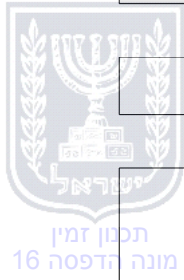


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0128595

רצ/1/1000



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

עיריית ראשלי"צ מקדמת בהתאם לאחת ממטרות העל של תכנית המתאר, פיתוח אזורי תעסוקה ומגורים ברחבי העיר. העירייה זיהתה בשטח התכנית את הפוטנציאל העיקרי לקידום אזור מסוג זה בזכות יתרונותיו הבולטים: מיקום ונגישות ברמה ארצית, מטרופולינית ועירונית.

שטח מופר ונטול ערכיות סביבתית.

היותו "לא מתוכנן" (נקי ממגבלות בניה קיימת / ייעודי קרקע), ומיועד ל- "פיתוח עירוני" בתמ"מ/21/3.

תכנון המתחם מהווה ביטוי לחזון העירייה המדגיש שילוב מיטבי של סביבה + חברה + כלכלה ועונה בכך לעקרונות "תכנון מקיים".

גבולות המתחם:

מצפון - רחוב רחבעם זאבי

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

מדרום - רחוב אבא אבן

ממזרח - כביש 20 נתיבי איילון

המתחם האמור מהווה עתודת קרקע משמעותית לפיתוח העיר עם יתרון מיקום מובהק בהיותו סמוך לתחנת רכבת משה דיין על קו תל אביב אשדוד המתוכנן, קווי רכבת קלה עתידיים, נגישות לכבישים ארציים (20, 431 ו-4), בסמיכות לשני צירי הרוחב העיקריים של ראשון לציון - שדרות משה דיין / רחבעם זאבי ושד' אבא אבן, וכן בשל קרבתו לחוף הים.

התכנית תוכננה בהתאם לעקרונות תוכנית מתאר רצ/2030, כאשר המתחם מהווה חלק משדירה עירונית מרכזית המקשרת בין כל חלקי העיר, ממזרח העיר דרך מרכז העיר ההיסטורי ועד לים, ומשתלב במתחמים גובלים - א.ת. ראשון איילון מצפון וסופרלנד מדרום.

המתחם בשטח של כ- 1,500 דונם, משלב תעסוקה (תעשייה מתקדמת, משרדים וכו'), מסחר ומסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי (מכללות), מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מוסדות ציבור, פארק עירוני ומתחמי פנאי וכן מסדיר מתחם לדיפון של הרכבת הקלה בהתאם לתמ"מ/23/א.

מרכיבי התוכן המהותיים:

תעסוקה (כ - 1,400,000 מ"ר שימוש עיקרי).

מגורים (כ - 4,900 יח"ד בתמהיל: 2,500 יח"ד רגילות / 1,000 יח"ד קטנות / 600 יח' לדיור מוגן / 800 יח' למעונות סטודנטים).

כ - 75 דונם למבני ציבור.

כ- 275 דונם לשטחים פתוחים ספורט ונופש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רצ/1000/1
------------------------	-----------	-----------

מספר התכנית 413-0128595

שטח התכנית	1,478.82 דונם
------------	---------------

מהדורות	שלב	הגשה
---------	-----	------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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 176455

קואורדינאטה Y 654789

השטח התחום ע"י:

רחוב רחבעם זאבי מצפון, ציר שד' מרילנד בתווי מוצע ממערב, רחוב אבא אבן
מדרום
וכביש 20 נתיבי איילון ממזרח.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3946	מוסדר	חלק	227-228	95, 229, 360, 363
3947	מוסדר	חלק	10-11, 65	7, 12, 66-67, 72, 74
5030	מוסדר	חלק		166
5032	מוסדר	חלק		38, 40, 47
5033	מוסדר	חלק		67

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
רצ/110/1	1 - 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רצ/1/1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית, וכל יתר ההוראות של תכנית רצ/1/1 ממשיכות לחול.	1646		30/07/1970
רצ/1/110	שינוי	תכנית זו מייעדת את השטח לתכנון בעתיד שבמסגרתו ייועד שטח לדיפו עבור הרכבת הקלה	6431	4684	14/06/2012
רצ/1/26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית, וכל יתר ההוראות של 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
תמא/23/א/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 23/א/4. הוראות תכנית תמ"א 23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	6121	4338	12/08/2010
תמא/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 3. הוראות תכנית תמ"א 3 תחולנה על תכנית זו.	2247	2362	26/08/1976
תמא/34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34. הוראות תכנית תמ"א 34 תחולנה על תכנית זו.	5206	3450	15/07/2003
תמא/34/ב/3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34/ב/3. הוראות תכנית תמ"א 34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	5606	926	18/12/2006
תמא/34/ב/4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 34/ב/4. הוראות תכנית תמ"א 34/ב/4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		זו.			
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 35 הוראות תכנית תמ"א 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 8	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 8. הוראות תכנית תמ"א 8 תחולנה על תכנית זו.	2759	118	29/10/1981
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"מ/ 21/3 הוראות תכנית תמ"מ/ 21/3 תחולנה על תכנית זו.	5236	284	12/11/2003
תתל/ 36	פירוט	תכנית זו משנה את מיקום הרצועה לקו מקורות אך אינה פוגעת בהוראות תת"ל 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נעמן בלקינד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		נעמן בלקינד			תשריט מצב מוצע	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		1	24/03/2014	נעמן בלקינד		25/03/2014	דרישות פרוגרמטיות ומענה בתכנית	לא
ביוב	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	דב בוגייסקי		25/03/2014	נספח ביוב מנחה	לא
ביוב	מנחה	1: 1	10	24/03/2014	דב בוגייסקי		25/03/2014	נספח ביוב מנחה - מלל	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	נעמן בלקינד		25/03/2014	נספח בינוי - תכנית תת קרקע	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	נעמן בלקינד		25/03/2014	נספח בינוי - חתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	נעמן בלקינד		25/03/2014	נספח בינוי - תכנית על קרקע	לא
חשמל	מנחה	1: 2000	1	24/03/2014	אמיר טיקטין		25/03/2014	חשמל ותקשורת - תכנית על קרקע	לא
מים	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	יאיר קורנברג		25/03/2014	נספח מים - תנוחה	לא
מים	מנחה	1: 1	7	24/03/2014	יאיר קורנברג		25/03/2014	נספח מים - מלל	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	דב בוגייסקי		25/03/2014	נספח ניקוז - תנוחה	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	7	24/03/2014	דב בוגייסקי		26/03/2014	נספח ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי - פרשה טכנית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	5	24/03/2014	קרן אורקין		25/03/2014	נספח נופי - מלל הוראות פיתוח נופי ותכנית פיתוח	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1	67	24/03/2014	יוסי קליק		25/03/2014	סקר סביבתי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2000	1	24/03/2014	קרן אורקין		25/03/2014	נספח נוף	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	1	24/03/2014	שמואל פן		25/03/2014	טבלת שווי זכויות	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	3	24/03/2014	שמואל פן		25/03/2014	מסמך עקרונות שומה לטבלת זכויות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים לאורך כבישים מס' 8, 9, 10, 11	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים לאורך כבישים מס' 1, 2	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים לאורך כבישים מס' 12, 13, 14, 20	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים לאורך כבישים מס' 3, 4	לא
תנועה	מנחה	1: 200	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים טיפוסיים לשדרות מרילנד	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים לאורך כבישים מס' 5, 6, 7	לא
תנועה	מנחה	1: 1	59	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת)	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	24/03/2014	ירון עברון		25/03/2014	נספח כבישים ותחבורה - חתכים טיפוסיים	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 2500	1	24/03/2014	בלקינד נעמן		25/03/2014	מצרף תכניות מאושרות	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547578	03-9547905	Rishontichnun@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרמל 20.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		עירית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547578	03-9547905	Rishontichnun@gmail.com

(1) כתובת: כרמל 20.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עירית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547578	03-9547905	Rishontichnun@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש עוד בעלים פרטיים.

