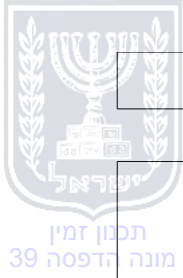


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0669127

מתחם ג' - רצ/מק/1/1000/7



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת רצ/1/1000 מס' 413-0128595 (להלן "התכנית הראשית") על כל נספחיה, בתחום מתחם ג' כפי שהוא מוגדר בתכנית.

מטרת התכנית המרכזית היא שינוי תכנוני להגדלת האינטנסיביות העירונית של המתחם, שיפור "ערוב השימושים" ומערכת הדרכים.

התכנית מעבירה מתחמי מגורים מעורבי שימושים מהשוליים המערביים של המתחם אל הרחוב המסחרי הראשי, משנה את רשת הדרכים, ומרחיבה אותם.

התכנית קובעת את אופי הבינוי והפיתוח, מאפיינת את החזיתות לרחובות ואת החזיתות המסחריות.

שטח התכנית כ-284 דונם

גבולות המתחם:

מצפון - מתחם א'

ממערב - ציר שד' מרילנד בתווי מוצע חדש (למעט הקצאת קרקע ממערב לציר שמיועדת לדיפוז).

מדרום - רח' אבא אבן

ממזרח - מתחם ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם ג' - רצ/מק/1/7/1000

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

413-0669127

מספר התכנית

284.006 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (20), א62 (א) (3), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
קואורדינאטה X	176150
קואורדינאטה Y	654600

1.5.2 תיאור מקום

השטח התחום מצפון - מתחם א'
ממערב - ציר שד' מרילנד בתווי מוצע חדש (למעט הקצאת קרקע ממערב לציר שמיועדת לדיפו).
מדרום - רחוב אבא אבן
ממזרח - מתחם ב'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	מוסדר	חלק		7, 10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0128595	103 - 108, 121 - 124, 304 - 305, 404 - 406, 451 - 452, 716 - 726, 822 - 862, 868 - 957 - 959

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12/1. הוראות תכנית תמא/ 12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 12/ 1
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23/א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23/א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23/ א/ 4
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4/2. הוראות תכנית תמא/ 4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4/ 2
29/10/1981	118	2759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 8. הוראות תכנית תמא/ 8 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 8



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



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				אריה קוץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	22/10/2019	אוהד דנוס	10: 59 23/10/2019	טבלאות הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		20	22/10/2019	אוהד דנוס	11: 00 23/10/2019	נספח א' - טבלת הערות ושעבודים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		5	22/10/2019	אוהד דנוס	10: 54 11/11/2019	נספח ב' - שווי מגרשים חדשים בתכנית	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		24	22/10/2019	אוהד דנוס	11: 01 23/10/2019	נספח ג' - הרכב בעלים במגרשים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	22/10/2019	אוהד דנוס	11: 02 23/10/2019	נספחים ד', ה', ו' - ניתוח שווי קרקע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		3	22/10/2019	אוהד דנוס	11: 02 23/10/2019	נספחים ד', ה', ו' - נתוני מכירת נדל"ן	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		23	22/10/2019	אוהד דנוס	11: 03 23/10/2019	עקרונות שומה לטבלאות איזון והקצאה	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	26/10/2021	ירון עברון	11: 44 26/10/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/11/2021	אריה קוץ	13: 12 21/11/2021	תשריט מצב מאושר	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

1.8.2 יזם

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות קרקע: פרטיים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ronin@datamap.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס. להט. שמאי מקרקעין	תל אביב- יפו	הא באייר	10	03-7528322	03-7528324	office@danc o.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן	3	08-9318184	08-9318338	yarone@ye- eng.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. איחוד וחלוקה מחדש כולל טבלאות הקצאה ואיזון למתחם ג' בהתאם להוראות התכנית הראשית רצ/1000/1 (413-0128595).

ב. שינויים בקווי בניין, הרחבת דרכים ושינויים בהוראות בינוי ופיתוח.
ג. תוספת לשטחים למבני ציבור על חשבון מגורים ג' ללא שינוי בזכויות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (1).
- ב. הרחבת דרכים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (2).
- ג. הגדלת שטחים לצרכי ציבור 62א(א) ס.ק. (3).
- ד. קביעת קווי בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4).
- ה. תוספת קומות ושינוי גובה בנין לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4א).
- ו. שינוי של הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (5).
- ז. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (6).
- ח. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (19).
- ט. תוספת זכויות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (15) עקב שינוי בינוי.
- י. שינויי יעוד קרקע לתעסוקה לשטחים לצורכי ציבור 62א(א) ס.ק. (20).



