקורות אספקת אוויר צח ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים. 2. תנאי להיתר בתכנית הכוללת שימוש בתת הקרקע יהיה הגשת תכנית אוורור, נקודות פליטת אוויר ויניקת אוויר צח, הכוללת מערכות לניטור איכות האוויר בשימושים התת-קרקעיים. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי. לא תתאפשר פליטת אוויר מהמרתפים ומשטחי השירות לרחובות ולחצרות הבתים לאזורי הולכי רגל. במידת האפשר יינקט שימוש בפירי אוורור מעל לגובה המותר למבנים הסמוכים, המשתלבים בעיצוב האדריכלי של המבנה.

6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	א. גובה מבנים של 105 מטר מעפ"ש / 176 מטר מעפ"י מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה, לרבות מנופים ועגורנים. שינוי בגובה המבנים יתאפשר במסגרת תכנית מפורטת בלבד ומחייב אישור משרד הביטחון ורת"א . תכנית מפורטת תקבע הוראות לעניין סטייה ניכרת בגובה המבוקש. ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, גובה המגדלים בתאי שטח 1007-1014, B1005 יוגבל ל 180+ מ' מעל פני הים. חריגה מגובה בניה של 180+ בתאי שטח אלו תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.14	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	וכפופה לאישור רשות התעופה האזרחית. ג. הגבלת הגובה של 180+ מ' גובה מעל פני הים החלה על תאי השטח מוגבלים לגובה זה, תחול גם על גובה מתקני העזר לבניה. ד. תנאי להקמת עגורן הינו קבלת אישור לבטיחות טיסה. ה. כל מבנה בגובה מעל 91 מ' מעפ"ש נדרש בסימון לילה בהתאם לתקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה. ו. תנאי להיתר בניה הכולל מבנים או מתקני עזר לבניה שגובה עולה על 60+ מ' מעל פני הקרקע יהיה קבלת אישור רת"א. ז. תנאי להגשת תכנית מפורטת למתחם תכנון יהיה תאום מול רת"א.

6.15	מגבלות בניה בגין רעש מטוסים ודרישות מיגון אקוסטי
	תחום המגבלות המצוין בתשריט בסימון 'מגבלות אקוסטיות' מתייחס לתחום מגבלות רעש מטוסים (מר"מ) 1. על תחום המגבלות יחולו הוראות פרק ז' של תמ"א 4/ 2 על שינוייה ובכללן דרישה לבניה אקוסטית על פי התדריך המצורף לתמ"א לשימושי הקרקע הבאים: מגורי קבע, מבני ציבור המיועדים לשהיה ממושכת, מבנים המשמשים לפעילות המחייבת שקט ושימוש בשטחים פתוחים (כגון בתי ספר, גני ילדים ומעונות יום), בתי תפילה, מלונות ואכסניות, אולמות למופעי תרבות ולבידור, ספריות ומרפאות.

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תנאי להגשת היתר בניה במתחמי התכנון המפורטים בסעיף 6.1 יהיה אישור תכנית מפורטת למתחם ולפי הוראות מעבר בסעיף 6.6. ב. תנאי להגשת היתר בניה במתחמי התכנון המפורטים בסעיף 6.1 יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי למתחם בהתאם לסעיף 6.7. ג. תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו יהא אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי למגרש בהתאם לסעיף 6.7. ד. היתר בניה לחיזוק ועיבוי מבנה בייעוד מגורים ד', מכוחה של תכנית זו, יינתן רק אם הונחה דעת הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה כי המסמכים ההנדסיים, החישובים הסטטיים והנספחים ההנדסיים שהוצגו בפניהם ונבדקו על ידם, מעידים כי המבנה ורכיביו במצב הסופי, לאחר ביצוע עבודות החיזוק, מקיימים את מקדמי הבטיחות הנדרשים על פי ת"י 413 ועומדים בעומסים הסיסמיים על פי דרישותיו/ה. בכל בקשה להיתר במגרש בו תבוצע הבנייה בשלבים או בבקשה להיתר בנייה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, יש להראות את מלוא היקף הבנייה בשלב הסופי ולהראות את היתכנות הביצוע של השלב הסופי. יש להציג תכנית הממחישה את תפקודו של השטח וחזותו כולל הפיתוח והחניה בשלבי הביניים. ו. תנאי להיתר בניה ו/או להרשאה ו/או לתחילת ביצוע של דרכים המתחברות לרשויות מקומיות הגובלות בשטח התכנית יהיה תיאום התחברות הדרכים עם אותן רשויות גובלות. ז. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית וחתכי פיתוח שטח בקנ"מ 100:1 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. מסמכי תוכנית הפיתוח יכללו בין היתר: 1. תכנית נטיעות ואמצעים לגידול עצים בוגרים ולהבטחת בית גידול לשורשים לפי הוראות תכנית זו, ובפרט לנטיעות מעל חניונים בהתאם להוראות לעניין נטיעות בפרק 6.8. 2. פרטי בנייה וחומרים המתארים את פיתוח המרווח הקדמי בהמשך למדרכה. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול רשות המים. ט. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתוך המגרש.

