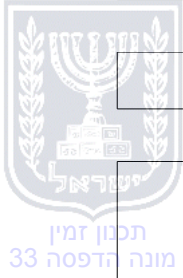


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0720243

מגרש 132 מתחם האלף רצ/מק/1/1000/11



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 איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים במגרש 132 במתחם האלף, המחלקת את המגרש לשני מגרשים נפרדים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 11/1000/1/מק/רצ/מתחם האלף 132 מגרש

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0720243

1.2 שטח התכנית 16.177 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ראשון לציון
	קואורדינאטה X	176750
	קואורדינאטה Y	654700

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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			

שכונה מתחם האלף

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
413-0458406	132

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

**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/ 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4. הוראות תכנית תמא/ 4 תחולנה על תכנית זו.	1522	1320	01/05/1969
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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 413-0128595 ממשיכות לחול.	7246	5142	10/04/2016
413-0458406	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0458406. הוראות תכנית 413-0458406 תחולנה על תכנית זו.	7703	5114	15/02/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שיראל לובלסקי-לוי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שיראל לובלסקי-לוי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21: 27 10/06/2020	סיגלית בת שלמה	14/02/2019	27		מנחה	טבלאות איזון והקצאה
לא		10: 55 09/06/2020	שיראל לובלסקי-לוי	17/01/2019		1: 500	מנחה	בינוי
לא		17: 11 01/07/2020	דוד בז'רנו	19/09/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		14: 23 19/10/2020	שיראל לובלסקי-לוי	17/01/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד ליאורה אפרתי			ראשון לציון	שד נים	2	03-9509233	03-9599998	liora@efrati-law.com
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עו"ד שי כהן			ראשון לציון	רוטשילד	45	03-9666675	03-9666672	shai@cs-adv.co.il
	פרטי	כהן פליקס אחזקות בע"מ		כהן פליקס אחזקות בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
	פרטי	אפרים קונדה			רמת השרון	למרחב	21	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
	פרטי			א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
	פרטי			ש.י. אסתטיקה בע"מ	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	22	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כהן פליקס אחזקות בע"מ		כהן פליקס אחזקות בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
בעלים		אפרים קונדה			רמת השרון	למרחב	21	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
בעלים				א.ש.נ.מ נדלן נדלן בע"מ	ראשון לציון	שד מנחם בגין	4	03-9679995	03-9650030	manager@sigma-pro.co.il
בעלים				ש.י. אסתטיקה בע"מ	ראשון לציון	לישנסקי יוסף	22	03-9509233		manager@sigma-pro.co.il
אחר		עו"ד ליאורה אפרתי			ראשון לציון	שד ניס	2	03-9509233	03-9599998	liora@efrati-law.com
אחר		עו"ד שי כהן			ראשון לציון	רוטשילד	45	03-9666675	03-9666672	shai@cs-adv.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שיראל לובלסקי - לוי		שיראל לובלסקי - לוי	רחובות	הגליל	28	08 6323775		shirellubel@gmail.com
	יועץ	דוד בז'רנו	66722		מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		david_bez@bezeqint.net
	מודד	עודד בראשי	1066		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazor.co.il
	שמאי	סיגלית בת שלמה	1032		גני תקוה	כנרת	19	077-9150088	077-9150089	sig-batshlomo@013.net





תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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

תכנית חלוקה לשני מגרשים, קביעת קו בנין, תכסית וזיקת הנאה בין שני המגרשים

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2. שינוי קווי בניין ותכסית

3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	202, 201

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	16,177	100
סה"כ	16,177	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	16,172.87	100
סה"כ	16,172.87	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דיוור מיוחד ומסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>דיוור מוגן</li> <li>שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה לדיוור מוגן, חדר אוכל, חדרי טיפולים.</li> <li>א. שטחים הדרושים לניהול מבנים.</li> <li>ב. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת</li> <li>ג. שירותים עסקיים ומשרדים</li> <li>ד. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות)</li> <li>ה. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.</li> </ol> <p>3. התכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתכנית הראשית רצ/1/1000</p> <p><b>מסחר ותעסוקה:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחים הדרושים לניהול מבנים.</li> <li>מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת</li> <li>שירותים עסקיים ומשרדים נלווים</li> <li>ד. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות)</li> <li>ה. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.</li> <li>ו. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'</li> <li>ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים</li> <li>ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי</li> </ol> <p>4. התכנית לא תפחית מהשימושים הקיימים בתכנית הראשית רצ/1/1000</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>דיוור מיוחד ומסחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</li> <li>הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזור המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</li> <li>בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</li> <li>חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת.</li> <li>שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר, הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).</li> </ol> <p>- לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיוור מוגן.</p> <p>- ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר לדיוור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמוכן, ניתן להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיוור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה</p>

דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	4.1
<p>המיועדים לכלל הציבור.</p> <p>6. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>7. לא יותרו דירות בקומת הקרקע.</p> <p>מסחר ותעסוקה:</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, תכנון זמין מונה הדפסה 33 שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>3. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>4. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי מגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>5. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>6. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p> <p>7. חניונים ציבוריים לרכב יהיו תת קרקעיים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3000	0	0	5	0	2	(4) 11	45	(3) 300	(2) 50	16897 (1)		4500	30600	9904	202	דירור מיוחד	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה
	0	0	5	0		(4) 11	45		(5) 50			65	326	9904	202	מסחר	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה
	0	0	0	5	2	(4) 11	45		(2) 65	10489 (6)		4254	21272	6273	201	תעסוקה	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה
	0	0	0	5		(4) 11	45		(5) 65			583	2916	6273	201	מסחר	דירור 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) זכויות משותפות לדירור מיוחד ומסחר.
- (2) 85% תכסית למרתפים.
- (3) שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לדיירים או להפך..
- (4) גובה אבסולוטי 67.00 מ' מעל פני הים.
- (5) מעל הקרקע.
- (6) זכויות משותפות לתעסוקה ומסחר.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
<p>נספח הבינוי הינו רעיוני בלבד ובא להציג אפשרויות למימוש הזכויות. שינויים בנספח הבינוי בכל אחד מהמגרשים יהיו בסמכות הועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה</p>	
<b>6.2</b>	<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>
<p>הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לבקשה להיתר בניה אשר תאושר בוועדה המקומית, שתכלול את פרטי תכנית הבינוי המפורטים בתכנית הראשית.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>1. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.  2. 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 ממקומות 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.  3. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי השטח 201, 202.</p>	
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>1. איכות אוויר 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).  ריחות ומזהמי אוויר 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.  בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אוויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.  2. פסולת -  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.  - פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.  - במסגרת התנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.  - הועדה המקומית רשאית לגבות עלות ההשתתפות מגיש ההיתר בהקמתה של מערכת הפינוי הפנאומטית בתחום שטחים הציבוריים.  3. 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,</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה. השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p> <p>4. מיחזור -</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, מיחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית.</p> <p>מיחזור במבנים של מעל 30,000 מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

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>ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33

ניהול מי נגר	6.6
<p>עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז מתכנית רצ/מק/1/1000 (413-0128595) יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>20% משטח המגרש יהיו מוגננים 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.</p> <p>ניתן לאשר פתרון חלחול שונה לרבות פתרון החדרה מכנית באישור מהנדס חברת מניב ראשון. מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנילוים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>על עץ/קבוצת עצים להעתקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p>	

אקוסטיקה	6.8
<p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים - מר"מ 1 על פי תמ"א/2/4. אף על פי כן, הבניה תבוצע כבניה אקוסטית, בהתאם לנספח א-2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" בעבור מר"מ 1, שיהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי בקשות להיתרי בניה והקלות.</p> <p>יש להתקין את כל המתקנים והמכונות כגון, מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גנרטורים על גג המבנה או מתחת לקרקע או באיזורים המוגדרים למערכות כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי אקוסטי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות הסביבה ברשות.</p> <p>התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים וייתחסו בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים.</p> <p>בשימושים עיסקיים 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.</p> <p>במקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים נדרש</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 33



<p><b>6.8 אקוסטיקה</b></p> <p>הכנת נספח אקוסטי.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 זיקת הנאה</b></p> <p>תרשם זיקת הנאה הדדית למעבר הולכי רגל ברצועה ברוחב 5.0 מטר בכל מגרש ובסה"כ רוחב 10 מטר בגבול בין המגרשים החדשים. כמסומן בתשריט. קו הבנין לגבול זיקת ההנאה יהא אפס (חמישה מטר מגבול מגרש חדש)</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 מרתפים</b></p> <p>תכסית 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 מ' לצורכי גינון. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין אפס.</p>	<p><b>6.10</b></p>
<p><b>6.11 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>מוצאי החניות, עמדות הפריקה וההטענה, חצרות השירות ועמדות אשפה של שימוש תעסוקה ומסחר, לא יופנו אל מגרשים הכוללים יעוד למגורים, תיירות או ייעוד רגיש אחר. הגישה למגרשי התעסוקה והמסחר תתוכנן ככל הניתן, מרחובות נפרדים מאלו של מגרשי מגורים, תיירות, מבני ציבור ושימושים רגישים אחרים. 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. יש לתכנן שטחי חניה נפרדים עבור השימושים השונים. חצרות שירות ומתקנים הנדסיים יהיו נפרדים משטחי החניה. יש להקפיד על תכנון למניעת רעש, בהתאם להנחיות בסעיף 6.13 אקוסטיקה. כיוון הדלתות של מקומות בילוי כדוגמת פאבים, מועדונים ואולמות אירועים לא יפונו אל אזורים רגישים. תכנון מבנים רגישים יעשה תוך התחשבות במיקום מקורות שעלולים להוות מטרד, ויפנה חללים רגישים (כגון חדרי שינה, חדרי הרצאות וכדומה) ככל הנראה הניתן לכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש זיהום אוויר, רעידות וכדומה) המבנה יתוכנן כך שימנע קו ראייה בין השימושים הרגישים לבין מקורות של מפגעים פוטנציאליים. מקורות קרינה של שימוש אחד לא ישפיעו על שימוש רגיש שליידו. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר.</p>	<p><b>6.11</b></p>
<p><b>6.12 תחזוקה</b></p> <p>אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי חניה והגינה, תבוצע על ידי חברת ניהול ואחזקה בהסכם מול הדיירים. הסכם כאמור יוצג לוועדה המקומית כתנאי למתן אישור איכולס.</p>	<p><b>6.12</b></p>
<p><b>6.13 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 המגנליה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציבורים לתעופה.</p>	<p><b>6.13</b></p>

**6.13****מגבלות בניה לגובה**

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

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 ועגורונים לבניה וכו', הינו +165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.

ג. יעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמ"א 2/4 ובכפוף להנחיות רשות שדות התעופה האזרחית בשלב היתר הבניה.

ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות שדות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

**6.14****תנאים למתן היתרי בניה**

התכנית כפופה לתנאים למתן היתר בניה הקבועים בתכנית רצ/1/1000 (413-0128595)

**6.15****היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7.****ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התכנית כפופה לשלבויות התחבורתית ושלבויות הביצוע שנקבעו בסעיפים 6.20, 7.1 לתקנון תכנית רצ/1/1000 (413-0128595)	

**7.2****מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו 15 שנים מיום מתן תוקף לתכנית