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1081, 1080, 1072 - 1070, 1061, 1052, 1051, 1041, 1040, 1031, 1030, 106, 105
מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
שטח ציבורי פתוח	725 - 716
דרך מאושרת	863 - 861
דרך מוצעת	882 - 871
מגורים ומסחר	1241, 1240, 1231, 1230, 1221, 1220, 1211, 1210
מגורים מסחר ותעסוקה	3052 - 3050, 3045 - 3040
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452, 451
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	863 - 861
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	875, 873, 871
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	1071, 1070, 1061, 1040, 1030
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	1241, 1240, 1221, 1220, 1210
דרך / מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	3041, 3040
דרך / מסילה לביטול	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	725, 719 - 716
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1061
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	1240, 1231, 1230, 1211, 1210
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	3052 - 3050
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	,1230, 1221, 1220, 1211, 1210
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	1241, 1240, 1231
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3052 - 3050, 3045 - 3040
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452, 451
קו בנין עילי	מגורים ג'	1061
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	,1230, 1221, 1220, 1211, 1210
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	1241, 1240, 1231
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	3052 - 3050, 3045 - 3040
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	863 - 861
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	882 - 871
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1041, 1040, 1031, 1030, 106, 105, 1072 - 1070, 1061, 1052, 1051, 1081, 1080
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	1230, 1221, 1220, 1211, 1210, 1241, 1240, 1231
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	3052 - 3050, 3045 - 3040
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452, 451
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	725, 723 - 716
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751

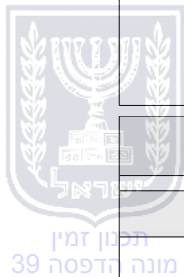
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
19.45	55,239	דרך מוצעת
13.80	39,180	מבנים ומוסדות ציבור
17.98	51,070	מגורים ג'
11.53	32,744	מגורים ומסחר
9.55	27,117	מגורים מסחר ותעסוקה
2.53	7,177	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
19.66	55,845	שטח ציבורי פתוח
5.51	15,634	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	284,006	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
14.05	39,892.41	דרך מאושרת
8.69	24,679.15	דרך מוצעת
15.87	45,076.52	מבנים ומוסדות ציבור
15.38	43,668.83	מגורים ג'
11.53	32,743.79	מגורים ומסחר
9.55	27,117.68	מגורים מסחר ותעסוקה
2.51	7,141.96	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
16.92	48,053.16	שטח ציבורי פתוח
5.50	15,632.75	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	284,006.25	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

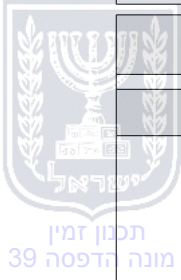
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ג. חניה תת קרקעית</p> <p>ד. מרתפים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>(3) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. קומת מרתף נוספת תאושר ללא תוספת שטח, לצורך עמידה בתקן ובמידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>(4) לא יתאפשרו דירות גן.</p> <p>(5) השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי.</p> <p>(6) שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטחים העיקריים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(7) כל יחידת מגורים תכלול מרפסת.</p> <p>(8) תכנית רצ/1/1/ו לגגות על שינוייה אינה חלה על תכנית זו.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.</p> <p>ג. מרתפים.</p> <p>ד. דרכים וחניות תת קרקעיות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ה. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.</p> <p>ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>ז. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>ח. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>(2) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית,</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>(3) קווי בניין על פי תשריט. קו בניין לקומות גבוהות יהיה מעל קומת המסחר. גובה קומת המסחר לא יעלה על גובה של 7 מטר.</p> <p>(4) שטח הקולונדה יחושב כחלק משטחי השרות המצוינים בטבלה 5.</p> <p>(5) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(6) היתר בניה לשימושי המסחר במגרש הפרטי יהיו חלק מבניין בשימוש מעורב, הועדה המקומית לא תאשר היתר בניה לבניין מסחרי כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(7) מחסנים דירתיים בשטח של עד 10 מ"ר ליחיד יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>(8) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. קומת מרתף נוספת תאושר לצורך עמידה בתקן, במידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>(9) תמהיל יחידות הדיור יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.</p> <p>(10) לא יותרו דירות גן.</p> <p>(11) כל יחידת מגורים תכלול מרפסת.</p> <p>(12) שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטח העיקרי למגורים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>(13) תכנית רצ/1/1/ו לגגות על שינוייה אינה חלה על תכנית זו.</p>
4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים</p> <p>ג. מרתפים.</p> <p>ד. דרכים וחניה תת קרקעית, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ה. חנויות, מסעדות ובתי קפה בקומת הקרקע.</p> <p>ו. משרדים ועסקים קטנים בקומות המסד.</p> <p>ז. תעשייה מתקדמת.</p> <p>ח. משרדים ושטחי עבודה.</p> <p>ט. שירותים עסקיים.</p> <p>י. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי המגורים, עובדי האזור ומבקרים.</p> <p>יא. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>יב. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.</p> <p>יג. מבנים ל"תעשייה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכו'.</p> <p>יד. בתא שטח 3043 יותרו שמושים ציבוריים: חינוך, תרבות, קהילה, דת ורווחה, כולל שטחי חניה ציבוריים עבור שטח זה.</p>
4.3.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 0 כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע</p>

