

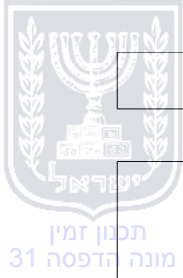
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 413-0860734

רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון

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

התכנית מוצעת במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שעיקרה: חידוש ושדרוג פני העיר, הגדלת מלאי הדירות למגורים ויצירת מוקד עירוני על-ידי הקמת שטחים למסחר ושטחים בנויים לצרכי ציבור. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, הקובעת הוראות עבור הריסת 3 מבנים קיימים והקמת מבנה ובו שימושים מעורבים בשכונת אברמוביץ. התכנית מציעה הקמת מבנה בן 20 קומות הכולל 137 יחידות דיור, תוך דגש על תמהיל מגוון של יחידות דיור ובעיקרן יחידות קטנות.

במסגרת התכנית ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם, על-ידי הגדלת שטח דירתם, עמידה בתנאי "בניה ירוקה", מתן מענה לתקן רעידת אדמה, מיגון הג"א ועמידה בתנאי בטיחות עכשוויים. כמו כן, במסגרת חיזוק המרקם העירוני, מוצעים שטחי מסחר ושטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע.

התכנית נכללת במצרף 8 של מסמכי המדיניות של עיריית ראשון לציון, המהווים השלמה לתכנית המתאר רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון. התכנית תשקבע את מתחם התכנון (מס' 146), עליו חלה התכנית כאזור להתחדשות עירונית ומגורים 2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      רצ/81/9/1 ביאליק 9-11 ראשון לציון

מספר התכנית      413-0860734

1.2 שטח התכנית      2.041 דונם

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מקומית

לפי סעיף בחוק      62א (ג)

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	181376
קואורדינאטה Y	652541

**1.5.2 תיאור מקום**

3 מבנים קיימים ברח' ביאליק מס' 9, 9א ומס' 11. חלקות 7,245 בגוש 3934.

**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	ביאליק	11	
ראשון לציון	ביאליק	9	
ראשון לציון	ביאליק	9א	

שכונה

אברמוביץ

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3934	מוסדר	חלק	7, 245	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



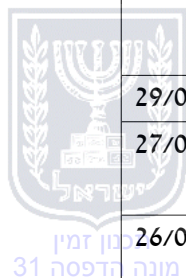
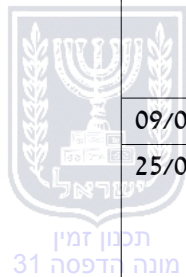
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**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
09/04/1981		1338	2702		החלפה	רצ/1/9
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
15/08/1991		3387	3912	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1/1 ח. הוראות תכנית רצ/1/1 ח תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1/1 ח
29/04/2021		5643	9573	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 413-0900431. הוראות תכנית 413-0900431 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	413-0900431
29/04/1993		2460	4106		החלפה	רצ/1/1 ז
27/08/1996			0		החלפה	רצ/מק/1/1 ז/ 1
26/08/2008		4511	5843		החלפה	רצ/מק/1/1 ז/ 2
07/12/2009		881	6030		החלפה	רצ/מק/1/1 ז/ 3
24/03/2004		2431	5285		החלפה	רצ/מק/1/1/34
09/03/2004		2245	5280		החלפה	רצ/1/1 יג
24/09/1997		5723	4571		החלפה	רצ/מק/1/1/25
06/05/2001			4984		החלפה	רצ/מק/1/1/33
10/08/1978			2461		החלפה	רצ/1/1 ג
07/03/1968			1435		החלפה	רצ/79/3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון גולומב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גולומב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 47 21/06/2023	גדעון גולומב	20/06/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 56 22/06/2023	אולגה צ'רנובסקי	22/02/2022	1	1: 250	רקע	תנועה
לא	תכנית מצב מאושר	11: 18 06/04/2022	גדעון גולומב	06/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלת הקצאה ואיזון	14: 09 03/04/2022	עדי נבון	03/04/2022	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח שיעבודים - שמאות	14: 14 03/04/2022	עדי נבון	03/04/2022	2		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח לטבלת הקצאה ואיזון	14: 10 03/04/2022	עדי נבון	03/04/2022	53		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח סביבתי והצללות	14: 53 06/04/2022	מנור אלטר	11/11/2021			רקע	דו"ח סביבה