(1) כתובת: כרמל 20.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	נעמן בלקינד	09041	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	naaman@yaa d-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	קרן אורקין	119713	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(2)		04-9088700	04-9909990	karen@yaad-arc.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	חגמ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	(3)		04-8509595	04-8509596	dubi@telem.co.il
מהנדס חשמל	יועץ תשתיות	אמיר טיקטין	39443	טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ	רחובות	ברגמן	2	08-9310500	08-9463905	amir@tiktin.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	מורן (4)	3	08-9318184	08-9318338	yaron_evron@yahoo.com
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medva@medva.co.il
שמאי	שמאי	שמואל פן	55	שמואל פן ושות'	תל אביב-יפו	מהר"ל	10	03-6097111	03-6097222	spenn@netvision.net.il
כלכלן	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק			תל אביב-יפו	פראנקל	10	03-6425056	03-6425049	e-pstrnk@zahav.net.il
מהנדס מים	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין-בוכנר-קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	yair@sbk-eng.co.il
מהנדס	שמאי	יוסי קליק	27912	יוזמות למען הסביבה וקהילה בע"מ	תל אביב-יפו	רביצקי (5)	4	077-3508001	077-3508003	yossie@yozmot-sviva.com

(1) כתובת: ד.נ. משגב.

(2) כתובת: ד.נ. משגב.

(3) כתובת: היוזמה 2.

(4) כתובת: ת.ד. 13644.

(1) כתובת : ד.נ משגב.

(5) כתובת : ת.ד 61571.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

תכנון מתחם בשטח של כ- 1,480 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. כמוקד עירוני חי, תוסס אטרקטיבי מודרני שיהווה מוקד משיכה לתושבי העיר ומחוצה לה. התכנית המוצעת כוללת:

א. תכנון מתחם תעסוקה משולב בשטח של כ- 1,000 דונם המשלב בין תעשייה עתירת ידע (היי-טק), משרדים, עסקים, מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי, מתחמי פנאי ומגורים הכל על פי הפרוגרמה הקבועה בתכנית.

ב. תכנון תנועה וחנייה מערכתי ופנים מתחמי, הכולל חיבור למערך הדרכים החיצוני למתחם והתחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים.

ג. מיתוג המתחם כייחודי ושונה המשלב שימושים של תעשייה עתירת ידע עם שימושי תעשייה ותעסוקה נוספים כגון מרכזים פיננסיים ושימושים נלווים, כולל טיפול ייחודי במרחב הציבורי (עיצוב אורבאני, שילוט ייחודי, שפת רחוב וכו').

ד. פיתרון עקרוני למבנים ולמגרשים במרחב הציבורי והפרטי במתחם, כולל התייחסות ארכיטקטונית.

ה. התכנית קובעת זכויות בניה במסגרת שימושי קרקע עיקריים כמפורט להלן בטבלה 2.3, בכללם 4900 יח"ד בתמהיל מגורים:

- 2500 דירות גדולות

- 1000 דירות קטנות

- 600 יח"ד מוגן

- 800 יח"ד למגורי סטודנטים.

ו. התכנית מייעדת את תא שטח 1002 כשטח לתפעול מסילה שלו תוכן תכנית מפורטת עבור אתר "דיפוז" לרכבת הקלה, ותיתן בכך מענה לקבוע בתמ"א 4/א/23

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעודי קרקע.

- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

- קביעת הוראות לעריכת תכניות חלוקה חדשה שתערכנה למתחמים ב' ו- ג', לכל מתחם בנפרד.

- הנחיות בינוי.

- הנחיות לעיצוב אדריכלי.

- התווית דרכים חדשות.

- קביעת הוראות לפיתוח.

- קביעת שלבים לפיתוח.

- קביעת הנחיות לשמירה על הסביבה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1,478.82				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
דיור מיוחד (יח"ד)	יח"ד		+1,400	1,400		
דיור מיוחד (מ"ר)	מ"ר		+127,200	127,200		
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+870	870		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+43,500	43,500		
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		+92,620	92,620		
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+3,500	3,500		
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+482,100	482,100		
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+127,220	127,220		
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		+1,201,400	1,201,400		
				0		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
דרך מאושרת	830 - 821
דרך מוצעת	870 - 841
מבנים ומוסדות ציבור	406 - 401
מגורים ג'	108 - 101
מגורים ומסחר	124 - 121
מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 301
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452 ,451
מסחר ותעסוקה	510 - 501
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
ספורט ונופש	601
רצועת תשתיות	961 - 951
שטח לבניה בעתיד	1001

יעוד	תאי שטח
שטח לתפעול מסילה	1002
שטח ציבורי פתוח	727 - 701
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	רצועת תשתיות	961
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	דרך מאושרת	829
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	מסחר ותעסוקה	507, 506
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	רצועת תשתיות	961, 957, 955, 951
גבול מתחם	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
גבול מתחם	דרך מאושרת	830, 828 - 825, 823 - 821
גבול מתחם	דרך מוצעת	869 - 841
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 401
גבול מתחם	מגורים ג'	108 - 101
גבול מתחם	מגורים ומסחר	124 - 121
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 301
גבול מתחם	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452, 451
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	510 - 501
גבול מתחם	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
גבול מתחם	ספורט ונופש	601
גבול מתחם	רצועת תשתיות	958 - 951
גבול מתחם	שטח לתפעול מסילה	1002
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	727 - 701
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	847, 843
גשר/מעבר עילי	מסחר ותעסוקה	506, 505, 501
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	702
דרך /מסילה לביטול	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134, 133
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	830 - 825, 822, 821
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	859, 844
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 302
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	601
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	961, 959, 958, 952, 951
דרך /מסילה לביטול	שטח לבניה בעתיד	1001
דרך /מסילה לביטול	שטח לתפעול מסילה	1002
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	726, 724, 715, 714, 710, 709, 701, 727
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	826, 822, 821
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	867, 864, 863, 860 - 852, 850 - 842, 869 -

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	124 - 121
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 301
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452 ,451
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	510 - 501
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
זיקת הנאה למעבר רגלי	רצועת תשתיות	951
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	714 ,712 ,709 - 706 ,704 ,702 ,701 726 ,720 ,718 ,717
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	124 - 121
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 303 ,301
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452 ,451
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	510 - 501
חזית מסחרית	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
קו בנין עילי	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
קו בנין עילי	דרך מאושרת	826 ,822 ,821
קו בנין עילי	דרך מוצעת	864 - 862 ,860 - 852 ,850 - 842 869 - 867
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	124 - 121
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 301
קו בנין עילי	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	510 - 501
קו בנין עילי	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
קו בנין עילי	רצועת תשתיות	958 ,957 ,955 - 953 ,951
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	720 ,718 ,717 ,714 ,712 ,709 - 701 726 ,724 ,721
קו ניקוז	דרך מאושרת	830 ,826
קו ניקוז	דרך מוצעת	861 - 858 ,854 ,848 ,844 ,843
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	716 ,714 - 712 ,708 ,704 - 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 132
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	828 - 825 ,822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	869 - 851 ,841
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	406 - 402
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	108 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	124 - 121
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	305 ,304
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452 ,451
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	510 - 508
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	952 - 958
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	708 - 727
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
תחום השפעה	דרך מאושרת	823, 824, 827, 829, 830
תחום השפעה	דרך מוצעת	844, 866, 869, 870
תחום השפעה	רצועת תשתיות	960, 961
תחום השפעה	שטח לתפעול מסילה	1002
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	701, 727