4.3	מגורים מסחר ותעסוקה
	<p>בתשריט התכנית.</p> <p>(2) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>(3) שימושי התעסוקה יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.4 (איכות הסביבה), 6.9 (אקוסטיקה), 6.11 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>(4) שימושי המסחר במגרש הפרטי יהיו כחלק מבניין בשימוש מעורב, הועדה המקומית לא תאשר היתר בניה לבניין מסחרי כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(5) דירות המגורים יהיו בקומות העליונות של בניינים רבי קומות, ושימושי המסחר והתעסוקה יהיו במספר קומות מסד של בניינים אלה.</p> <p>(6) מחסנים דירתיים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>(7) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח. קומת מרתף נוספת תאושר במידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>(8) תמהיל יחידות הדיור יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד. הוראה זו אינה חלה על מגרש מספר 3044.</p> <p>(9) קווי בניין על פי תשריט. במגרשים בהם סומן בתשריט קו בנין לקומות גבוהות, תחל הבניה הגבוהה מעל קומות המסחר והתעסוקה, ובגובה שלא יעלה על-22 מטר מעל הכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>(10) במגרשים בהם סומנה קולונדה בתכנית הבינוי יהיה עומקה 4 מ'. שטח הקולונדה יחושב כשטח שרות מתוך סך כל שטחי השרות המצויינים בטבלה 5.</p> <p>(11) לא יותרו דירות גן.</p> <p>(12) לא יותרו מרפסות פרטיות של דירות מגורים על גגות הקולונדה. עיצוב הגג ואחזקתו יהיו באחריות חברת האחזקה של הבניין.</p> <p>(13) תכנית רצ/1/1/ו לגגות על שינוייה אינה חלה על תכנית זו.</p> <p>(14) שטחים עבור רווחת דיירים יעמדו על 3% מהשטח העיקרי למגורים. ניווד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>(15) כל יחידת מגורים תכלול מרפסת.</p> <p>(16) במגרש 3043 יוקמו שטחי ציבור בשטח של 180 מ"ר, בשימושים של חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה.</p> <p>בנוסף, יוקצו שטחי חניה עבור השטחים הציבוריים. מיקומם של השטחים הציבוריים יקבע בתכנית לבינוי ועיצוב אדריכלי.</p>
4.4	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון ושימושים ציבוריים כגון חינוך, בריאות, דת ותרבות.</p> <p>ב. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושרותים אישיים כגון אלו.</p> <p>ג. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>ד. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p>

<p>4.4 מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.4</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1. לא תותר הקמת גדרות אלא כדרישה מפורשת של החוק, התקנות או רשות מוסמכת.</p> <p>(2) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.4 (איכות הסביבה), 6.9 (אקוסטיקה), 6.11 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>(5) שימושי המסחר יהיו כחלק מבניין בשימוש מעורב. הועדה המקומית לא תאשר היתר בניה לבניין מסחרי כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(6) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>קומת מרתף נוספת תאושר במידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>(7) תכנית רצ/1/1/ו לגגות על שינוייה אינה חלה על תכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>4.5 מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p> <p>א. מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי.</p> <p>ב. שטחים פתוחים וגינון.</p> <p>ג. שבילים ודרכי שירות.</p> <p>ד. תניה ציבורית.</p> <p>ה. מתקנים הנדסיים.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) לתא השטח 404 תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כוללת, שתתייחס גם לקשר שלו עם תא שטח 751 (ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור).</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) בתא שטח 404 יתוכננו שבילים להולכי רגל ואופניים כך שיתאפשרו מעברים ונגישות בין דרכים: 3, 12, 13, 14.</p>	<p>א</p>
<p>4.6 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p> <p>א. אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי וספורט עממי.</p> <p>ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון.</p> <p>ג. יציעי קהל.</p> <p>ד. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.</p>	<p>4.6.1</p>



