

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0664573

רצ/1/1000/8 מגרש 134 מתחם האלף ראשל"צ דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מפורטת המהווה שינוי לתכנית רצ/מק/1/1000/2, מתחם ב' במתחם האלף, במערב העיר ראשון לציון. מטרת התכנית היא שינוי של תמהיל הדיור המיוחד למעונות סטודנטים ויחידות דיור להשכרה ותוספת שימושים ציבוריים. התכנית מאפשרת יצירת מרחב עירוני איכותי במגרש 134 וחיזוק המרקם העירוני במתחם ב' ובמתחם האלף. התכנית כוללת עירוב שימושים של דיור, מסחר ותעסוקה ותאפשר תמהיל מגוון של דיור מיוחד למעונות סטודנטים וליחידות דיור בהשכרה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רצ/8/1000/1 מגרש 134 מתחם האלף ראשל"צ דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
413-0664573	מספר התכנית	
9.979 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176600
קואורדינאטה Y	654350

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 134, מתחם ב', מתחם האלף ראשון לציון מערב. המגרש תחום ע"י: שדי יצחק רבין מדרום, כביש מס' 5 ממערב, כביש מס' 10 מצפון ושצ"פ ממזרח.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראשון לציון	שד יצחק רבין		

שכונה מתחם ב', מתחם האלף ראשון לציון מערב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
רצ/ 2030	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/ 2030. הוראות תכנית רצ/ 2030 תחולנה על תכנית זו.	7531	7033	26/06/2017
413-0128595	החלפה		7246	5142	10/04/2016
413-0458406	החלפה		7703	5114	15/02/2018

הערה לטבלה:

תכנית 413-0128595 רצ/1000/1  
תכנית 413-0458406 רצ/מק/1/1000/2



**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				יהונתן פיק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהונתן פיק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	26/05/2019	יהונתן פיק	16: 41 06/06/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/06/2019	אבירם אגאי	12: 51 08/06/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/07/2018	ברני גטניו	12: 39 08/06/2020		לא

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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			בונסאי בראשון לציון בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il
	פרטי			י.פעילים נכסים והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il
	פרטי	שמואל שוב			תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il
	פרטי	אביעד שוב			תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il
	פרטי	יגאל לויט			תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il
	פרטי	רון סויסה			תל אביב- יפו	ויצמן	2	03-6942000	03-6942001	aviad@shoo b.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יהונתן פיק		פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-6777114		yoni@pick-arch.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	חלי אלול צלניקר		חלי אלול צלניקר סטודיו לאדריכלות נוף	גבעתיים	שינקין	15	03-5474417		heli@studio-la.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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

שינוי של תמהיל הדיור המיוחד למעונות סטודנטים ויחידות דיור להשכרה ותוספת שימושים ציבוריים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