6.16	תנאים למתן היתרי בניה
	י. תנאי למתן היתר בניה בתחום רדיוסי המגן של קידוח מי שתיה יהיה אישור משרד הבריאות וקבלת הוראות משרד הבריאות בנוגע לאופן הנחת צנרת הביוב. יא. תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח בהם מסומנת 'רצועת מתע"ן תת-קרקעי' בתשריט יהיו: 1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם נת"ע. 2. תכנית בינוי ופיתוח תתואם עם נת"ע ביחס למטרו המתוכנן 3. במגרשים הגובלים/חופפים לציר המתע"ן, לא יאושר היתר בניה המשנה קווי בנין, אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בנין יתואמו עם נת"ע. 4. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר 5. לוח זמנים לביצוע עבודות במסגרת ההיתר יתואם עם נת"ע. 6. כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ותתבצע, תתואם עם נת"ע 7. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל תוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות. 8. הקמת עוגנים בתוואי המטרו, תותר בכפוף לאישור תכנית עוגנים. העוגנים יהיו זמניים פולימרים ופריקים בלבד. כל האמור לעיל יבוצע בתיאום עם נת"ע. בעת הקמת/ביצוע העוגנים, יש לקחת בחשבון את מעבר המטרו בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה. 9. תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	יב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פסולת, המציג את הפתרונות לניהול ולאיסוף פסולת, כולל מתקני איסוף למחזור, לאישור היחידה הסביבתית בעריית ראשון לציון/מהנדס העיר. יג. ניצול חומרי גלם: תנאי להיתר יהיה הצגת בחינת איכות החול בתחום ההיתר והאפשרויות לכרייתו לצורכי משק הבניה והסלילה, כולל בחינת אפשרויות להחלפה בחומרים גרנולריים ממוחזרים. יב. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לאיכות סביבה בעיריית ראשון לציון לעניין צמצום מטרדי בניה. יד. תנאי למתן היתר הריסה, חפירה ובניה יהיה הכנת נספח ביצוע המציג עמידה בתנאים למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית בעירית ראשון לציון, ובהוראות המשרד להגנת הסביבה בדבר מניעת רעש בעת ביצוע עבודות בניה. עוד תוכן תכנית התארגנות באתר בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. טו. תנאי להיתר הבניה ביצוע סקר קרקע/גז קרקע וביצוע פינוי /טיפול /מיגון מבנים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. מתן היתרי בנייה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע. טז. לבקשה להיתר עבור שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור האגף לאיכות הסביבה, המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. יז. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות למיקום מערכות המיזוג ומיסוכם האקוסטי עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.17	תנאים למתן היתרי בניה
	יח. תנאי למתן היתר בנייה לשימושים רגישים מקבוצות א' ו-ב 1' כהגדרתן בתמ"א 2/4, המצויים בתחום רעש המטוסים (מר"מ 1 ; סימון מגבלות אקוסטיות בתשריט), יהיה בניה אקוסטית לפי המפורט בתדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים המצורף כנספח לתמ"א. לבקשה להיתר יצורף נספח אקוסטי לאישור האגף לאיכות הסביבה, המפרט את הטיפול האקוסטי המוצע. יט. תנאי להיתר בנייה לכל מבנה הכולל מערכות אלקטרו-מכניות הוא הכנת נספח אקוסטי הכולל בדיקת כלל המערכות המתוכננות, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוץ לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') המשתלבים בעיצוב האדריכלי כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990. כ. פרטי המיגונים האקוסטיים הנדרשים בסעיפים שלעיל ייקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה ויפורטו בהיתר הבניה. כא. תנאי להיתר למבנים שבהם שימושי מגורים המעורבים עם שימושי מסחר יהיה הצגת אמצעים טכניים ותפעוליים למניעת מטרדי רעש וריחות, בתאום עם היחידה הסביבתית. כב. תנאי להיתר בניה אישור תכנית דיגום על ידי המשרד להגנת הסביבה וככל הנדרש טיפול בקרקע על פי הנחיות המשרד. כג. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 323, 333 ו-334 יהיה : 1. הגשת דו"ח אקוסטי לאישור האגף לאיכות הסביבה. 2. הערכת איכות אוויר לבחינת הצורך בהתקנת מערכת אוויר צח.