<p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.6</p>
<p>ה. דרכים וחנייות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים. ו. שטחים פתוחים ופיתוח. ז. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.6.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1. (2) בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. (3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. (4) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.4 (איכות הסביבה), 6.9 (אקוסטיקה), 6.11 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה). (5) החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. קומת מרתף נוספת תאושר במידת הצורך ע"י הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה. (6) בתא שטח 751 יתוכננו שבילים להולכי רגל ואופניים כך שיתאפשרו מעברים ונגישות בין דרכים: 3, 12, 13, 14.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.7</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.7.1</p>
<p>א. ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה אלמנט עיצובי ועפ"י הוראות תכנית מפורטת רצ/1000/1. ב. יש לראות את תאי השטח 708, 709, 711, 715, 716, 717 כמרחב שצ"פ מרכזי אחד בהקשר השימושים המותרים. מיקום השימושים יעשה על פי הנחיות נספח הנוף ותכנית הבינוי שיוכנו למתחמים בהתאם להוראות תכנית זו. בכל מקרה, שטח מזנון לא יעלה על 50 מ"ר ולא יתאפשר יותר ממזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ, ושטח בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר, ולא יתאפשר יותר מבית קפה אחד לכל 50 דונם שצ"פ. ג. בשטחים מעל 2 דונם יותרו בנוסף: שבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים, מבני שירות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים. ד. בשטחים מעל 8 דונם יותרו בנוסף: שימושים למתקני משחק לגילאים שונים, שבילים המותאמים גם לרכיבה על אופניים, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע, אזורי ישיבה והתכנסות, מזנון ובית קפה, מקלטים ומחסות ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, מתקנים הנדסיים ציבוריים, אזורי משחק לכלבים, בריכות נוי ושכשוך, פלגי מים, פסלים, אטרקציות לפעילות ספורט ופנאי. ה. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.7.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p>	<p align="center">א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



4.7	שטח ציבורי פתוח
	<p>(2) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.4 (איכות הסביבה), 6.9 (אקוסטיקה), 6.13 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) השצי"פ המרכזי (תאי שטח 717 ו-716) ישמש בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>(5) תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ככל הנדרש.</p>



4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>(2) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>(3) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>(4) רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מטר.</p> <p>(5) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>(6) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p>



4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>(1) הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>(2) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>(3) יותר קירוי קל להצללה כגון פרגולות ברחובות באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>(5) רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מטר.</p>

דרך מוצעת	4.9
<p>(6) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>(7) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p> <p>(8) באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת"ל 36 בהתאם לסעיף 4.2 בתת"ל.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות				
1398	3	19	70	50	17343	4671	4146	8526	2401	1030	מגורים ג'	
1398	3	19	70	50	17343	4671	4146	8526	2402	1031	מגורים ג'	
1398	3	19	70	50	17343	4671	4146	8526	2401	1040	מגורים ג'	
1398	4	19	70	50	17343	4671	4146	8526	1832	1041	מגורים ג'	
3555	3	20	178	50	44099	11878	10542	21679	5360	105	מגורים ג'	
1338	3	19	67	50	16599	4471	3968	8160	2147	1051	מגורים ג'	
1338	3	19	67	50	16599	4471	3968	8160	2146	1052	מגורים ג'	
3555	3	20	178	50	44099	11878	10542	21679	5513	106	מגורים ג'	
2395	3	20 (1)	120	50	29730	8008	7107	14615	4150	1061	מגורים ג'	
1438	3	19	72	50	17838	4805	4264	8769	2980	1070	מגורים ג'	
1498	3	20	75	50	18581	5005	4442	9134	3017	1071	מגורים ג'	
1518	3	20	76	50	18829	5072	4501	9256	2926	1072	מגורים ג'	
1518	3	20	76	50	18829	5072	4501	9256	3135	1080	מגורים ג'	
1518	3	20	76	50	18829	5072	4501	9256	3138	1081	מגורים ג'	
1637	3	16 (2)	82	55	17184	6282	3153	7749	4011	1210	מגורים ומסחר	
					2030		338	1692		1210	מסחר	
1637	3	16 (2)	82	55	17158	6256	3153	7749	4011	1211	מגורים ומסחר	
					1984		331	1653		1211	מסחר	
1478	3	20	74	55	15589	5751	2845	6993	4007	1220	מגורים ומסחר	
					1981		330	1651		1220	מסחר	
1478	3	20	74	55	15589	5751	2845	6993	4007	1221	מגורים ומסחר	
					1981		330	1651		1221	מסחר	
1697	3	16 (3)	85	55	17778	6477	3268	8033	4130	1230	מגורים ומסחר	
					2042		340	1702		1230	מסחר	
1697	3	16 (3)	85	55	17784	6483	3268	8033	4149	1231	מגורים ומסחר	
					2053		342	1711		1231	מסחר	
1697	3	16 (3)	85	55	17781	6480	3268	8033	4139	1240	מגורים ומסחר	
					2047		341	1706		1240	מסחר	
1458	3	20	73	55	15432	5726	2807	6899	4143	1241	מגורים ומסחר	
					2048		341	1707		1241	מסחר	
1038	4	16	52	60	11152	4279	1992	4881	2156	3040	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1280		213	1067		3040	מסחר	
											מגורים מסחר ותעסוקה	