1. שינוי תמהיל לדיור המיוחד -
  - 230 יחידות למעונות סטודנטים ו-200 יחידות לדיור להשכרה, וקביעת הוראות לניהול תקין של המבנים.
  2. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים:
    - א. ניוד 400 מ"ר שטחים עיקריים משימוש לדיור מיוחד לשימוש ציבורי בקומת הקרקע
    - ב. ניוד 1,000 מ"ר שטחים עיקריים משימוש לדיור מיוחד לשימוש למסחר
    - ג. ניוד 200 מ"ר שטחי שירות מתת הקרקע לשימוש שטחי המסחר
    - ד. ניוד 2,400 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים לשטחי שירות עיליים עבור ממ"דים ליח"ד להשכרה.
  3. קביעת גודל ממוצע של יח"ד להשכרה 50.5 מ"ר עיקרי וגודל מינימאלי ליחידת מעונות סטודנטים 20 מ"ר עיקרי.
  4. קביעת קו בניין לקומות עליונות.
  5. קביעת זיקת הנאה בדפנות המגרש בתחום הקולונדה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134
קו בנין עילי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	9,976.63	100
סה"כ	9,976.63	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	9,976.6	100
סה"כ	9,976.6	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דיור מיוחד למעונות סטודנטים ויחידות להשכרה בשוק החופשי                      ב. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים.                      ג. שטחים הדרושים לניהול המבנים וביניהם חדרי הנהלה ואחסנה.                      ד. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.                      ה. שירותים עסקיים ומשרדים.                      ו. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).                      ז. שימושים מסחריים לכלל הציבור חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.                      ח. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.                      ט. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.                      י. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.                      יא. מבנה ציבור עבור שימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. במידה ויוקמו שימושים הדורשים שטח חצר, שטח החצר לא יעלה על 400 מ"ר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי המאושרת למתחם ב'. נספחים לתכנית זו תכנית בינוי ופיתוח ונספח תנועה מנחים. יש להגיש נספח בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית כתנאי להגשת היתר הבניה עפ"י מסמך הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב למתחם ב'.                      2. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגורמים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.                      3. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.                      4. דיור להשכרה:                      א. 200 יח"ד יושכרו בשוק החופשי בשכירות ל-25 שנה. בחלוף 25 שנה בעלי הזכויות במגרש יהא רשאי למכור אותן.                      ב. תמהיל טיפוסי הדירות וגודלן יקבעו ע"י הועדה המקומית בעת מתן היתר הבניה.                      5. מעונות הסטודנטים:                      א. יחידות הדיור יהיו במבנה/מבנים נפרדים, המיועדים למגורי סטודנטים בלבד. הדירות יושכרו לסטודנטים בהתאם להגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט-2007.                      ג. למבנים תהיה חברת ניהול, שתהיה אחראית לניהולו התקין של המבנה, לרבות השטחים המשותפים, ולהשכרת היחידות לסטודנטים.                      ד. תכנון המבנים יכלול שטחים לרווחת הסטודנטים, כגון: חדר עבור ניהול ואחזקת המבנה, חדר התכנסות לסטודנטים ושימושים משותפים לרווחת הסטודנטים.                      6. כל סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.                      7. העמדת הבניין בתא שטח יהיה על קו בניין.                      מספר הקומות המקסימלי לבינוי תעסוקה מעל קומת הקרקע הגבוהה הינו 4 קומות.                      מבנים גבוהים מ-4 קומות יחויבו בנסיגה של 10 מטר מגבול המגרש הדרומי. (קו בנין עילי 10 מ' לקומות העליונות)                      מרחק מזערי בין המבנים הגבוהים במגרש לא יפחת מ-15 מ'.                      תותר הבלטה של מרפסות מעבר לקו הבניין אך לא מעבר לגבול המגרש בהתאם לחוק התכנון</p>



דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.1
<p>והבניה.</p> <p>תתאפשר בניה של אייקון אדריכלי שלא על קו בנין 0 באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית בינוי למגרש השלם.</p> <p>8. בניה בשלבים-במידה ולא ממומשות כל זכויות הבניה בהיתר הבניה הראשון יש למקם את הבניה בחזיתות הראשיות תחילה.</p> <p>9. פיצול מגרשים-במקרה של פיצול מגרש יהא דינם של המגרשים החדשים כדין המגרש המקורי. יודגש כי יוזם הפיצול יחויב בכל העלויות הכרוכות בפיצול המגרש לרבות הסדרת תנועה וחניה, התחברויות לתשתיות קיימות וכדומה.</p> <p>10. כניסות ראשיות למבנים וליחידות המסחריות יהיו ממפלס הרחוב ו/או השצ"פ ו/או מעבר להולכי רגל בשיפוע שלא יעלה על 5% וללא מדרגות - כניסה נגישה.</p> <p>11. לא תותר תוספת גדרות בקווי גבול המגרש.</p> <p>12. זכויות הבניה למסחר ימוצו במפלס הרחובות, ויפנו את החזית הראשית שלהם אל מרחב ציבורי.</p> <p>13. בקומת הקרקע יוקצה שטח למבנה ציבור.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
											599	2996	9976		134	מסחר	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
												(1) 400			134	מבנים ומוסדות ציבור	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
											1187	5934	9976		134	תעסוקה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
2000	(4) 0		0	0	3	(3) 15	50	230	50	59464	15348	2900	) 14300 (2)	9976	134	מבני מעונות סטודנטים	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	
2000	(4) 0		0	0	3	(7) 15	50	(6) 200				5500	) 10300 (5)	9976	134	מגורים להשכרה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	

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:

ביעוד למעונות הסטודנטים ניתן יהיה להמיר עד 1500 מ"ר שטח עיקרי משותף לשטחי שירות ניתן יהיה לנייד שטחי שירות עיליים בין השימושים השונים במסגרת שה"כ שטח השירות המותר

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) 400 מ"ר עיקרי יוקצו לשטחי ציבור. בנוסף, שטח חצר יוקצה לשטח הציבורי בהתאם לשימוש בו..
- (2) מתוך סה"כ השטחים העיקריים ליעוד זה 5,300 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להפך. גודל מינימאלי 20 מ"ר עיקרי ליחידת מעונות..
- (3) קרקע+13 קומות+גג טכני.
- (4) קו בנין 0 כלפי הרחובות מדרום ממזרח וממערב. קו בנין עילי (החל מהקומה החמישית) כלפי דרום 10 מ'. קו בנין 10 לרחוב מצפון..
- (5) מתוך סה"כ השטח העיקרי ליעוד זה 200 מ"ר שטחים עיקריים משותפים.
- (6) גודל ממוצע ליחיד 50.5 מ"ר שטח עיקרי.
- (7) קרקע גבוהה+13 קומות+גג טכני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>א. החניה תהיה תת קרקעית ותכלול חניה לפריקה, טעינה ואצירת אשפה, לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה</p> <p>ב. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון-הפעלת קווי הרכבת הקלה) ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים במגרש. בקומות החניה המוסבות יהיה ניתן להפוך שטחי שירות לשטחים לשימוש עיקרי.</p> <p>ג. בחניון התת קרקעי הקומה העליונה 1- תיועד לחניות הציבוריות, למסחר, לתעסוקה ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות לדיור המיוחד יהיו מקומה 2- ומטה. ולא תתור הצמדת חניות בקומה 1- ד. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין בין תאי שטח בתחום מתחם א,ב,ג בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2 מתכנית בתוקף רצ/1000/1.</p>
6.2	איכות הסביבה
	<p>א. איכות אויר וריחות: מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנראטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.</p> <p>מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>ב. פסולת: חדר/מתחמי האשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדר/מתחם אשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם תכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>2. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים: בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג-1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.</p> <p>השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p> <p>ד. מחזור: בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור המאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית. מיחזור במבנים של מעל 30 אלף מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.</p> <p>ה. בניה ירוקה: המבנים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה בדירוג שלא יפחת מ-2 כוכבים.</p>

6.2	<b>איכות הסביבה</b>	
	<p>לחלופין המבנים יוכלו לעמוד בתקן LEED בדירוג כסף. יש לתכנן בהתאם לעקרונות תכנון אקלימי הכולל שימוש בהצללות, צמחיה, אקלום פסיבי (הצללות ואוורור טבעי) ככל הניתן. יש להציג מודל הבוחן עמידה בדרישות מיקרו אקלים על בסיס מודל ממוחשב CFD וחישוב זכויות שמש בתוכנות מאושרות.</p>	
6.3	<b>חשמל</b>	
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.</p>	
6.4	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>עקרונות לטיפול מי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז של תכנית 413-0128595 הוראות רצ/1000/1. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טופ, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל ללא שפיכה חופשית במפלס פני הפיתוח. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ניתן לאשר פתרון חלחול שונה באישור מהנדס חברת מניב ראשון ומהנדס העיר. מערכת הניקוז תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון יתושים, ריחות וכד'.</p>	
6.5	<b>אקוסטיקה</b>	
	<p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים מר"מ 1 עפ"י תמא/2/4. אף על פי כן, הבניה תבוצע כבניה אקוסטית, בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 " תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" בעבור מר"מ 1, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי בקשות להיתרי בניה והקלות. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיוצ"ב) יהיה מרוחק ככל האפשר מקצה מגרש הפונה אל בתי מגורים או מבני ציבור. יש להתקין את כל המתקנים והמכונות כגון מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה (לא בצד הפונה לאזור מגורים) או מתחת לקרקע במרתף, כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית ומהנדס העיר, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כול רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה, הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכול בהתאם לחוק ולפי כל דין. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות סביבה ברשות. התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים ויתייחס בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים. בשימושים עסקיים יכללו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי</p>	



