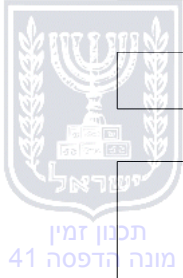


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0712901

רצ/1/1000/12 הצלחת יחזקאל מגרש 102



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 לחלוקת תא שטח 102 לשלושה מגרשי מגורים ולמגרש לשטח ציבורי פתוח המגדיל שטח ציבורי פתוח מאושר. התכנית מוסיפה 50 יח"ד, חזית מסחרית ושטחים לצרכי ציבור, ללא שינוי בסך השטח העיקרי הכולל המותר לבניה. סה"כ כוללת התכנית 298 יח"ד ב - 22 קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רצ/12/1000/1 הצלחת יחזקאל מגרש 102

ומספר התכנית

מספר התכנית 413-0712901

9.606 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינאטה X 176609

קואורדינאטה Y 654439

**1.5.2 תיאור מקום** מגרש 102, מתחם ב', מתחם האלף ראשון לציון מערב.**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 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	102

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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
24/09/2015		127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1/ 40. הוראות תכנית רצ/1/1/ 40 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1/40
10/04/2016		5142	7246		החלפה	413-0128595
15/02/2018		5114	7703		החלפה	413-0458406

הערה לטבלה:

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

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עירן דוד שקד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עירן דוד שקד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות מצב מאושר	13: 35 03/05/2021	עירן דוד שקד	14/07/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא		13: 25 26/04/2021	עירן דוד שקד	26/04/2021		1: 500	מנחה	בינוי
לא		11: 50 29/11/2021	ירון גלר	29/11/2021	25	1: 500	מנחה	ניהול מי נגר
לא		21: 18 23/02/2022	ירון גלר	23/02/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		14: 44 03/05/2021	אסיה פפרנו	27/04/2021		1: 500	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 12 26/04/2021	עירן דוד שקד	26/04/2021		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
	פרטי			הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון)	ראשון לציון	ילדי טהרן	5	03-9619051	03-9619276	menachem @dyehuda. co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון)	ראשון לציון	ילדי טהרן	5	03-9619051	03-9619276	menachem@dyehud a.co.il

**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
אדריכל	עורך ראשי	עירן דוד שקד		סיטי בי אדריכלות ועיצוב בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-5403938		office@cityb ee-arch.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	נוגה אלטר		אלטר	ראש העין	המלאכה (1)	23	03-9368053		noga@alter- noga.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	נחמה בוגין	231	נחמה בוגין בע"מ	תל אביב- יפו	רוזן פנחס	72	03-6442484	03-6442485	secretary@bo gin.co.il
הידרולוג	מהנדס	ירון גלר	0076815		תל אביב- יפו	פרלוק משה	12	03-7414873	03-7414906	gellerm@net vision.net.il
מודד	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(2)		04-6283066		mohamed83 @gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אסיה פפרנו		מ.ת.נ הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	בית הלל	20	03-5625919		asia@matan- eng.co.il

(1) כתובת : פארק אפק.

(2) כתובת : 0.



מנהל הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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 לחלוקת תא שטח 102 לשלושה מגרשי מגורים עם חזית מסחרית ושימושים ציבוריים ולמגרש עבור שטח ציבורי פתוח, ללא שינוי בסך השטח העיקרי הכולל המותר לבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. חלוקת מגרש 102 ל - 3 מגרשי מגורים + מגרש לשטח ציבורי פתוח.
- ב. תוספת 50 יחידות דיור, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
- ג. תוספת קומות על ותת קרקעיות, שינוי גובה מבנה מעל לכניסה הקובעת.
- ד. הוספת שימושים וזכויות לחזית מסחרית.
- ה. הוספת שימושים וזכויות לשטחי ציבור.
- ו. שינוי בקווי בניין.
- ז. הגדלת תכסית קרקע ללא שינוי בסך כל השטח העיקרי המותר לבניה.
- ח. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי.
- ט. תוספת זיקות הנאה למעבר הציבור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- יא. קביעת הנחיות סביבתיות.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 41תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1023 - 1021
שטח ציבורי פתוח	1024

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ג'	1023 - 1021
חזית מסחרית	מגורים ג'	1023 - 1021
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	1024
קו בנין עילי	מגורים ג'	1023 - 1021