6.18	הריסות ופינויים
	א. מבנה המסומן בסימון הריסה בתשריט תכנית זו הוא מבנה המיועד להריסה. ב. המבנים המסומנים להריסה יהרסו כחלק מהיתר הבניה לבניין באותו מגרש או לבניין שבא במקומו, או במסגרת ביצוע עבודות תשתית ע"י הרשות העירונית. ג. ניהול העבודה ואופן ההריסה יקבע סופית בהיתר הבניה של כל בנין בהתייעצות עם האגף לאיכות הסביבה בעירית ראשון לציון. יובטח כי יצומצמו המטרדים לתושבי הסביבה בעת ההריסה והבניה מחדש, ככל הניתן.

6.19	תשתיות
	א. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ב. יותר ריכוז תשתיות במנהרות תשתית מקומיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. תידרש הצגת פתרונות זמניים במידה ונדרש ואופן הפתרונות העתידיים לאחר השלמת תשתיות מלאות בשכונה. תותר תוספת קומה תת קרקעית עבור מנהרת תשתיות. ג. העברת תשתיות ציבוריות לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש, במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדקלמן :

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.19	תשתיות
	1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. 2. בתחום רצועת תשתיות דרכים. 3. בתחום מגרשי היעודים הבאים: תעסוקה, מסחר ותעסוקה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. 4. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר ותעסוקה, תעסוקה, מבני ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, ככר עירונית, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. 5. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קוו הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור ראשות הגז הטבעי. 6. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.20	חשמל
	א. הקמת תחנות השנאה (תחנות טרנספורמציה בהן מותקנים שנאי חלוקה במסמך זה "תחנות השנאה") חדשות תותר בכל שטחי וייעודי התוכנית. פריסת תחנות ההשנאה תיעשה בהתאם לדרישות הרלוונטיות בכל דין, ובתיאום עם חברת החשמל במטרה להבטיח את אספקת החשמל ואת הצרכים התפעוליים לתחזוקה ולהפעלה של תחנות ההשנאה. תחנות השנאה עבור השטחים הציבוריים יוקמו במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקמן במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקימן בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע. מיקום חדרי השנאים יהיה בתאום עם היחידה הסביבתית. ב. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים ביעודים השונים בתחום התוכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדרי השנאים וחדרי מיתוג ולקבל אישור חברת החשמל לצורך קבלת היתר הבניה. ג. קווי הזנה חדשים של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) בתחום התב"ע יהיו תת קרקעיים. קווי מתח עליון ועל - יהיו עיליים. תשתיות קיימות ו/או מאושרות בדין לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה של תכנית זו. ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים, אלא במרחקים לפי תקנות התכנון והבניה וחוק החשמל, חוק הקרינה הבלתי מיינת והוראות הרשת הארצית של חברת חשמל. ה. קרינה בלתי מיינת - מתקני החשמל יוקמו ויופעלו לפי היתרים שניתנו מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מיינת. ו. מידע נדרש להיתר - תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה פניה לחברת החשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבניין. ז. תיאום ואישור עבודות תשתית שאינן נדרשות להיתר - לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 261, 266 ג',266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל. ח. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים ויסודות קווי חשמל עיליים. עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.20	חשמל
	ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים. ט. בעת ביצוע עבודות בניה יישמרו מרווחי הבטיחות הנדרשים בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) ובהתאם לנדרש במידע שנמסר במסגרת המידע להיתר ביחס לשמירה על המרחקים המזעריים הנדרשים בין מקום העבודה לבין תשתיות החשמל במהלך ביצוע העבודות.