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	צבי צרפתי		צבי צרפתי ושות' חברה קבלנית בע"מ	ראשון לציון	הרצל	91	03-9673336	03-9660453	mali- z@zarfat.co .il

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גולומב	25154	גולומב גדעון	ראשון לציון	רוטשילד		03-9667625		office@golo mbarch.co.il
אינג'	יועץ סביבתי	מנור אלטר		אלטר	ראש העין	(1)	1	03-9368053		office@alter- noga.co.il
מודד	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-9673507	mazor@mazo r-sur.co.il
גב'	שמאי	עדי נבון	525	סהר-נבון שמאות מקרקעין	גבעת שמואל	(2)	1	03-6568866	03-6568864	office@sahar -navon.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624	צ'רנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	28	077-3008498		olga.chernovs ky@gmail.co m

(1) כתובת: שלום מנצורה 1, ראש העין.

(2) כתובת: הערבה 1 גבעת שמואל.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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 להתחדשות עירונית שמטרתה הריסת 3 מבנים קיימים והקמת בניין מגורים הכולל 137 יח"ד ב-19 קומות מעל קומת קרקע הכוללת מסחר ושטחי ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.
2. הגדרת שימושים מותרים בתכנית וקביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת כ- 633% שטחי בנייה כוללים, לרבות קביעת שטחים ציבוריים בנויים.
4. הגדלת מס' יח"ד ל-137 יח"ד.
5. קביעת הוראות עבור זיקות הנאה למעבר הציבור.
6. הגדלת מס' קומות.
7. שינוי בקווי בניין.
8. קביעת הוראות עבור הריסת מבנים קיימים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



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

יעוד		תאי שטח
מגורים		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1
מבנה להריסה	מגורים	1

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,041	מגורים ד'
100	2,041	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,025.24	מגורים
100	2,025.24	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>קומות המרתף:</p> <p>א. חניה</p> <p>ב. מחסנים</p> <p>ג. חדרים טכניים.</p> <p>קומת הקרקע:</p> <p>א. מסחר והשטחים הנלווים לו.</p> <p>ב. שימושים ציבוריים כגון חינוך, רווחה וקהילה, בריאות, תרבות וכד' וכן השטחים הנלווים להם.</p> <p>ג. לובי מגורים והשטחים הנלווים לו.</p> <p>קומה 1:</p> <p>א. שטחים משותפים לדיירי הבניין כגון: מועדון דיירים, חדר כושר, חדר אופניים, חדר עגלות, מחסנים וכיוצא בזה.</p> <p>קומות עליונות:</p> <p>מגורים</p> <p>גג טכני:</p> <p>א. חדר יציאה לגג</p> <p>ב. מתקנים טכניים והנדסיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>- לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות (דירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל "שטח פלדלתי").</p> <p>- גני הילדים והחצרות ימוקמו בעורף המבנה לכיוון השצ"פ מצפון.</p> <p>- גג המסחר ישמש כשטח משותף לרווחת הדיירים כולל גינון. מערכות טכניות עבור המסחר בגג יתואמו מול אגף תכנון.</p> <p>- לא יותרו דירות גן.</p> <p>- שטח לטובת מועדון דיירים לא יפחת מ- 100 מ"ר.</p> <p>- שטח לובי המגורים בקרקע לא יפחת מ- 50 מ"ר.</p> <p>- לכל יח"ד תתוסף מרפסת. שטח מינימלי למרפסת בדירת 2 חדרים, לא יפחת מ- 6 מ"ר. שטח יתר המרפסות לא יפחת מ- 9 מ"ר.</p> <p>תתוכנן הפרדה פיזית ותפקודית בין המערכות המשמשות את המגורים למערכות המשמשות את</p>