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	9,606	100
סה"כ	9,606	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	7,502.26	78.08
שטח ציבורי פתוח	2,106.47	21.92
סה"כ	9,608.74	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דירות מגורים            ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים            ג. חניה תת-קרקעית            ד. מרתפים            ה. חזית מסחרית בקומת הקרקע. שימושי המסחר כוללים: 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.            ו. בתא שטח 1023 יותרו שטחים ציבוריים בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של הבניין עבור שימושי חינוך, קהילה, תרבות, רווחה, מרפאות ושירותים עירוניים. יותרו שטחי שירות עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים, חניות וכדומה בתת-הקרקע.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יהיו תת-קרקעיים בלבד.            (2) לא יתאפשרו דירות גן.            (3) מתקנים הנדסיים, כגון חדר טרפו, יוכלו להיות משותפים עבור שלושת מגרשי המגורים יחד.            (4) מרחק מזערי בין המבנים שמעל קומת הקרקע לא יפחת מ- 15 מטר.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>(1) החניה תהיה תת-קרקעית בלבד, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתרי בניה. יותרו חניות אורחים בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח.            (2) החניון התת-קרקעי יהיה חניון משותף ותירשם זיקת הנאה בכל המעברים של כלי הרכב, כולל רמפת הירידה והמעברים התת-קרקעיים.            (3) בחניונים ישולבו מקומות חניה למתקנים לרכב דו-גלגלי ואופניים על פי התקן התקף.</p>
ג	<p><b>פרוגרמה לשטחי ציבור</b></p> <p>(1) השטחים הציבוריים יוקמו בקומת הקרקע או בקומה הראשונה של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים כלל הניתן.            (2) יותרו חצרות ככל הנדרש עפ"י השימוש שיקבע לעת הוצאת היתר.            (3) התכנון המפורט יקבע בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח אדריכלי שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. כמפורט:            א. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים, הכניסה אליהם תהיה בקומת הקרקע של הבניין והן ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.            ב. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימוש למגורים.            ג. גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>ד. שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>ה. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>ו. תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>ז. מקומות חנייה לשטחים הציבוריים ימוקמו, במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה מונה הדפסה 41 תכנון זמין</p>
ד	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים לאורך החזיתות המסחריות ללא הגבלה בשטח המסומן בתשריט.</p>
ה	<p><b>מסחר</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>חזית מסחרית</b></p> <p>(1) שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(2) בחזית המסחרית יתאפשר בניית יציע (גלריה), הגלריה לא תיספר במניין הקומות.</p> <p>(3) המסחר יתוכנן ברצף עם הרחוב.</p> <p>(4) תתאפשר בליטה של גגון/פרגולה אל מעבר לקו הבניין של עד 2.00 מטר.</p>
4.2 שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים
	<p>א. ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי</p> <p>ב. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים</p> <p>ג. מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, 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.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית</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.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"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						גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1654	(5) 5	(7) 4	(6) 4	(5) 5	4	(4) 22	73	(3) 100	60	7169	(2) 4592	(1) 8975	2500	1021	מגורים ג'	מגורים ג'		
										1590	(2) 300	(8) 715		1021	מסחר	מגורים ג'		
1653	(5) 5	(10) 10	(5) 5	(9) 4	4	(4) 22	73	(3) 99	60	7168	(2) 4592	(1) 8975	2500	1022	מגורים ג'	מגורים ג'		
										1360	(2) 275	(8) 615		1022	מסחר	מגורים ג'		
1653	(5) 5	(11) 0	(12) 0	(11) 0	4	(4) 22	73	(3) 99	60	7168	(2) 4593	(1) 8976	2500	1023	מגורים ג'	מגורים ג'		
										1045	(2) 230	(8) 470	2500	1023	מסחר	מגורים ג'		
										(13)	160	400		1023	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ג'		
	3	3	3	0	1	1	7			(14) 632	(14) 21	(14) 21	2106	1024	שטח ציבורי פתוח	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:

קווי בניין - קו בניין אפס למרתפים.

במגרשים פינתיים כל קו בניין הפונה לרחוב מהווה קו בניין קדמי/חזיתי.

עבור מסחר בקומת הקרקע ניתן לבלוט עם פרגולה/גגון בעומק של עד 2 מטר מקו בניין קדמי.

לפחות 20% מיחידות הדירור יהיו יחידות דירור קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יותר ניוד שטחים של עד 20% בין המגרשים בהסכמת הבעלים. לא יתאפשר ניוד שטחים בין שימושים שונים. 3% מהשטחים העיקריים יהיו שטחים עבור רווחת הדיירים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטייה ניכרת.

(2) יותר ניוד שטחים של עד 20% בין המגרשים. לא יתאפשר ניוד שטחים בין שימושים שונים. לא ניתן יהיה להמיר שטחי שירות לשטח עיקרי.

(3) ניתן יהיה לנייד עד 20% מיחידות הדירור בין המגרשים. כל תוספת יחידות דירור תהווה סטייה ניכרת.

(4) 22 קומות (ק. מסחר גבוהה + 20 קומות + ק. גג טכני). יציאה לגג עליון לפי דרישות רשות מוסמכת לא ייחשב במניין הקומות.

(5) עפ"י תשריט, קו בניין קדמי 5 מטר.

(6) עפ"י תשריט, לכיוון תא שטח 1022 קו בניין בקומת הקרקע 4 מטר, קו בניין עילי 5 מטר.

(7) עפ"י תשריט, 4 מטר לכיוון השטח הציבורי הפתוח.

(8) יותר ניוד שטחים של עד 20% בין המגרשים בהסכמת הבעלים. לא יתאפשר ניוד שטחים בין שימושים שונים.

(9) עפ"י תשריט, לכיוון תא שטח 1021 קו בניין בקומת הקרקע 4 מטר, קו בניין עילי 5 מטר.

(10) עפ"י תשריט, לכיוון תא שטח 1023 קו בניין בקומת הקרקע 10 מטר, קו בניין עילי 5 מטר.

(11) עפ"י תשריט, קו בניין אפס לכיוון השטח הציבורי הפתוח.

(12) עפ"י תשריט, לכיוון תא שטח 1022 קו בניין אפס בקומת הקרקע, קו בניין עילי 5 מטר.

(13) שטחי שירות תת קרקעיים עבור השטחים הציבוריים יהיו כחלק משטחי השירות עבור השימוש למגורים בתא שטח 1023 לתכליות כמפורט בסעיף 4.1.1 ס.ק. (ו).

(14) עפ"י רצ/1/1/40 תכנית מאושרת לשטחים ציבוריים ראשון לציון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בנינו ועיצוב אדריכלי על ידי הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רת"א.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת מסמך NFA, מהמשרד להגנת הסביבה, כי אין דרישות נוספות לשיקום הקרקע, או לחילופין, דרישה לניהול סיכון ומיגון מבנים.
- ד. התכנית תהיה כפופה לתנאים למתן היתר בניה ושלביות הביצוע התחבורתית של תכנית 413-0128595 רצ/1/1000.
- ה. אישור פתרון לניהול מי נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 702 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1: 50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).

**6.2****חניה**

- א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, כולל חניה לפריקה וטעינה.
- ג. 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 במגרש. בקומות החניה המוסבות יהיה ניתן להפוך שטחי שירות לשטחים לשימוש עיקרי.
- ד. תתאפשר חניה עבור מגורים בחניון התת קרקעי בקומה העליונה, בנוסף לחניות ציבוריות ותפעוליות וחניות מסחר.
- ה. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי שטח בתחום מתחם א,ב,ג בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2 מתכנית בתוקף 413-0128595 רצ/1/1000.

**6.3****איכות הסביבה**

- 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).
- 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.
- בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.
- 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.
1. פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.
2. במסגרת תנאים להיתר בניה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.
- ג. חומרים מסוכנים: בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק



## 6.3

## איכות הסביבה

חומרים מסוכנים התשני"ג-1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה. השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.

ד. מחזור: בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה. במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מיחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית. מיחזור במבנים של מעל 30 אלף מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.

ה. בניה ירוקה: המבנים יעמדו בתקן 5281 לבניה ירוקה בדירוג שלא יפחת מ-2 כוכבים. לחלופין המבנים יוכלו לעמוד בתקן LEED בדירוג כסף.

יש לתכנן בהתאם לעקרונות תכנון אקלימי הכולל שימוש בהצללות, צמחיה, אקלים פסיבי (הצללות ואוורור טבעי) ככל הניתן. יש להציג מודל הבוחן עמידה בדרישות מיקרו אקלים על בסיס מודל ממוחשב CFD וחישוב זכויות שמש בתוכנות מאושרות.

ו. מיקרו אקלים (רוחות) אמצעים למיתון רוחות במפלס גגות המסחר כגון הגבהת מעקה ו/או תוספת צמחיה, ישולבו בתכנון באישור היחידה הסביבתית ראש"צ.

להיתר הבניה: יוצג מודל CFD מעודכן ללא חריגות.

## 6.4

## חשמל

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

## 6.5

## ניהול מי נגר

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. 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 וכדומה. על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר עילי בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעד של 702 מ"ק ליממה (75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע לתקופת חזרה של 1:50), בהתאם לעקרונות נספח ניהול מי נגר (או פתרון שווה ערך אחר).

## 6.6

## אקוסטיקה

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



<p align="center"><b>אקוסטיקה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>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 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.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>השטחים המיועדים לשטחי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	
<p align="center"><b>זיקת הנאה</b> <b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>במיקום המסומן כזיקת הנאה תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור. א. זיקת ההנאה תירשם על כל השטח בין גבול המגרש לחזית הבניין בפועל. ב. לא יותר גידור השטח המסומן בזיקת הנאה לעבר השטחים הציבוריים הסמוכים. השטח יפותח ברצף עם השטחים הציבוריים הגובלים ללא מדרגות, רמפות, גדרות וכו'. זיקת ההנאה תהווה חלק אינטגרלי מהמרחב הציבורי הסובב. ג. לא תותר בניה מעל זיקת ההנאה בשטח לכל גובה הקומות פרט לקירוי אך יתאפשר מעבר לתשתיות ובניית מרתפים מתחת למפלס הקרקע. ד. בשטח זיקת ההנאה תובטח זכות מעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. ה. סימון גבול המגרש יהיה במסמרות בלבד. ו. השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח. ז. השימושים הבאים יותרו בכל השטחים המסומנים כזיקת הנאה : שטחים מגוונים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניית אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.</p>	
<p align="center"><b>מרתפים</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>יש להשאיר מינימום 15% משטח המגרש ללא מרתף חניה תת קרקעי, על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי במגרשים. ניתן יהיה להותיר פחות 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 בהתאם לאמור בסעיף ניהול מי נגר לעיל. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור. גובה המילוי מעל תקרת החניונים באזורי בתי גידול לעצים בוגרים בלבד יהיה לפחות 1 מ' לצורכי גינון.</p>	

<b>תחזוקה</b>	<b>6.10</b>
יש למנות חברת תחזוקה משותפת לניהול כל השטחים המשותפים לשלושת המגרשים יחד.	
<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.11</b>
<p>א. תהיה הפרדה פיזית או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתית המשרתת את השימושים המסחריים (גישה נפרדת פיזית או תפקודית למסחר ולמגורים: חניה, פריקה/טעינה, טיפול באשפה).</p> <p>ב. לא יגרמו מטרדים (רעש, זיהום אוויר, ריח) לשימושים הרגישים בתחום התכנית הגובלים בשימושים המסחריים. תנאים להיתר הבניה יינתנו ע"י ובאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה, הכנת חו"ד סביבתית מקצועית המציגה פתרונות למניעת מטרדים סביבתיים שמקורם ברעש, שפכים, פסולת, זיהום אוויר, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה בהתאם להנחיות האגף לקיימות וסביבה בעיריית ראשון לציון.</p>	
<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	<b>6.12</b>
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ולתאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p> <p>4. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות מתקני עזר לבניה, לא יחרוג מגובה +91.0 מטר מעל פני הים. הקמת מתקני עזר מעבר לגובה זה מחייבת את אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.</p>	
<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>	<b>6.13</b>
הוצאות עריכת התכנית וביצועה יחולו על הבעלים בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.	

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה





טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר (עפ"י תכנית מס' רצ/מק/1/2000/2)

תוכנית מספר: 413-0712901 שם התוכנית: רצ/מק/1/12/1000 הצלחת יחזקאל מגרש 102

עירן דוד שקד - אדריכל  
ת.ז. 034165407  
מ.ה. 120059



עורך התוכנית: עירן דוד שקד תאריך: 03/05/2021 חתימה:

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מנתא 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			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי				
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי						
4960	5	5	5	5	2	15	248	50	60448	16580	14742	29126	2000	9606	102		מגורים ג'