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
				1039		173	866		3040	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1038	4	16	60	11152	4279	1992	4881	2118	3041	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				1259		210	1049		3041	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				1021		170	851		3041	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
919	4	14	60	9866	3786	1762	4318	1994	3042	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				1184		197	987		3042	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				961		160	801		3042	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
938	4	15	60	10080	3868	1800	4412	1837	3043	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				1091		182	909		3043	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				706		118	588		3043	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
				180		30	150		3043	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1138	4	17	60	16794	6500	3352	6942	2633	3044	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				1564		261	1303		3044	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				1270		212	1058		3044	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1058	4	16	60	11366	4361	2030	4975	2672	3045	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				1588		265	1323		3045	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
				1289		215	1074		3045	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
1557	4	(2) 16	60	16728	6419	2987	7322	4442	3050	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
				2639		440	2199		3050	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
					2142		357	1785			מגורים מסחר ותעסוקה
1518	4	(2) 16	76	60	16299	6254	2911	7134	4503	3051	מגורים מסחר ותעסוקה
					2674		446	2228		3051	מגורים מסחר ותעסוקה
					2171		362	1809		3051	מגורים מסחר ותעסוקה
1557	4	(2) 16	78	60	16728	6419	2987	7322	4642	3052	מגורים מסחר ותעסוקה
					2756		459	2297		3052	מגורים מסחר ותעסוקה
					2238		373	1865		3052	מגורים מסחר ותעסוקה
	2	5		60	3653	1405	375	1873	3105	451	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					2248		375	1873		451	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5		60	4742	1824	486	2432	4036	452	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
					2919		486	2433		452	מבנים ומוסדות ציבור
	4	5		50	20524	3421	6157	10946	7378	403	מבנים ומוסדות ציבור
	4	5		50	97015	16169	29104	51742	37497	404	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4		30	6566	938	938	4690	15564	751	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	1	1		2	646		323	323	31723	716	מסחר שטח ציבורי פתוח
	1	1		2	3408	3202	103	103	7937	717	מסחר שטח ציבורי פתוח

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) קוי בנין - כמסומן בתשריט.

(ב) הגובה המותר לבניה על פי הנחיות משרד הביטחון הינו 91 מ' מעל פני הים. ככל שתוסר מגבלה זו, תוכל הוועדה המקומית לאשר תכנית בינוי כוללת למתחם כמפורט בסעיף 6.1 עם מספר קומות גבוה מהאמור בטבלה 5 עבור מגרשים 105, 106 ובמגבלת גובה של עד 165 מ' מעל לפני הים, כל זאת ללא צורך בשינוי תכנית ו/או פרסום הקלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מבנה צפוני במגרש יהיה בגובה מרבי של 20 קומות; מבנה דרומי במגרש יהיה בגובה מרבי של 13 קומות.
- (2) מבנה צפוני במגרש יהיה בגובה מרבי של 16 קומות; מבנה דרומי במגרש יהיה בגובה מרבי של 8 קומות.
- (3) מבנה צפוני במגרש יהיה בגובה מרבי של 16 קומות; מבנה דרומי במגרש יהיה בגובה מרבי של 9 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי אשר תאושר בוועדה המקומית. פרטי תכנית הבינוי מפורטים בתכנית הראשית.</p> <p>ב. תותר הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי של המתחם. ללא שינוי של נספח הבינוי.</p> <p>ג. הנחיות תכנית מפורטת רצ/1/1000 יהיו בתוקף אלא אם צוין אחרת בתכנית זו.</p> <p>ד. בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>א. מצוינות אדריכלית: מהנדס העיר רשאי להאציל סמכויותיו לוועדה מיוחדת אשר תבחן את העיצוב האדריכלי המוצע בבקשה להיתרי בניה, תוכל להנחות את המתכננים לבצע שינויים, ולהעביר את המלצותיה לרשות הרישוי או לוועדה המקומית לתכנון ולבניה לקביעת תנאים עיצוביים להיתר או בהיתר</p> <p>ב. במגרשים בהם הוגדר קו בניין "0", החזיתות הפונות לרחוב יהיה בשיעור מזערי של 60% מאורך חזיתות אלו. הקלה להוראה זו באישור מהנדס העיר או מי שמונה מטעמו.</p> <p>ג. קווי בניין על פי תשריט. הבניה לפי קו בניין לקומות גבוהות תחל מעל קומות/קומות המסחר/ המסחר והמשרדים ובכל מקרה לא תחל בגובה העולה על 22 מטר מהכניסה הקובעת לבניין.</p> <p>ד. מרחק בין מבנים מעל לקומות המסחר/ מסחר ומשרדים יהיה 15 מטר לפחות.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי כוללת.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה. בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יח"ד.</p> <p>ב. בחניונים תת קרקעיים בייעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2- ומטה. חניה מתחת לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שצפים) תהיה לטובת הציבור בלבד.</p> <p>ג. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי שטח בתחום מתחם א,ב,ג. בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2 מתכנית בתוקף רצ/1/1000.</p> <p>ד. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון - הפעלת קווי הרכבת הקלה), ניתן יהיה, עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלק מקומות החניה התת קרקעיות המתוכננות, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>א. איכות אויר וריחות מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p>	<p>6.4</p>