6.21	חשמל
	י. איסור בניה בקרבת מתקני רשת החשמל - י 1. לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושים הכרוכים בשהייה ממושכת במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן ו/או במידע הנדרש להיתר. י 2. על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. י 3. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים קווי מתח על ועליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית. מרווח מינימלי מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן: קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ'. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ) על עמוד: 2 מ'. תיל מבודד (תאמ) צמוד למבנה: 0.3 מ'. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 6 מ'. שנאי על עמוד: 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 3 מ'. כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים: 0.5 מ'. כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים: 3 מ'. ארון רשת: 1 מ'. חדרי מיתוג/תט"ז: 3 מ'. כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים 20 מ'. במקרה של מרווח מינימלי מציר הקו המרחק המדויק יקבע בתיאום עם חברת חשמל. תחנת השנאה: 6 מ'. במקרה של מרווח מינימלי מציר הקו ניתן לצמצם את המרווח באישור חברת חשמל. מרווח מינימלי מציר הקו: קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו: 20 מ' (ביחס לקרבה לקווים חד מעגליים - בתיאום עם חברת חשמל). קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' (במקרה של בניה בקרבת קווי מתח עליון/ על קיימים עם שדות גדולים מ- 300 מטר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי מרחקים מזעריים המותרים). י 4. על אף האמור בסעיפים י 1.-י 2., במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי כל דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלה שנקבעו בהוראות אלה, יחייבו הוראות התקנות. י 5. נוהל זה ייבחן אחת לשנה על מנת להתאים המרחקים הנדרשים בהוראות אלה למרחקים הנדרשים לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת. יא. תנאי להיתר בניה של הגשרים יהיה בכפוף לאישור חברת החשמל לעניין מרחקי הבטיחות הנדרשים מתשתיות החשמל.

6.22	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	א. אקוסטיקה: התכנון יציג אמצעי מיגון אקוסטי מפני רעשי סביבה ככל שנדרשים כאלה ומיסוך אקוסטי למקורות רעש ובכללם מערכות טכניות ומזגנים הכלולים בבינוי. תכנית מפורטת תכלול הוראות למניעת מטרדים בעת הריסה ובניה מחדש. ב. כלל שימושי הקרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.22	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

ג. מגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית:

1. יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) 2013, מטרות הרישוי 1 (הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים) ו-4 (מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות) אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו.
2. יותרו רק עסקים אשר יעמדו בחוקים ובתקנות למניעת מפגעים.
3. תיאסר יצירת פסולת מוצקה אורגנית פריקה ביולוגית שאינה פסולת ביתית, ויאסרו אצירה ויצירה של פסולת רעילה.
4. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) ואחסונם של חומרים כאמור, בכמויות המחייבות היתר רעלים.
5. תיאסר יצירה של שפכים האסורים להזרמה למערכת הביוב ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שומנים.
6. תיאסר פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות העסק.
7. יאסרו עסקים הנדרשים להיתר פליטה לפי חוק אוויר נקי ותקנותיו.
8. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלה אלא בתנאים הבאים:

א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.

ב. התקבלה חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה לעניין החריגה ובאשר אמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.

ג. הותנו התניות בהיתר בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.

9. שימושים קיימים, אשר אינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה בס"ק 7-1 לעיל, יותרו במגרשים הנוכחיים בלבד עד להתפנותם, ותוך נקיטת האמצעים הנדרשים על ידי המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון לציון לשם צמצום מטרדים לסביבתם.
10. תוספת זכויות מכוח תכנית זו ביחס לתכניות קודמות בכל מגרש בו קיימים שימושים, שאינם תואמים את מגבלות שימושי התעסוקה בס"ק 7-1 לעיל, מותנית בפינוי המגרש משימושים אלה, אלא אם אושרו שימושים אלה על פי ס"ק 8 לעיל.

6.23	איכות הסביבה

1. קרינה בלתי מייננת

א. תנאי להיתר יהיה כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.

ב. תנאי להיתר עבור מבנים לאכלוס אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון ו-120 מ' מציר קו מתח על יהיה הגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ג. לשם צמצום החשיפה לקרינה בלתי מייננת, לא יתוכננו שימושים המזמינים שהיית אדם, דוגמת מתקני משחקים ושטחים המזמינים משחק, ספסלים וכיו"ב בסמיכות לחדרי טרפו בשטחים ציבוריים, בחניות ובטווח של 20 מ' מציר קו המתח הגבוה ו-35 מ' מציר קו המתח העליון.