4.1	מגורים
	<p>המסחר והשב"צ (ובכלל זה מערך הכניסות, מערך פינוי אשפה ומחזור)</p> <p>- מיקום חדרי אשפה ודחסנים ייקבע בהתאם לשיקול דעת תכנוני/גמישות למיקום המדוייק לעת מתן היתר בניה.</p> <p>- חדר טרפו יהיה בתת- הקרקע ובמרחק תקני מגני הילדים.</p> <p>מחסנים :</p> <p>תותר בניית מחסני דיירים בקומת המרתף ובקומה 1 בלבד. גודל מחסן עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה. חלונות יוצמדו לתקרות וישמשו כפתח ליציאת עשן עפ"י הוראות מכבי אש. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, לא יותר רישום כיחידת רישום נפרדת. לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות.</p>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור הרחב של כ-5 מ' עפ"י המסומן בתשריט. מיקומה הסופי של זיקת ההנאה ייקבע בהיתר הבניה.</p> <p>2. זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תחול בקומת הקרקע בלבד.</p> <p>3. רישום הערת אזהרה לעיניין זיקת ההנאה למעבר הציבור הרחב תהווה תנאי לקבלת תעודת איכלוס.</p> <p>4. בדופן הצפונית של התכנית, לאורך חלקה מס' 246, בכל השטח שלא יהיה עבור השימוש הציבורי, תקבע זיקת הנאה לצורך מעבר לציבור הרחב. זיקת הנאה זו, תסומן בהיתר הבנייה ותירשם טרם אכלוס המבנה.</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>יוצג פרט לרצועת המסחר הכולל פתרונות הצללה, רצועת שילוט מוסדרת ופתרון תאורה.</p>
ד	<p><b>אדריכלות</b> שטחים ציבוריים</p> <p>א. השטחים הציבוריים יוקמו בקומת הקרקע של הבניין ויהיו רציפים ורגולריים כלל הניתן.</p> <p>ב. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים מיתר השימושים של הבניין וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, ובהיקף שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים.</p> <p>ג. תתוכנן עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, המערכות שישרתו את שטחי הציבור תהיינה נפרדות מהמערכות של שאר השימושים בבניין.</p> <p>ד. גובה קומה בשטחים הציבוריים ייקבע בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה.</p> <p>ה. שטחי הציבור הבנויים לא ימוקמו בסמוך (לרבות מעל) לשימושים מטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולאריים, וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי, כגון: תחנת דלק, צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיו"ב, באישור מהנדס העיר.</p> <p>ו. השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור.</p> <p>ז. לשטחים הציבוריים הבנויים תוצמד חניה לפי התקן ואופי השימוש שייקבע לעת הוצאת היתר</p>



4.1	מגורים
	הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

## 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)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
	5	7	5	7								44	216	2041	קומת קרקע	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים	
	5	7	5	7								93	200	2041	קומת קרקע	מסחר	מגורים	
1303	5	7	5	7	4	20 (3)	75 (2)	137			6540 (1)	7956	7299	2041		מגורים	מגורים	

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

### הוראות טבלה 5:

- לא תותר המרת שטחי מסחר ושבי"צ לשטחי מגורים.
- לא תותר המרת שטחי מרפסות לשטחי מגורים.
- קווי הבניין למרתפים יהיו 0 ובתנאי ויוותר לפחות 15% משטח המגרש ללא בניני לטובת לחול נגר עילי.
- שטח גני הילדים לא יפחת מ- 130 מ"ר לכל כיתת גן ובנוסף מבואות בהתאם לדרישות מינהל החינוך. שטח החצר לא יפחת מ- 200 מ"ר בהתאם לדרישות מינהל החינוך.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין למגורים.