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	172,630	11.67
דרך מוצעת	74,500	5.04
שטח להדרכת נהיגה	185,010	12.51
שטח לתכנון בעתיד	1,013,440	68.53
שטח ציבורי פתוח	33,240	2.25
סה"כ	1,478,820	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	52,360.02	3.54
דרך מאושרת	154,240.22	10.43
דרך מוצעת	313,215.63	21.18
מבנים ומוסדות ציבור	60,941.1	4.12
מגורים ג'	73,653.8	4.98
מגורים ומסחר	32,656.68	2.21
מגורים מסחר ותעסוקה	54,368.18	3.68
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7,166.87	0.48
מסחר ותעסוקה	234,757.64	15.87
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	23,480.72	1.59
ספורט ונופש	15,427.49	1.04
רצועת תשתיות	87,510.16	5.92
שטח לבניה בעתיד	7,965.19	0.54
שטח לתפעול מסילה	184,195.23	12.46
שטח ציבורי פתוח	161,255.95	10.90
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,628.15	1.06
סה"כ	1,478,823.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ג'****4.1.1****שימושים**

- א. דירות מגורים.
- ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מחסנים דירתיים - שימצאו בקומה ייעודית או בפרישה קומתית, מועדון דיירים, בריכות שחיה פרטיות וכו'.
- ג. חניה ע"פ התקן.
- ד. שטחי גינון לרווחת הדיירים.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

גבהי הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.

4.2**מבנים ומוסדות ציבור****4.2.1****שימושים**

- א. מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי לרווחת תושבי המתחם ומתחמים שכנים.
- ב. שטחים פתוחים וגינון.
- ג. שבילים ודרכי שירות.
- ד. חניה.
- ה. מתקנים הנדסיים.

4.2.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

- א. גבהי הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית.
- ב. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.

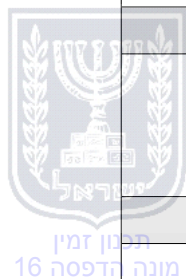
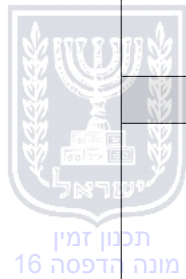
4.3**שטח ציבורי פתוח****4.3.1****שימושים**

- א. גינון, מתקני ספורט, ריהוט חוץ.
- ב. שבילי גישה רגליים, שבילי אופניים.
- ג. תותר העברת קווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ותובטח גישה לטיפול במ.
- ד. בתאי שטח המצוינים בטבלת הזכויות, פרק 5, יותרו דוכנים, מבני תצוגה מבניה קלה לאירועי חוץ עירוניים, בתי קפה ומסעדות בשיעור הנקוב בטבלה.
- ה. קירוי קל.
- ו. בתי שימוש ציבוריים.
- ז. מתקנים הנדסיים.
- ח. גופי מים.

4.3.2**הוראות****הוראות בינוי**

א





4.3	שטח ציבורי פתוח
	א. גבהי הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי.
4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	א. בריכות שחיה פתוחות ו/או סגורות. ב. אולם ספורט. ג. מגרשי ספורט ומושבים לקהל. ד. מתקני משחק לילדים ומתקנים לספורט עממי. ה. שבילים, שטחי גינון ושהייה. ו. מסעדות וקיוסקים לממכר מזון.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. גבהי הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון. ג. רצועה למעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.
4.6	דרך מוצעת



4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. ב. מדרכות, חניות, גינון. ג. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. ד. שדרה מרכזית בכביש מס' 5. ה. מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית. ב. בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים. ג. יותר קירוי קל ברחובות באישור מהנדס העיר.



4.7	שטח לתפעול מסילה
4.7.1	שימושים
	א. לאזור זה תיערך תכנית מפורטת במטרה לייעד את השטח צרכי תפעול מסילה ולשימושים נוספים ככל שיינתן, הכל בכפוף לקבוע בתמ"א 4/א/23.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. ההוראות ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות ותכניות הבינוי שיוכנו עבור אזור זה, הכל בכפוף לקבוע בתמ"א 4/א/23. ב. באישור תכנית זאת יש לראות מענה לקביעת מיקום אזור לתחזוקה ותפעול למתע"י במערב ראשון לציון כנדרש בתמ"א 4/א/23 ובכך יתבטלו סימונים למיקומים חלופיים לאזור תחזוקה ותפעול מסילה ומגבלות פיתוח שחלות בתאי השטח כדלקמן.



4.8	שטח לבניה בעתיד
4.8.1	שימושים
	שימושי הקרקע באזור זה ייקבעו בתכנית מפורטת נפרדת שתוכן עבור אזור זה.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	ההוראות ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות ותכניות הבינוי שיוכנו עבור אזור זה.
4.9	רצועת תשתיות
4.9.1	שימושים
	א. רצועה של שטח פתוח ופיתוח נוף, להובלת תשתיות תת קרקעיות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל וכו') ושמירת נגישות הטיפול בתשתיות אלו ובמתקנים הנדסיים הקשורים בהן. ב. חניה.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.9

רצועת תשתיות

- א. יבוצעו הגנות נדרשות על קווי התשתית תוך תיאום עם הרשויות הרלוונטיות כגון רשות המים ובאישור הועדה המקומית לטיפול הנופי הנדרש.
- ב. תאי שטח 951, 957, 961 מיועדים להנחת קו מים של חברת מקורות. בתחום זה אסורה כל בניה או נטיעת עצים מעמיקי שורש. כל בקשה להנחת תשתית נוספת כפופה לאישור ע"י חברת מקורות. היתר הבניה להנחת קו המים יינתן ע"י הועדה המקומית ראשון לציון. ההוראות הרלוונטיות הנקובות בתת"ל 36 ביחס ל"מגבלות בניה ופיתוח" יחולו גם בתכנית זאת.

4.10

מגורים ומסחר

4.10.1

שימושים

- א. דירות מגורים.
- ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מחסנים דירתיים - שימצאו בקומה ייעודית או בפרישה קומתית, מועדון דיירים, בריכות שחיה פרטיות וכו'.
- ג. חניה ע"פ התקן.
- ד. שטחי גינון לרווחת הדיירים.
- 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.
- ו. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.
- ז. שטחים פתוחים ופיתוח נוף.
- ח. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.
- ט. מתקנים הנדסיים.

4.10.2

הוראות

הוראות בינוי

א

- א. תישמר חזית מסחרית בקומת העמודים (חזית ארקדה) כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.
- ב. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית.
- ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחנוונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.