2. פסולת

א. תכניות הבינוי והפיתוח יכללו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות

6.23	איכות הסביבה

לרכבי האיסוף, לאישור האגף לאיכות הסביבה בעירייה.
ב. תכניות הבינוי והפיתוח יכללו הקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, ויתייחסו לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע, ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים.
3. פסולת בניין:
א. הטיפול בפסולת בניין יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
ב. פינוי פסולת בניין יהיה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת:
א. בעת תכנון הבינוי והפיתוח תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר.
ב. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת עירונית וכן הקמת מצנחת (שוט) אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה.
ג. ככל שתיושם מערכת פניאומטית לפינוי פסולת ייקבעו בחדר האשפה פתחים המאפשרים הפרדת פסולת בהתאם ליכולות המערכת. מתקני אצירה לקרטון ולפסולת גדולה ומרכזי איסוף למחזור יכול שיוצבו במגרש באופן המשרת מספר מבנים סמוכים.
ד. ככל שתתוכנן מערכת פינוי אשפה פנאומטית בתחום התכנית, ייקבע מיקום תחנת המעבר בהתאם לדרישות המערכת ותוך בחינת ההשפעות הסביבתיות, ובהעדפה למיקומה בתת הקרקע במגרש בו יתקיימו שימושים מתאימים נוספים. תכנית מפורטת לתחנת המעבר תוכן לפי הנחיות תמ"א 1, תוך הבטחת תנאים למניעת השפעות שליליות על שימושים אחרים.
5. תנאי להיתר במתחמים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יהיה פינוי האסבסט.
6. בסלילת דרכים בתחום התכנית ייעשה שימוש באגרגטים ממוחזרים במצעים ובאספלט.

6.24	ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. פתרון הביוב:
שכונת רמת אליהו נמצאת מבחינה טופוגרפית על קו פרשת המים המחלק את העיר ראשון לציון לשני אגני ביוב ראשיים: האגן המזרחי והאגן המערבי.
פתרון הקצה לשפכי השכונה מט"ש שפד"ן של איגודן. פתרון הביוב המלא מפורט בנספח הביוב לתכנית.
ב. השימושים המותרים ומגבלות הבניה בתחום רדיוס המגן של קידוחי המים יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם. ככל ויבוטלו קידוחים יבוטלו גם המגבלות החלות עליהם.
ג. תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית מאושרת יהיה ביצוע ניטור מי תהום בתחום התכנית, בהתאם לתכנית ניטור מאושרת ע"י רשות המים. את תוצאות הניטור יש להעביר לאישור משרד הבריאות. בשטחים ציבוריים פתוחים יותרו שימושים זמניים של שאיבה וטיפול במי תהום, בתיאום מול מהנדס העיר.
ד. החלפת קווי הביוב תתבצע כתלות בהתקדמות הפיתוח של מתחמי הבינוי והכבישים. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ורשות המים.
ה. תכנית מפורטת תבחן ותציג בפני הועדה המקומית אפשרות להכנת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין של הגינון הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.
ו. שפכי מסעדות יחוברו לביוב העירוני אך ורק לאחר מערכת טיפול קדם (מפריד שומנים)

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

6.24	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ובהתאם לתכנית שתאושר ע"י משרד הבריאות ורשות המים. ז. לא יחוברו מערכות ניקוז ותיעול למערכות איסוף השפכים הפרטיות והציבוריות.

6.25	מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים
	יותרו תכליות ושימושים בקרקע על פי המותר בתמא/ 2/4 בלבד, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, לרבות בתחום אזורי השהיית מי נגר עילי והחדרת מים, בתאום עם רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מיידי, מתוספת יחידת הדיור הראשונה	ביוב: - החלפת מאספי הביוב במחלף ראשון לציון עד צומת הרחובות בן צבי ודוד המלך (נקודה 1326). - החלפת מאסף הביוב בצומת הרחובות הרב-מינץ והגלים (נקודה 264) החל מרחוב הנחשול, דרך רחובות האלמוגים, הדייגים, אבני החושן. וקטע נוסף במורד בין הרחובות אברהם בר ומשה לוי.
2	תוספת של עד 700 יח"ד	תחבורה: אין צורך בשינוי מערך התנועה בשכונה.
3	תוספת של 700 עד 1,800 יח"ד	תחבורה: - חיבור השכונה מערבה מרח' תורה ועבודה עד לרח' אברהם בר. - הרחבת רח' בן צבי לשני נתיבים לכיוון. - הוספת נתיב תחבורה ציבורית ברחובות הבאים: רח' בן צבי, רח' זלמן שניאור לכל האורך עד רח' משה דיין, רח' תורה ועבודה עד לרח' אברהם בר.
4	תוספת של 1,800 יח"ד ומעלה	תחבורה: חיבור נוסף לשכונה - צפונה דרך העיר חולון למחלף הסיירים, או מזרחה באמצעות גשר מעל כביש 4 לכיוון שכונת נחלת עילית.
5	מעבר ל-4,000 יח"ד בנויות בשכונה	מים: בניית בריכות האיגום ראשון מערב וקו "30 ברחוב משה דיין.

7.2 מימוש התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63

תכנון זמין
מונה הדפסה 63