איכות הסביבה	6.4
<p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>2. במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטת להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבורים שלה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה אישור חדרי האשפה והמערכות שלהם, על ידי הגורמים המתאימים בעיריית ראשון לציון. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש בטוחות לקיום הדרישות.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.</p> <p>השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p> <p>ד. מחזור</p> <p>בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית.</p> <p>תכניות הבינוי לכל מתחם (כמפורט בסעיף תנאים למתן היתרי בניה) יציגו מיקום של מרכזי מחזור שכונתיים שיתוכננו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושרו ע"י אגף איכות סביבה ברשות.</p> <p>מחזור במבנים של מעל 30,000 מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למחזור לקומת התפעול.</p>	



חשמל	6.5
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>כל חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים, משולבים בבנייה/בחניון וכדומה או עד קו מגרש, ובנייתם תותר גם בשטחים הפתוחים כחדרים תת קרקעיים.</p> <p>- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>- על אף האמור בסעיף א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.</p>	
איחוד וחלוקה	6.6
<p>השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הינו שטח לאיחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן</p>	

<p>6.6 איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, וירשם בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תכנית זו היא תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לכל אחד משטחים אלה, כנדרש בתכנית הראשית.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז לתכנית רצ/1/1000. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. 20% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. השצ"פ המרכזי ישמש, בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי. ניתן לאשר פתרון חלחול שונה באישור מהנדס חברת מניב ראשון ומהנדס העיר. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>במסגרת התכנון המפורט ייבחן ייעוד העצים שבתחום השצפ"ים במגמה לשמרם. על עץ/קבוצת עצים להעתיקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p>6.9 אקוסטיקה</p>	<p>6.9</p>
<p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים - מר"מ 1 על פי תמא/2/4. אף על פי כן, הבניה תבוצע כבניה אקוסטית, בהתאם לנספח א-2 בתמא/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" בעבור מר"מ 1, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי בקשות להיתרי בניה והקלות. מיקום מתקנים יוצרי רעש (מנועי מזגנים, מדחסים, גנרטורים וכיו"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, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכל בהתאם לחוק ולפי כל דין. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות סביבה ברשות ביחס ליעודים המפורטים להלן: דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות. התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים וייתחם בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים. בשימושים עסקיים יכללו פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, תנועת כלי רכב ופעילות אנושית, לצורך עמידה בכל דין. הפתרונות האקוסטיים יסומנו בבקשה להיתר. למקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים נדרש הכנת נספח אקוסטי.</p>	