4.11

מגורים מסחר ותעסוקה

4.11.1

שימושים

- א. דירות מגורים בבניינים רבי קומות, על בסיס מספר קומות מסד.
- ב. שטחי שירות לרווחת הדיירים כגון לובי, מחסנים דירתיים - שימצאו בקומה ייעודית או בפרישה קומתית, מועדון דיירים, בריכות שחיה פרטיות וכו'.
- ג. חנויות, מסעדות ובתי קפה בקומת העמודים.
- ד. משרדים ועסקים קטנים בקומות המסד.
- ה. תעשייה מתקדמת.
- ו. משרדים ושטחי עבודה.
- ז. שירותים עסקיים.
- ח. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות,

4.11

מגורים מסחר ותעסוקה

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.

ט. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.

י. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.

יא. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.

יב. מבנים ל"תעשייה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכו'.

4.11.2

הוראות

הוראות בינוי

א

א. תישמר חזית מסחרית בקומת העמודים (חזית ארקדה) בקו בניין 0 כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.

ב. גבהי הבינוי ועיצוב החזיתות בהתאם למופיע בנספח הבינוי המנחה המצורף למסמכי תכנית זאת.

ג. שימושי התעסוקה יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה.

4.12

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

4.12.1

שימושים

א. בתאי שטח 131-132:

- מעונות סטודנטים - דירות בשטח של עד 45 מ"ר, המיועדות להשכרה לסטודנטים.
- שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד.
- שטחים הדרושים לניהול המעונות.
- מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
- שירותים עסקיים ומשרדים.
- מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).
- שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
- מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
- דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה.
- שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

ב. בתאי שטח 133-134:

- דיוור מוגן - דירות בשטח של עד 68 מ"ר, המיועדות לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).
- שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה, ושירותים נוספים כגון: מרפאה, חדר אוכל, חדרי טיפולים, לשימוש הדיירים בלבד.
- שטחים הדרושים לניהול המבנה.
- מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.
- שירותים עסקיים ומשרדים.

4.12

דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה

- מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).
- שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.
- מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
- דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה.
- שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

4.12.2

הוראות

א

הוראות בינוי

- א. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל אחד מתאי השטח, באישור הוועדה המקומית.
- ב. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה.
- ג. בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.
- ד. חל איסור על חיבור מספר יחידות דיוור ליחידה אחת.
- ה. המבנים בכל תא שטח יהיו בבעלות אחת, וינוהלו ע"י חברת ניהול.
- ו. בתאי שטח 131-132 - מעונות סטודנטים:
- 1 לא תותר מכירת דירות בודדות או מישכון אלא את המבנה בכללותו.
 - 2 ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים, ובתנאי שיהיו בניהול משותף.
 - 3 השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.
 - 4 ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות.
- ז. בתאי שטח 133,134 - דיוור מוגן:
- 1 לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדיוור המוגן.
 - 2 ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים לדיוור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמו כן, ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדיוור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.

4.13

מסחר ותעסוקה

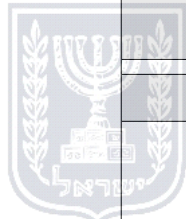
4.13.1

שימושים

- א. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תכנות, מיחשוב, ביודינאמיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכד'.
- ב. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכיו"ב.
- ג. שירותים עסקיים.
- ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.
- ה. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.
- ו. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.
- ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.13	מסחר ותעסוקה
	ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ט. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע. י. מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח. יא. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.
4.13.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תישמר חזית מסחרית בקומת העמודים (חזית ארקדה) כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית. במגרשים 502-504 החזית המסחרית תהיה אופציה בלבד לשיקול דעת הוועדה המקומית. ב. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה.
4.14	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.14.1	שימושים
	א. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון ושימושים ציבוריים כגון חינוך, בריאות, דת ותרבות. ב. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי. ג. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות. ד. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גבהי הבינוי ומאפייניו בהתאם תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי.
4.15	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.15.1	שימושים
	א. אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי וספורט עממי. ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון. ג. יציעי קהל. ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה,



מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	4.15
מכוני כושר ויופי. ה. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות. ו. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ז. שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ח. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).	
הוראות	4.15.2
הוראות בינוי א. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה.	א
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.16
שימושים	4.16.1
א. אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי וספורט עממי. ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון. ג. יציעי קהל. ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי. ה. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות. ו. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה כנדרש בתקן. ז. שטחים פתוחים ופיתוח נופי. ח. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).	
הוראות	4.16.2
הוראות בינוי א. גבהי הבינוי ומאפייניו ועיצוב החזיתות בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. ב. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלויה בנספח אקוסטי. ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. ד. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות במסמך זה.	א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת								מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות					שרות						
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	131	2500	33600	4500	24500	87300	50	300	18.81	44	11	3				קדמי
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	131		3200	600												אחורי
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	131		17400	3500												
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	132	2500	33600	4500	25000	88600	50	300	18.58	44	11	3				
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	132		3200	600												
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	132		18100	3600												
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיוור מיוחד	133	2500	30000	6000	15800	57900	50	400	38.82	48	15	3				
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	133		2100	400												
דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	133		3000	600												



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	דיור מיוחד	134	2500	30000	6000	14900	55600	50	400	40.08	48	15	3				
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	מסחר	134		2000	400												
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	תעסוקה	134		1900	400												
מבנים ומוסדות ציבור		401	500	5100	1000	1000	7100	50	0	0	16	4	1				
מבנים ומוסדות ציבור		402	500	2500	500	500	3500	50	0	0	16	4	1				
מבנים ומוסדות ציבור		403	500	5500	1100	1100	7700	50	0	0	16	4	1				
מבנים ומוסדות ציבור		404	500	8100	1600	1600	11300	50	0	0	16	4	1				
מבנים ומוסדות ציבור		405	500	8100	1600	1600	11300	50	0	0	16	4	1				
מבנים ומוסדות ציבור		406	500	7300	1500	1500	10300	50	0	0	16	4	1				
מגורים ג'		101	1500	50000	17100	19400	86500	50	342	25.84	45	15	2				
מגורים ג'		102	1500	36500	12500	14200	63200	50	250	25.84	45	15	2				
מגורים ג'		103	1500	39200	13400	15200	67800	50	268	25.84	45	15	2				
מגורים ג'		104	1500	42100	14400	16400	72900	50	288	25.84	45	15	2				
מגורים ג'		105	1500	33900	11600	13100	58600	50	232	25.84	57	19	2				
מגורים ג'		106	1500	34800	11900	13500	60200	50	238	25.84	57	19	2				
מגורים ג'		107	1500	21300	7300	8300	36900	50	146	25.84	36	12	2				
מגורים ג'		108	1500	21600	7400	8400	37400	50	148	25.84	36	12	2				
מגורים ומסחר	מגורים	121	1500	18400	7200	13700	50800	50	144	18	39	12	3				