<p><b>6.5</b></p>	<p><b>אקוסטיקה</b></p>
<p>ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, תנועת כלי רכב ופעילות אנושית, לצורך עמידה בכל דין. הפתרונות האקוסטיים יסומנו בבקשה להיתר.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>מרתפים</b></p>
<p>תכנית מרתפי החניה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1 מ' לצורכי גינון. ניתן יהיה לבנות את המרתפים עד קו בנין 0.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p>
<p>1. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיור ליחידה אחת. 2. ניתן לתכנן מטבח ו/ או שירותים משותפים למספר דירות. 3. השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב. 4. מצוינות אדריכלית: מהנדס העיר רשאי להאציל סמכויותיו לוועדה מיוחדת אשר תבחן את העיצוב האדריכלי המוצע בבקשה להיתר בניה, תוכל להנחות את המתכננים לבצע שינויים ולהעביר את המלצותיה לרשות הרישוי או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקביעת תנאים עיצוביים להיתר או בהיתר. ב. במגרשים בהם הוגדר קו בנין "0", החזיתות הפונות לרחוב יהיו בשיעור מזערי של 60% מאורך חזיתות אלו. הקלה להוראה זו באישור מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.</p>	
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>
<p>1. גובה חזית מסחרית יהיה כ-6 מ'. ניתן יהיה ללוות את החזית המסחרית בקולונדה הצמודה לקו הבניין. החזיתות המסחריות יהיו שקופות לרחוב ב-70% לפחות משטחן. לא תתאפשר חזית אטומה לרחוב שאורכה למעלה מ-10 מ'. עיצוב חזית מסחרית בהתאם להנחיות אגף תכנון/רישוי עסקים. 2. על היתר הבניה יחולו הוראות תכנית הבינוי המאושרת למתחם ב' בנושאי חזית חמישית (גג), נידוף, חניה, תנועת הולכי רגל, תנועת כלי רכב, אלמנטים בנויים, שילוט, ריהוט רחוב במגרשים, צמחיה וגינון, ריצופים, גבהים וניקוז, מרתפים, ניהול מי נגר, תשתיות, אינסטלציה, חשמל, קיימות, הנחיות לפיתוח בהיבט קיימות, הנחיות עיצוב אדריכלי, הנחיות שלב ההקמה/שלב בניה. 3. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לנספח בינוי ופיתוח שיוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להגשת היתר הבניה, מסמך זה יוכן עפ"י מסמך הנחיות בינוי פיתוח ועיצוב של מתחם ב'.</p>	
<p><b>6.10</b></p>	<p><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או במסגרת רישום תכנית חלוקה חדשה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p>	





<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה למעונות הסטודנטים יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), בדבר השימוש למגורי סטודנטים בלבד. שימוש בשטח המיועד למגורי סטודנטים שלא למגורי סטודנטים יחשב סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר ליח"ד להשכרה יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) - בדבר יעוד המבנה להשכרה.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר במתחם: הגשת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי פרטנית לאישור ועדה מקומית עפ"י מסמך הנחיות בינוי למתחם ב' סעיף 1.3.</p> <p>ד. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית צנרת ותשתיות המתאימה לאיסוף מי עיבוי מזגנים, לרבות העברתם למערכת העירונית.</p> <p>ה. כתנאי למתן היתר בניה במגרש הכולל בניין רב קומות ואו כוללים מעברים צרים מעשרים מטרים בין בניינים גבוהים, תדרש בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, הכול בהתאם להנחיות העירייה שבתוקף.</p> <p>ו. התכנית כפופה לתנאים למתן היתר בניה ושלביות הביצוע התחבורתית של תכנית מתחם האלף 413-0128595 רצ/1 /1000</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הסכם מאושר בין הרשות המקומית למשרד הביטחון לעניין הנצפות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה נכרת.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p> <p>כמסומן בתשריט תרשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל - בתחום הקולנדה כלפי דרום וכלפי מערב ברוחב 4 מ', כלפי צפון ברוחב 5 מ'. שטח זה יהיה פתוח לציבור ויהיה ברציפות עם המדרכה הגובלת לא יותרו רמפות מדרגות וגדרות בתחום זה.</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p align="center"><b>מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנל"ה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו' הינו +180 מטר מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו +165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. יעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמ"א/2/4 ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23