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

- (1) שטחים אלו כוללים שטחי חניה ושטחי שירות עבור השימוש הציבורי כפי שיקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
- (2) 75 מ' מעל גובה הכניסה הקובעת, לרבות מבנים ומתקנים על הגג.
- (3) קרקע + קומה 1 לרווחת דיירי הבניין + 18 קומות מגורים. יציאה לגג עליון/טכני לפי דרישות רשות מוסמכת, לא ייחשב במניין הקומות..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה תת-קרקעית ומספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>מיקרו אקלים ואי-חום עירוני:</p> <p>1. תנאי בהליך הרישוי יהיה הגשת מסמך בחינת שדה זרימת הרוח במבנים מעל 15 קומות או ע"פ מדיניות העירייה.</p> <p>2. תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי תלווה ע"י יועץ אקלימי ותכלול מתן פתרונות מפורטים כגון: סוג, גודל מיקום וגובה האמצעים הנדרשים להפחתת הרוחות בסביבת המבנים ובשטחים הפתוחים ככל ויידרש.</p> <p>3. התכנית תכלול התייחסות מפורטת להיבטי הצללות בתחום השטחים הפתוחים וההשלכות על סוג הצמחייה ומיקומה צל חיובי והפחתת אי החום העירוני.</p> <p>4. העמדת המבנה במגרש ותכנון החזיתות יותאמו לסביבה ולכיווני השמש ויתרמו להפחתת האי החום העירוני.</p> <p>5. חזית חמישית/גגות מועילים: גג המבנה יתוכנן כגג יעיל.</p> <p>6. ייושמו טכניקות להפחתת ספיגת חום מקרינה סולארית על גגות וחזיתות המבנים כמון גם בשטחים הפתוחים בתחום התכנית. הכל בהתאם למדיניות העירייה בתוקף.</p> <p>נטיעות:</p> <p>בתחום התכנית יינטעו עצים בוגרים בצפיפות שלא תפחת מעץ אחד לכל 50 מ"ר פנוי במגרש. סוגי העצים יקבעו בהתאם למדיניות העירונית התקפה. ישמר עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לכל הפחות ו-10 מ"ק נפח אדמה לכל עץ.</p> <p>אקוסטיקה:</p> <p>תוגש חו"ד אקוסטית לכלל מקורות הרעש המהווים פוטנציאל להשפעה על הפרויקט, וכן פוטנציאל השפעת הפרויקט על סביבתו.</p> <p>חוו"ד תכלול, רעש תחבורה, רעש מטוסים, מערכות מכאניות ועוד בהתאם לתקנות התקפות באותה העת.</p> <p>איכות אוויר:</p> <p>1. לעת הליך הרישוי תוגש פרשה טכנית לאוורור חניונים בה יוצגו מיקומי פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור).</p> <p>2. ארובות מגנרטור חירום יתוכננו בגג עליון בלבד.</p> <p>חומרים מסוכנים:</p> <p>לא יותר שימוש ו/או אחזקה של חומרים מסוכנים בשטחים המסחריים.</p> <p>קרינה:</p> <p>1. חדרי שנאים/מתקני חשמל כבילה ותשתיות חיצוניות יהיו מרוחקים מאזורים מאוכלסים ויעמדו בחוקי בטיחות קרינה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת אומדן שדה מגנטי (דו"ח חיזוי קרינה) המתייחס לכלל מתקני</p>



איכות הסביבה	6.2
<p>החשמל בפרויקט (לרבות כבילה והזנות), כולל תשתיות והשפעות חיצוניות. תכנון הפרויקט יהיה בליווי יועץ קרינה מוסמך. התכנון יהיה כזה שהחשיפה לרמות הקרינה (שדות מגנטיים) בו תהיה מינימלית, ללא מיגון ובהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה ובהתאם למדיניות העירייה התקפה.</p> <p>3. במידה וקיימים קווי מתח בחזית המבנה אשר אינם עומדים בחוקי בטיחות קרינה תידרש הטמנתם.</p> <p>אצירת פסולת/תברואה:</p> <p>מתקנים לאצירת אשפה יהיו בתת הקרקע, יתוכננו חדרי אצירה המתאימים להפרדת אשפה על פי מדיניות העירייה לאישור אגף תברואה בעירייה.</p> <p>בניה ירוקה:</p> <p>תנאי בהליך הרישוי יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה ע"פ ת"י 5281 ובניה בת קיימא, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה העת.</p> <p>טעינת רכבים חשמליים:</p> <p>יש לתכנן בהתאם למדיניות העירונית התקפה לרבות הקצאת שטח מספק בהתאם בחדר השנאים</p> <p>צמצום מטרדים במגרשים מעורבי שימושים:</p> <p>תהיה הפרדה פיזית ו/או תפקודית של התשתית המשרתת את המגורים, מהתשתיות המשרתות את השימושים המסחריים ומהשימושים לצרכי ציבור.</p> <p>זיהום אור:</p> <p>יש לוודא כי הפרויקט לא יגרום לזיהום אור לסביבתו יתוחזק ויתופעל בהתאם להנחיות בנושא זה.</p>	