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות												
מגורים ומסחר	מסחר	121		9600	1900													
מגורים ומסחר	מגורים	122	1500	18400	7200	22000	60000	50	144	18	39	12	3					
מגורים ומסחר	מסחר	122		10300	2100													
מגורים ומסחר	מגורים	123	1500	19400	7600	14800	54500	50	152	18	39	12	3					
מגורים ומסחר	מסחר	123		10600	2100													
מגורים ומסחר	מגורים	124	1500	19900	7800	15400	56400	50	156	18	39	12	3					
מגורים ומסחר	מסחר	124		11100	2200													
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	301	2500	21400	8400	16000	59400	50	168	18	39	12	3					
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	301		5500	1100													
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	301		5800	1200													
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	302	2500	23000	9000	17400	64400	50	180	18	39	12	3					
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	302		6000	1200													
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	302		6500	1300													
מגורים ומסחר ותעסוקה	מגורים	303	2500	18900	7400	14000	52000	50	148	18	39	12	3					
מגורים ומסחר ותעסוקה	מסחר	303		4800	1000													
מגורים ומסחר ותעסוקה	תעסוקה	303		4900	1000													

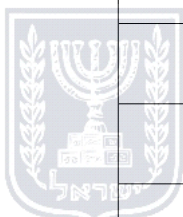
יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	304	2500	29600	11600	81700	22000	50	232	18	39	12	3				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	304		7600	1500												
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	304		7800	1600												
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	305	2500	33700	13200	93000	25000	50	264	18	39	12	3				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	305		8700	1700												
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	305		8900	1800												
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	451	1500	5400	1100	13200	4100	50	0	0	30	6	2				
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	451		2200	400				0	0							
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	452	1500	5400	1100	13000	4000	50	0	0	30	6	2				
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	452		2100	400				0	0							
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	501	4000	108800	21800	216700	83300	50	0	0	89	22	4				
מסחר ותעסוקה	מסחר	501		2300	500												
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	502	4000	40700	8100	81000	31200	50	0	0	89	22	4				

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות		שרות											
מסחר ותעסוקה	מסחר	502		800	200													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	503	4000	146100	29200	290800	111900	50	0	0	69	17	4			תכנון מונה		
מסחר ותעסוקה	מסחר	503		3000	600													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	504	4000	103400	20700	205900	79200	50	0	0	85	21	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	504		2200	400													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	505	4000	112500	22500	223900	86100	50	0	0	81	20	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	505		2300	500													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	506	4000	108600	21700	216200	83100	50	0	0	81	20	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	506		2300	500													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	507	4000	133000	26600	264800	101800	50	0	0	77	19	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	507		2800	600													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	508	4000	184800	37000	367900	141500	50	0	0	105	26	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	508		3800	800													
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	509	4000	86500	17300	172200	66200	50	0	0	81	20	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	509		1800	400											תכנון מונה		
מסחר ותעסוקה	תעסוקה	510	4000	102700	20500	204300	78600	50	0	0	77	19	4					
מסחר ותעסוקה	מסחר	510		2100	400													
מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	541	4000	43500	8700	183400	70500	50	0	0	77	19	4					

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות												
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	541		7100	1400													
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	תיירות	541		43500	8700			(1)										
ספורט ונופש	מבנים ומוסדות ציבור	601		3100	300	12000	7700	30	0	0	15	2	1					
ספורט ונופש	מסחר	601		800	100													
רצועת תשתיות		961 - 951		1100	0	1100	0	5	0	0	5	1	1					
שטח ציבורי פתוח	מבנים ומוסדות ציבור	701		210	20	460	0	5.5	0	0	5	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	701		210	20													
שטח ציבורי פתוח	מבנים ומוסדות ציבור	711		100	10	220	0	5.5	0	0	5	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	711		100	10													
שטח ציבורי פתוח	מבנים ומוסדות ציבור	727		110	10	240	0	5.5	0	0	5	1						
שטח ציבורי פתוח	מסחר	727		110	10													
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		751	500	4700	900	6500	900	30	0	0	16	4	1					



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

הערה ברמת הטבלה:



תכנון זמין
הדפסה 16

- (1) בשטחי השצ"פ זכויות הבניה מחולקות באופן שווה בין מבנים ומוסדות ציבור לבין מסחר.
- (2) בתאי השטח שיש בהם שימוש למגורים ניתנו זכויות, במסגרת השימוש העיקרי למגורים לדירות עצמן, על פי מפתח של 125 מ"ר לדירות שמוגדרות כגדולות, ולפי מפתח של 80 מ"ר לדירות שמוגדרות כקטנות. בנוסף לזכויות אלה, ניתנו זכויות נוספות בשיעור של 5% מכלל הזכויות שניתנו לדירות, אשר מיועדות לשטחים משותפים לשימוש הדיירים כגון, לובי, מועדון דיירים, בריכות שחיה פרטיות וכו', לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לכלל הדיירים ואף לא להיפך, אלא באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- כמו כן, בנוסף לכל הזכויות, נוסף לכל דירה שטח בשיעור 20 מ"ר שמיועד אך ורק עבור מרפסות פתוחות שגובלות בדירות אליהן הן שייכות בלא יותר משתי צלעות מהיקפן.
- (3) בתאי שטח שיש בהם שימוש לדיוור מיוחד ניתנו זכויות, במסגרת השימוש העיקרי בשימוש לדיוור מיוחד, על פי מפתח של 68 מ"ר לדירות בדיוור מוגן, ועל פי מפתח של 45 מ"ר לדירות סטודנטים.
- בנוסף לזכויות אלה, ניתנו זכויות נוספות שמיועדות לשטחים משותפים של הדיוור המוגן ושל מגורי הסטודנטים, כגון: מסדרונות, חדרי חוגים ותרבות, בתי כנסת, מרפאות, חדרי אוכל, ספריות, בריכות שחיה פרטיות וכו', לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפות לכלל הדיירים ואף לא להיפך, אלא באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- כמו כן, בנוסף לכל הזכויות נוסף לכל דירה שטח בשיעור 10 מ"ר שמיועד אך ורק עבור מרפסות פתוחות שגובלות בדירות אליהן הן שייכות בלא יותר משתי צלעות מהיקפן.
- (4) בכל שימושי הקרקע הנקובים בטבלה ייקבעו הערכים שבטורים, אשר מציינים את גובה הבניה, את מס' הקומות ואת קווי הבניין, בתכנית בינוי שתאושר בסמכות הוועדה המקומית.
- (5) באזור רצועת תשתיות יותר לבנות מבנים לצורך מתקני תשתית עד 100 מ"ר בכל תא שטח.
- (6) הוועדה המקומית, בעת שתדון בבקשות להיתרי בניה במגרשים בעלי יעוד מרובה שימושים, תהיה רשאית לנייד זכויות בין השימושים בתנאים הבאים:
 - א. שסך כל הזכויות יישמר, ושמש' יחה"ד והתפלגותן, במקרים שבהם שיש שימוש כזה, יישמר.
 - ב. שהיקף הזכויות של שום שימוש לא ישתנה יותר מאשר ב- 25% ביחס לזכויות הנקובות בטבלה זאת (פרק 5)
 - (7) ביעודי קרקע רבי שימושים התאים בהם לא מופיעים ערכים יש להתייחס לערך המשותף המופיע בשורת השימוש הדומיננטי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 870 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

א. עקרונות הבינוי בתחום התכנית הינם בהתאם לנספח הבינוי המנחה המצורף למסמכי תכנית זאת. יש לשמור על אפיון החזיתות המופיע בנספח.

ב. תישמר חזית ארקדה בקומת העמודים כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית ובנספח הבינוי.

ג. ביתני אשפה, ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים וכד' ימוקמו במידת האפשר בחזיתות צד של המגרשים תוך שילובם והצנעתם בקירות / גדרות שבגבול המגרש ותוך שימוש בציפוי אבן זהה לגדרות המגרש.