פיתוח סביבתי	6.10
<p>א. הפיתוח בשצ"פים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח בהתאם למפורט בסעיף א.2 ס"ק 1 בנספח הנופי המצורף לתכנית רצ/1/1000.</p> <p>ב. התכנון המפורט של השטח יבטיח רצף בתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים תוך הצמדת מתקני תשתית ושירות (כדוגמת תחנות אוטובוס, עמודי תאורה, ספסלי ישיבה וכדומה) לאזורים מוגדרים ונפרדים ברצועת הדרכים בהתאם למפורט בהנחיות לתכנון רחובות בערים מטעם משרד הבינוי והשיכון. התכנון המפורט יבטיח הצללה של צירי ההליכה ושבילי האופניים, ויכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, בהתאם למפורט בסעיף א.2. ס"ק 2 בנספח הנופי המצורף לתכנית זאת, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. שטחי העבודה יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>תכנון התאורה בתחום התכנית יבטיח, ככל הניתן, מזעור תאורה כלפי השטחים הפתוחים שממערב לתכנית.</p> <p>ג. צמחיה:</p> <p>לאורך צירי ההליכה ושבילי האופניים יינטעו עצים נותני צל ונשירים, שאינם אלרגניים. העתקת צמחים ובע"ח מתחום התכנית אל השטחים הפתוחים הסמוכים תעשה בתיאום ובפיקוח רט"ג.</p> <p>לעת עבודות הפיתוח יש לפעול עפ"י מסמך ההנחיות של קק"ל לטיפול בשיטה מכחילה. במסגרת שיקום נופי יש להקפיד כי תישתל צמחיה מקומית.</p> <p>ד. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים:</p> <p>טרם תחילת עבודות הפיתוח, יסומנו גבולות העבודה בשטח ותאסר כניסת כלים כבדים לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.11
<p>א. מוצאי החניות, עמדות הפריקה וההטענה, חצרות השירות ועמדות אשפה של שימושי תעסוקה ומסחר, לא יופנו אל מגרשים הכוללים ייעוד למגורים, תיירות או ייעוד רגיש אחר.</p> <p>ב. הגישה למגרשי התעסוקה והמסחר תתוכנן, ככל הניתן, מרחובות נפרדים מאלו של מגרשי מגורים, תיירות, מבני ציבור ושימושים רגישים אחרים.</p> <p>ג. במגרשי שימושים מעורבים הכוללים שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות, תתוכנן, ככל הניתן, הפרדה בין דרכי הגישה לשימושי המסחר והתעסוקה לבין דרכי הגישה לשימושים הרגישים כך שתנועה להובלת מוצרים ומתן שירותים כדוגמת פסולת לא תפגע בתנועה לצורך יוממות ומסחר. יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות וחדרי אשפה במתחם המגורים ממתחמי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ד. יש לתכנן שטחי חניה נפרדים עבור השימושים השונים. חצרות שירות ומתקנים הנדסיים יהיו נפרדים משטחי החניה.</p> <p>ה. יש להקפיד על תכנון למניעת רעש, בהתאם להנחיות בסעיף 6.9 - אקוסטיקה.</p> <p>ו. כיוון הדלתות של מקומות בילוי כדוגמת פאבים, מועדונים ואולמות אירועים לא יופנו אל אזורים רגישים.</p> <p>ז. תכנון מבנים רגישים יעשה תוך התחשבות במיקום מקורות שעלולים להוות מטרד, ויפנה חללים רגישים (כגון חדרי שינה, חדרי הרצאות וכדומה) ככל הניתן לכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).</p> <p>ח. המבנה יתוכנן כך שימנע קו ראייה בין השימושים הרגישים לבין מקורות של מפגעים פוטנציאליים.</p> <p>ט. מקורות קרינה של שימוש אחד לא ישפיעו על שימוש רגיש שליידו.</p>	



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.11</p>
<p>י. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.12</p>
<p>א. תכנית בינוי מתחמית תציג מאזן עבודות עפר מתחמי, ובמידה והיקף העבודות יהיה מעל 100,000 מ"ק, תכלול נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. ב. עודפי חול: במסגרת הפיתוח הנופי בתחום התכנית, יעשה שימוש בחול מאזורי חולות שאינם נגועים בצמחים פולשניים. עודפי חול נגוע יש להפנות לשיקום אתרי טבע פגועים בתיאום עם רט"ג.</p>	
<p>רישום שטחים ציבוריים</p>	<p>6.13</p>
<p>א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ו/או במסגרת רישום תכנית חלוקה חדשה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. ב. שטחי הציבור במגרשים 451, 452 ישארו בבעלות פרטית ולא יופקעו או יירשמו ע"ש העירייה.</p>	
<p>מרתפים</p>	<p>6.14</p>
<p>תכנית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1 מטר לצורכי גינון. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.</p>	
<p>תנועה</p>	<p>6.15</p>
<p>א. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחם ג יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות תכנון הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, שייבדק ע"י מהנדס הוועדה וע"י רשות תמרור מרכזית של משרד התחבורה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתא השטח לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ופתרונות הניקוז הנדרשים לאישור מהנדס הוועדה המקומית. מיקום מחסומים לחניונים יהיה במרחק שיאפשר המתנה למספר כלי רכב כפי שיידרש על ידי מהנדס העיר, ובכל מקרה לא מעבר לקוי הבניין. ד. תנאי להיתרי בניה לביצוע דרכים שכוללות תוואי רק"ל יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.16</p>
<p>(א) לפי תכנית ראשית רצ/1/1000. (ב) אישור תכנית בינוי למתחם ג' לפי סעיף 6.1 לעיל. בנוסף לתנאים בסעיף מעלה, כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 1: 250, 1: 100) שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבניין, קירות תומכים, גובה עליון של קירות ופרישת קירות, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, מערכת שבילים ודרכים, תוואי מעקות וגדרות. הכל בהתאם להנחיות תכנית זו ותכנית הבינוי למתחם, לשביעות רצון מהנדס העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. (ג) לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות המתאימה לאיסוף מי עיבוי מזגנים, לרבות העברתם למערכת העירונית.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.16
<p>ד) כתנאי למתן היתר בניה במגרשים הכוללים בנין שגובהו 15 קומות ויותר, ו/או כוללים מעברים צרים מ-15 מטר בין הבניינים, תיזדרש בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, הכל בהתאם להנחיות העיריה שבתוקף.</p> <p>ה) במבנים מעל 25 קומות יוגש דו"ח סביבתי הבודק את נושא ההצללה והתנהגות רוחות. הדו"ח יכלול המלצות למיתון רוח והבקשה להיתר תכלול פתרונות בהתאם להמלצות אלו.</p> <p>ו) תאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ז) בנייה בת קיימא: היתרי בניה בכל מתחם יינתנו בהתאם לתקן ישראלי לבנייה בת קיימא, כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין זה. תכנון במתחמים גבוהים יכלול בדיקות הצללה ומיקרו אקלים בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעירייה.</p> <p>ח) במגרשים בהם יש עירוב שימושים לא יינתן היתר בניה למגורים בלבד או למסחר בלבד.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 39