ניהול מי נגר	6.3
<p>1. לפחות 15% שטחים יהיו חדירים למים או לחילופין ינתן פתרון החדרה באמצעים מכניים באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יש להחדיר מי הנגר לתת הקרקע בתחום המגרש.</p> <p>3. רק עודפי מי נגר של מעל 5:1 יופנו למערכת הניקוז העירונית.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>1. תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית בנייה פיתוח ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית שתכלול בין היתר את הנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת 0.00 והצגת פתרון מפלסי כולל לתכנית.</p> <p>ב. העמדת המבנים, תכנון בהתאם למיקום המגרש וההפניות שלו.</p> <p>ג. מיקום השימושים בדגש על השטחים המשותפים.</p> <p>ד. מיקום כניסות להולכי רגל וכלי רכב.</p> <p>ה. סכמת תנועה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב.</p> <p>ו. עקרונות עיצוב הבניינים.</p>	





<p style="text-align: center;"><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>6.4</p> <p>ז. הצגת חומרי גמר  ח. פיתוח כללי  ט. טיפול בגגות המבנים כגגות יעילים והתייחסות לחזית חמישית.  י. מערך פינוי אשפה  יא. מערך תנועה  יב. מתקנים הנדסיים  יג. אלמנטים עיצוביים  יד. הוראות עיצוב.  טו. מיקום ופריסת השטחים הציבוריים הבנויים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית לצרכי רישום ערוכה בהתאם לתקנות המודדים תשנ"ז 1997.  3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור של פקיד היערות העירוני.  4. תנאי להיתר הבניה יהיה הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש העיריה  5. מבנים המסומנים בתכנית זו להריסה, יהרסו ע"י היזם ועל חשבונו לאחר קבלת אישור תחילת עבודות.  6. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום המגרש נשוא ההיתר ומסירת חזקה לעיריה יהיו תנאי לתעודת גמר.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>סקר איכות קרקעות</b></p> <p>6.5</p> <p>תנאי להליך הרישוי יהיה הגשת תכנית סקר גז קרקע אקטיבי לאישור המשרד להגנת הסביבה ולפי הנחיותיו, לאחר קביעת עומק קומות המרתף שבתא.  תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על היעדר דרישות רגולטוריות נוספות (NFA), או על סיום פעולת חקירה וטיפול ודרישות להמשך ניהול סיכון.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>6.6</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום מגרשי המגורים ירשמו על שם עיריית ראשון לציון ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ורישום החלוקה החדשה כשהם פנויים וחופשיים מכל שימוש/ חזקה או שיעבוד.  העיריה תהיה רשאית לתפוס חזקה על השטחים המיועדים לצרכי ציבור עם אישור התכנית.  העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ו/או לרשומם על שמה בהתאם לכל דין.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>6.7</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 80 מטר ויותר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו באישור רשות תעופה אזרחית.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>6.8</p> <p>כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טרחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69 (12).</p>	

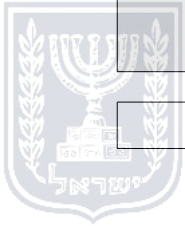
**7. ביצוע התכנית**



**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

בתוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית. לאחר 15 שנים ניתן להאריך ב-5 שנים נוספות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31