ד. גימור מדרכות וריצופים יהיה בחמרים עמידים, איכותיים דוגמת אריחי בטון או אבן משתלבת, יציקת בטון חזותי בגימורים שונים.

גימור קירות, גדרות יהיה בחיפוי אבן או חיפויים קשיחים אחרים - שווי ערך.

ה. תכניות בינוי ועיצוב אדריכלי לכל מתחם יפרטו לפחות את הנושאים הבאים, הכל על פי דרישות העירייה והועדה המקומית:

- העמדת הבניינים, מרחק בין הבניינים, אופן חיבור הבניינים בקירות משותפים.
- מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי פיתוח, לרבות מפלסי הגדרות.
- גובה הבניינים בהתאם להוראות תכנית זו.
- עקרונות מנחים לעיצוב החזיתות הכוללים: פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, פרגולות, מתקנים, גגות וגדרות כולל חומרי בניה, צבעים וחומרי ציפוי.
- הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקנים טכניים כגון: קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר.
- מיקום כניסות למגרשים להולכי רגל ולכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופרוט שילוב חניה מעל פני הקרקע בפיתוח המגרשים.
- הנחיות בדבר מיקום והסתרה של מתקני אשפה, פילרים של ח"ח ונקודות חיבור למערכות שונות.
- הפניית פתחים וחזיתות בהתאם לכיווני השמש והרוחות הרצויים. כמו כן, תבחן השפעת גבהי הבינוי על חזיתות מבנים שכנים ושטחים ציבוריים משמעותיים.

ו. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 250:1: 100:1) 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. והכל לשביעות רצון מהנדס העיר, ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ז. בחטיבת הקרקע שתחומה בין הכבישים שמספריהם: 3 במזרח, 14 במערב, 13 בצפון ו 12 בדרום, שכוללת את תאי השטח מס' 404-406, 719, 722 ו- 751 יהיה בסמכות הועדה המקומית לאשר תכנית חלוקה שונה מהחלוקה המסומנת בתכנית זאת ובלבד שהשטח הכולל המוקצה לכל יעוד קרקע יישמר.

6.2**עתיקות**

אם בתכנית זו נכללים חלקים משטח עתיקות מוכרז "ראשון לציון", כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.

6.3

דרכים וחניות

א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות תכנון הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, שיבדק ע"י מהנדס הוועדה וע"י רשות תמרור מרכזית של משרד התחבורה.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחום המגרש אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית.

ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ופתרונות הניקוז הנדרשים לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

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.

6.4

איכות הסביבה

א. מידע מוקדם:

במסגרת בקשות להיתרי בניה ולרשיון עסק, יוצגו וייבחנו ההיבטים הסביבתיים והאמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים כלהלן:

ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב.

שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטריים הכוללת את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמותם ולהרכבם, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.

פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בבקשה.

איכות אויר וריחות: אמצעים כגון מסננים וארובות למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב. האמצעים יסומנו בבקשה.

רעש: 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.

קרינה: מוקדי קרינה אלקטרומגנטית וקרינה מייננת.

פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הפיתוח, אופן אחסונם וסילוקם, שלבי הפיתוח והאמצעים שיינקטו לצורך מניעת רעש ואבק.

חומרים מסוכנים: פירוט סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי האחסנה, סקר סיכונים שיבטיח אי חריגה מגבולות המגרש לפחות. הנתונים יוגשו לאישור האגף לאיכות הסביבה.

ב. איכות אויר וריחות

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.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון למערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית, שיכלול פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה

6.4

איכות הסביבה

ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).
דרישות אגף איכות סביבה ברשות יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.

ג. 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.

תנאי למתן היתר בניה - אישור האגף לאיכות הסביבה לחדרי האשפה/מתחמי האשפה, לרבות פסולת למיחזור, וקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. תנאי למתן טופס 4 - מונה הדפסה 16 תכנון זמין

אישור האגף לאיכות הסביבה כי יישום הפתרונות בוצע לשביעות רצונה.

פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנים ותפעולם יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול. תנאי למתן טופס 4 - הצגת קבלות המעידות על פינוי הפסולת/עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.

ד. חומרים מסוכנים

בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.

השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.

ה. מיחזור

בחומרי המילוי (מצע ב' וחומר מילוי נברר) יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מחזור המאושרים על-ידי המשרד להגנת הסביבה.

במסגרת שיקום אתר פסולת הבניין יעשה, במידת האפשר, מיחזור של חומרי הפסולת ושימוש בהם בתחום התכנית.

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.

מיחזור במבנים של מעל 30,000 מ"ר יהיה בתוך המבנה במערכת הפרדה קומתית למיחזור לקומת התפעול.

6.5

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

- על אף האמור בסעי' א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בפרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנים.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

6.5

חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	מציר הקו
1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'
2. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד).	2.00 מ'
תייל מבודד צמוד למבנה.	0.30 מ'
3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'
4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'
5. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	20.00 מ'
6. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	35.00 מ'
7. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'
8. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'
9. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל
10. ארון רשת	1.00 מ'
11. שנאי על עמוד	3.00 מ'

ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים

מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

תתאפשר הקמת מערכות פוטוולטאיות בתיאום עם חברת החשמל וע"פ התקנים הנהוגים בזמן הגשת הבקשה להיתר בניה.

ה. כל מערכות החשמל והתאורה החדשות תהיינה תת קרקעיות.

6.6

תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.7

איחוד וחלוקה

המתחמים שמסומנים בתכנית כמתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה, יאוחדו ויחולקו מחדש לפי



6.7 איחוד וחלוקה	6.7
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ללא הסכמת בעלים, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין על פי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. תכנית איחוד וחלוקה הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לכל אחד משטחים אלה, תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זאת, השטחים הכלולים בחלקות 65-74 בגוש 3947 טעונים אישור תשריט לצרכי רישום בלבד, בכפוף למצוין בסעיף תנאים למתן היתרי בניה.	
6.8 שמירה על עצים בוגרים	6.8
על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ / קבוצת עצים לשימור", "עץ / קבוצת עצים להעתקה", או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ / קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.	
6.9 אקוסטיקה	6.9
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. תנאי למתן היתר בניה ליעודים המפורטים להלן יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאישור אגף איכות סביבה ברשות: - 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, יתייחס בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים, ויוגש לאישור אגף איכות סביבה ברשות. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע התכנון האקוסטי בפועל. תנאי למתן היתר בניה למקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים יהיה הכנת נספח אקוסטי. תנאי למתן טופס 4 יהיה ביצוע המלצות הנספח האקוסטי. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדי רעש בעת ההקמה עם מהנדס הועדה המקומית. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור אגף איכות סביבה ברשות, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד	

6.9

אקוסטיקה

בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961", "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990", "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א-2010" וה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה. הפעלת מכונות עליהן לא חלות ה"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979", תבוצע תוך עמידה בדרישות "התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), 1990". רעש בלתי סביר מאתר בנייה יוגדר לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כרעש המופיע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 (בתוספת 20dB(A). עבודות הבניה יבוצעו תוך עמידה בדרישות של חלקים 2 ו-3 של תקן גרמני DIN4150 לעניין רעידות.