פיתוח תשתית	6.17
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p> <p>(1) תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>א) פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>ב) במסגרת תנאים להיתר בניה רשאית הוועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכת איסוף פנאומטית במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.</p> <p>(2) הפרדת תשתיות</p> <p>תכנון התשתיות במתחם, יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכדומה.</p> <p>(3) ניקוז וביוב:</p> <p>מערכת הניקוז ומערכת הביוב תהיינה נפרדות לחלוטין.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה תהיה הגשת תכנית ניקוז כנספח לבקשה. תכנית הניקוז תציג במידת הצורך הפרדת זרמים - נקי לתעול העירוני, נגר עילי חשוד בזיהום למתקן טיפול קדם ומשם לתיעול העירוני, מזוהם - למתקן טיפול קדם ומשם לביוב העירוני. התכנית תלווה בחישוב מתאים. בקשה להיתר הבניה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת והשהיית הנגר הנקי, מתקנים לטיפול והרחקה של מזהמים פוטנציאליים ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. תכנית הניקוז תתואם עם האגף לאיכות הסביבה ברשות. בתכנון מערכת הביוב יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים, אל הקרקע, מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום. קווי השפכים יבנו בטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת דליפות (צנרת פלסטיק, חיבורים בהלחמה וכו').</p> <p>כמו כן, תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים.</p> <p>איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לכללי שפכי מפעלים ובהתאם</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

<p>פיתוח תשתית</p> <p>6.17</p> <p>לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>6.18</p> <p>א) על תחום התכנית חלות הגבלות בניה לגובה +91 מ' מעל פני הים, המושתתות ע"י נתיבי טיסה.</p> <p>ב) תנאי למתן היתר בניה למבנים בתחום התכנית הינו תאום עם רת"א לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ג) הקמת מבני עזר לבניה לגובה העולה על 30 מ' מעל פני הקרקע מותנית באישור רת"א לגובה המתקן, ולשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>ד) יש ליידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מבנים ומתקני העזר לבניה בתחום התכנית.</p> <p>ה) 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 ו) גובה התכנית המאושרת מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ז) במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>6.19</p> <p>אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי החניה והגינה, תבוצע על ידי חברת ניהול ואחזקה בהסכם מול הדיירים. הסכם כאמור יוצג לוועדה המקומית כתנאי למתן אישור אכלוס.</p>	
<p>זיקת הנאה</p> <p>6.20</p> <p>א) השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה מיועד למעבר רגלי ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב) בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי ונטיעות, גינון, אמצעי בטיחות ובטחון, סטיו עמודים ומדרגות מילוט והכל בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>ג) תותר בניה בתחום זיקת הנאה מתחת למפלס הקרקע. כמו כן תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד) שטח זיקת ההנאה יפותח כמעברים בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס איכלוס.</p> <p>ה) יותרו כניסות לחניונים תת קרקעיים במפלס הקרקע של שטחים אלה, והכל בהתאמה לנספח הבינוי ונספח התנועה.</p> <p>ו) קו הבניין לקומת הקרקע של המגרשים המפורטים בסעיף ז' לעיל יהיה בקו זיקת ההנאה. קו הבניין בקומות שמעל קומת הקרקע יהיה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ז) מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח התכנית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תשתיות	6.21
<p>(א) לפי תכנית ראשית רצ/1/1000.</p> <p>(ב) מתקנים נלווים לחלוקת גז בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :</p> <p>(1) במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית וואו למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>(2) בתחום רצועת תשתיות ודרכים.</p> <p>(3) בתחום מגרשי הייעודים הבאים : חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ג) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון- מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ד) אף על פי כן ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ה) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלבנטיים.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם - תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים.	הקמת מתחם ג'	1

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