6.10

פיתוח סביבתי

א. כבסיס לפיתוח עתידי של השכבה הנופית, יש להכין תכנית פיתוח עקרונית בהתאם למפורט בסעיף א.2 ס"ק 1 בנספח הנופי המצורף לתכנית זאת.

ב. תכנון מפורט לפיתוח השטח

תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור מהנדס העיר/הועדה המקומית. התכנון המפורט יבטיח רצף בתנועת הולכי הרגל ורכבי 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.

תכנון התאורה בתחום התכנית יבטיח, ככל הניתן, מזעור תאורה כלפי השטחים הפתוחים שממערב לתכנית.

ג. צמחיה

לאורך צירי ההליכה ושבילי האופניים יינטעו עצים נותני צל ונשירים, שאינם אלרגניים. טרם תחילת עבודות הפיתוח, תבוצע העתקת מיני צומח ובע"ח נדירים משטח התכנית אל השטחים הפתוחים הסמוכים, בתיאום ובפיקוח רט"ג.

ד. שימור מי נגר עילי

עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז שמהווה מסמך ממסמכי תכנית זאת. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות. במידת האפשר, 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.

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'.

תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה תהיה הגשת תכנית ניקוז כנספחת לבקשה. תכנית הניקוז תציג במידת הצורך הפרדת זרמים - נקי לתעול העירוני, נגר עילי חשוד בזהום 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



פיתוח סביבתי	6.10
לאצירת הנגר, מתקנים לטיפול והרחקה של מזהמים פוטנציאליים ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. כמו-כן, על מגישי הבקשה לקבל אישור אגף איכות סביבה ברשות לתכנית. מי נגר עילי לא יוחדרו לקרקע בשטח התכנית. הם יופנו למתקן ההחדרה העירוני הסמוך. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו שמערכת הניקוז וטיפול הקדם בנגר החשוד כמזוהם עומד בדרישות. ה. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים: טרם תחילת עבודות הפיתוח, יסומנו גבולות העבודה בשטח ותאסר כניסת כלים כבדים לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח.	
פיתוח תשתית	6.11
א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, ו/או קוי ניקוז, ו/או תאי ביוב, ו/או דרך, ו/או עמודי תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. מגבלות בשל קידוחי מים בתחום רדיוסי המגן ג' מקידוחי מי השתיה לא יוקמו אזורי תעסוקה וקווי הביוב ימוגנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכליות המותרות בתחומי רדיוסי המגן. ו. הפרדת תשתיות תכנון התשתיות במתחם, יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכדומה. ז. קרינה אלקטרומגנטית תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קווי הולכה, קווי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל). ח. יש לתאם עם רשות המים עבודות פיתוח ובניה בתחום קידוחי המחקר, כפי שמופיעים בתשריט התכנית.	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12
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. 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. ההפרדה תתכן באמצעות התקנת אמצעי הפרדה במפלס החניון עצמו. יש לתכנן שטחי חניה נפרדים עבור השימושים השונים. חצרות שירות ומתקנים הנדסיים יהיו	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.12**

נפרדים משטחי החניה.

יש להקפיד על תכנון למניעת רעש, בהתאם להנחיות בסעיף 6.9 - אקוסטיקה.

כיוון הדלתות של מקומות בילוי כדוגמת פאבים, מועדונים ואולמות אירועים לא יופנו אל אזורים רגישים.

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).

במבנה המשלב שימושי תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תירות, תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים: לדוגמא - מסחר בקומת הקרקע, מעליו משרדים, מגורים ו/או מלונאות במפלסים העליונים. המבנה יתוכנן כך שימנע קו ראייה בין השימושים הרגישים לבין מקורות של מפגעים פוטנציאליים.

מקורות קרינה של שימוש אחד לא ישפיעו על שימוש רגיש שלידו.

הגגות יתוכננו כחזית חמישית.

תנאי למתן היתר בניה לשימושים רגישים יהיה בדיקה של מפגעים פוטנציאליים בסביבה הקרובה, והגדרת אמצעים למניעת הפגיעה מהם.

תנאי למתן היתר בניה של שימושי תעסוקה ומסחר יהיה הגשת סקר סביבתי שיכלול התייחסות לשימושים רגישים קיימים או מתוכננים בסביבה ואמצעים למניעת הפגיעה בהם.

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בעת ההקמה עם מהנדס הועדה המקומית.

בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר.

קולטי שמש על הגג**6.13**

א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. תתאפשר התקנת מערכות פוטוולטאיות על גגות המבנים, בכפוף לקבוע בתמ"א 10/ד/10 ובהנחיות הועדה המקומית.

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הרשות המקומית.

תנאים למתן היתרי בניה**6.14**

א. תשריט איחוד וחלוקה:

תחום התכנית חולק למתחמים כמסומן בתשריט, ולגביהם יחולו הנחיות פיתוח מגרשים כמפורט להלן:

1. במתחמים ב' ו-ג' יש להכין לכל מתחם בנפרד תשריט איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הכולל טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הועדה המקומית, על בסיס החלוקה העקרונית המוצעת בתשריט התכנית.

2. שינויים בחלוקת המגרשים ו/או ניווד זכויות בניה בהיקף עד 50% מהקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה בין חלקות / מגרשים בתכניות החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא יהיו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם.

ב. תכנית חלוקה:

במתחם א' ניתן יהיה להגיש תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית

ג. תכנית בינוי:

1. במתחם א' ניתן יהיה להגיש תכנית בינוי מלאה או חלקית להנחת דעת מהנדס הועדה

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

המקומית, שתציג את אופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצעים עבור המתחם בנספח הבינוי המנחה בתכנית זאת, ובהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי המפורטות בסעיף עיצוב אדריכלי לעיל. אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתרי בניה במתחם.

2. במתחמים ב' ו-ג' יש להכין תכנית בינוי למתחם במלואו שתציג את אופי הבינוי בהתאם לעקרונות המוצעים עבור המתחם בנספח הבינוי המנחה בתכנית זאת, ובהתאם להנחיות העיצוב האדריכלי המפורטות בסעיף עיצוב אדריכלי לעיל. אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית יהווה תנאי למתן היתרי בניה בכל מתחם.

ד. היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו רק לאחר הגשת תשריט החלוקה או תשריט איחוד וחלוקה, ואישור תכנית בינוי לכל מתחם עפ"י המצויין לעיל, וכן לאחר הגשת תשריט לצרכי רישום לאישור הועדה המקומית.

ה. בנייה בת קיימא:

היתרי בניה בכל מתחם יינתנו בהתאם לתקן ישראלי לבנייה בת קיימא, כפי שיהיה בתוקף מעת לעת, ובהתאם למדיניות הועדה המקומית לעניין זה.

ו. שימור מי נגר:

- יש להגיש נספח לשימור ולניצול מי נגר עילי.

- יש לקבל את אישור רשות המים עפ"י דין לצורך הנמכת מפלס מי התהום במהלך עבודות הבניה.

ז. התחברות לרשת עירונית. אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.

6.15

תנועה

א. מטלות תחבורתיות מתחם א': תנאי למתן טופס 4 לבינוי בהיקף של עד 40% מסה"כ השטח העיקרי מעל הקרקע של מסחר ותעסוקה ומסה"כ יח"ד המותרות לבניה במתחם יהיה גמר ביצוע כל ההסדרים הבאים:

1. צומת 1 - צומת מזרחי במחלף דיין - תוספת נתיב לפנייה שמאלה מכיוון דרום, כך שיהיו בסך הכל שלושה נתיבים לפנייה שמאלה מדרום.

2. צומת 2 - צומת מערבי במחלף דיין - תוספת נתיב לנסיעה ישר בגישה מצפון.

3. צומת 4 - צומת ספיר/רחבעם זאבי - תוספת זרוע רביעית לצומת הקיימת בגישה מדרום. חלוקת נתיבים בצומת בהתאם למופיע בתרשים 8 של הבה"ת.

4. צומת 5 - צומת מרילנד/רחבעם זאבי - סלילת הצומת במתכונתו החדשה, כפי שמופיע בנספח התנועה של התכנית. חלוקת הנתיבים בצומת תהיה בהתאם למופיע בתרשים 8 של הבה"ת.

5. סלילת כביש מס' 1 (מרילנד החדש) במתכונת החדשה של רחוב מאסף בעל שני מסלולי נסיעה הכולל שני נתיבי נסיעה בסיסיים בכל כיוון לפי הנספח עד לצומת עם כביש מס' 6 והמשך חיבור לכביש הקיים במרילנד.

6. סלילת כביש מס' 5 מצומת עם מרילנד ועד לחבור כביש מס' 9.

7. סלילת כביש מס' 3 מרחבעם זאבי ועד תא שטח 709.

8. סלילת כביש 6 עם חיבור למרילנד אך ללא חיבור לשד' רחבעם זאבי.

9. סלילת צומת 6 - צומת כביש 5/מרילנד ורמזור.

10. סלילת צומת 7 - צומת כביש 6/מרילנד ורמזור.

ב. מטלות תחבורתיות מתחמים ב' + ג': תנאי למתן טופס 4 לבינוי בהיקף של עד 40% מסה"כ

6.15

תנועה

- השטח העיקרי מעל הקרקע של מסחר ותעסוקה ומסה"כ יח"ד המותרות לבניה במתחם יהיה גמר ביצוע כל ההסדרים הבאים :
1. סלילת צומת 8 - מרילנד/אבא אבן ורמזור.
 2. סלילת צומת 9 - צומת כביש 3/אבא אבן ורמזור.
 3. סלילת צומת 10 - צומת כביש 9/אבא אבן ורמזור.
 4. סלילת צומת 11 - צומת כביש 5/אבא אבן ורמזור.
 5. שדרוג צומת 12 במתכונת שמופיעה בתרשים 9 של מסמך הבה"ת ורמזור.
 6. שדרוג צומת 13 במתכונת שמופיעה בתרשים 9 של מסמך הבה"ת ורמזור.
 7. מחלף מבוא האילון צומת מזרחי וצומת מערבי לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת.
 - ג. מטלות תחבורתיות כתנאי להשלמת היקפי הבינוי בתכנית : תנאי למתן טופס 4 להשלמת הבינוי יהיה התחלת ביצוע של הפרוייקטים הבאים :
 1. הרחבת שדרות רחבעם זאבי, כך שיתקיימו שלושה נתיבי נסיעה בכל מסלול.
 2. צומת 1 - צומת מזרחי במחלף דיין- שדרוג הצומת במתכונת המופיעה בתרשים 15 של מסמך הבה"ת.
 3. צומת 2 - צומת מערבי במחלף דיין שדרוג הצומת במתכונת המופיעה בתרשים 15 של מסמך הבה"ת.
 4. צומת 3 - סלילת הצומת כולל חיבור לרחוב חדש במתחם התעסוקה ראשון-אילון וחיבור לכביש 6 במתחם 1000 הדונם.
 5. שדרוג צומת 6 שבשדרות מרילנד, כפי שמופיע בתרשים 21 של מסמך הבה"ת.
 6. שדרוג צומת 7 שבשדרות מרילנד, כפי שמופיע בתרשים 21 של מסמך הבה"ת.
 7. שדרוג צומת 8 שבשדרות מרילנד, כפי שמופיע בתרשים 20 של מסמך הבה"ת.
 8. שדרוג צומת 9 שבשדרות אבא אבן, כפי שמופיע בתרשים 20 של מסמך הבה"ת.
 9. שדרוג צומת 10 שבשדרות אבא אבן, כפי שמופיע בתרשים 19 של מסמך הבה"ת.
 10. שדרוג צומת 11 שבשדרות אבא אבן, כפי שמופיע בתרשים 19 של מסמך הבה"ת.
 11. שדרוג צומת 12 שבשדרות אבא אבן, כפי שמופיע בתרשים 17 של מסמך הבה"ת.
 12. שדרוג צומת 13 שבשדרות אבא אבן, כפי שמופיע בתרשים 17 של מסמך הבה"ת.
 13. שדרוג צומת 31 שבמחלף מבוא האילון, כפי שמופיע בתרשים 18 של מסמך הבה"ת.
 14. שדרוג צומת 32 שבמחלף מבוא האילון, כפי שמופיע בתרשים 18 של מסמך הבה"ת.
 15. סלילת כביש 6 בתכנית, עם חיבור לשדרות מרילנד, אך ללא חיבור לשדרות רחבעם זאבי.
 16. סלילת צומת 6 - צומת כביש 5/מרילנד ורמזור.
 17. סלילת צומת 7 - צומת כביש 6/מרילנד ורמזור.
 18. סלילת צומת 8 - צומת מרילנד/אבא אבן ורמזור.
 19. סלילת צומת 9 - צומת כביש 3/אבא אבן ורמזור.
 20. סלילת צומת 10 - צומת כביש 9/אבא אבן ורמזור.
 21. סלילת צומת 11 - צומת כביש 5/אבא אבן ורמזור.
 22. שדרוג צומת 12 במתכונת שמופיעה בתרשים 9 ורמזור.
 23. שדרוג צומת 13 במתכונת שמופיעה בתרשים 9 ורמזור.
 24. מחלף מבוא האילון- צומת מערבי- הפיכת מעגל התנועה לצומת מרומזר לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 של מסמך הבה"ת.
 25. מחלף מבוא האילון- צומת מזרחי- הפיכת מעגל התנועה לצומת מרומזר לפי המתכונת



6.15	תנועה
	המופיעה בתרשים 10 של מסמך הבה"ת.

6.16	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי

6.17	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.18	ביוב
	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'). מערכות הביוב יהיו נפרדות לחלוטין ממערכות הניקוז. כמו כן, תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לכללי שפכי מפעלים 2011 ובהתאם 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.

6.19	תשתיות
	תחזוקה ותפעול הרכבת הקלה: השטח שסומן בתמ"א 4/א/23 כחלופה המזרחית עבור תחזוקה ותפעול הרכבת הקלה (דיפו) יבוטל. התכנית קובעת במקומה חלופה בתא שטח 1002 - הכל על פי ההנחיות קבועות בתמא 4/א/23

6.20	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח ובינוי מתחם א	ביצוע מערכות התשתית, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
2	כל יתר המתחמים	ביצוע מערכות התשתית הנדרשות. בסמכות הועדה המקומית לאשר מימוש שאר המגרשים במועד מוקדם יותר, בכפוף לביצוע מלא של כל מערכות התשתית.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית ראשון לציון 500283007	רשות מקומית	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית ראשון לציון 500283007		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עירית ראשון לציון 500283007	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נעמן בלקינד שם ומספר תאגיד: יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305	עורך ראשי	חתימה:

