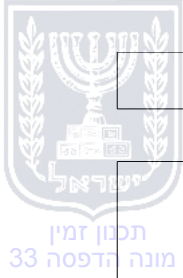


הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0865725

רצ/1/1000/14 - תוספת יחידות דיור במתחם א' במתחם ה-1000



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף כ-500 יחידות דיור למתחם א' אשר במתחם האלף בראשון לציון. בתוך כך מוצעים כמה שינויים במיקום ייעודי הקרקע והשמושים במתחם, הכוללים ריכוז שטחי התעסוקה בסמוך לשד' רחבעם זאבי, הפרדת שימושי התעסוקה והמגורים, וכן הגדלת השטח הציבורי הפתוח והשטח למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

רצ/14/1000/1 - תוספת יחידות דיור במתחם א' במתחם
 ה-1000

מספר התכנית 413-0865725

1.2 שטח התכנית **שטח התכנית**

151.712 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מתאר מקומית

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	176516
קואורדינאטה Y	655179

1.5.2 תיאור מקום

מתחם ה-1000 במערב ראשון לציון, מדרום לשד' רחבעם זאבי וממזרח לשד' מרילנד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות: ראשון לציון

נפה רחובת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מתחם ה-1000

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3947	מוסדר	חלק		93

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
413-0498980	131, 301, 401, 706, 707, 801, 821, 822, 3020 - 3021,
	3030 - 3031, 5060, 5062, 5070, 5072, 9511

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4. 2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
30/07/1970		1646		החלפה	רצ/1 /1
24/09/2015	127	7119	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רצ/1 /1. 40. הוראות תכנית רצ/1 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רצ/1 /1 /40
10/04/2016	5142	7246		החלפה	413-0128595
12/04/2018	6835	7759		החלפה	413-0498980



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריה קוץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	מנחה		12	02/09/2021	דב בוגייסקי	13: 47 14/12/2021	נספח ביוב	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		4	10/12/2020	אריה קוץ	14: 41 10/12/2020	טבלת זכויות בניה מצב מאושר	כן
מים	מנחה		5	02/09/2021	דב בוגייסקי	13: 49 14/12/2021	נספח אספקת מים	לא
ביוב	מנחה	1: 1250	1	01/07/2021	דב בוגייסקי	13: 44 14/12/2021	נספח ביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	10/11/2021	אריה קוץ	14: 37 10/11/2021	נספח בינוי	לא
מים	מנחה	1: 1250	1	01/07/2021	דב בוגייסקי	13: 43 14/12/2021	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 1250	1	01/07/2021	דב בוגייסקי	13: 46 14/12/2021	נספח ניקוז	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	14/12/2021	ורדית צורנמל	14: 11 14/12/2021	נספח נוף	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	22/11/2021	ירון עברון	12: 16 28/11/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/12/2020	אריה קוץ	16: 01 27/12/2020	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון	ראשון לציון	הכרמל	20	03-9547578	03-9547905	

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.8.2 יזם

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

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	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מהנדס	יועץ תשתיות	דב בוגייסקי	36312	ח.ג.מ. תכנון תשתיות (1998) בע"מ	נתניה	גבורי ישראל	7	04-8509595	04-8509596	dubi@telem.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 33

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		ronin@datam ap.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	ירון עברון	76920	ירון עברון הנדסה בע"מ	רחובות	הורביץ אלי	19	08-9318184	08-9318338	yarone@ye- eng.co.il
אדריכלית	יועץ נופי	ורדית צורנמל	88539	צורנמל טורנר	תל אביב- יפו	הרכבת	22	03-5273632	03-5273617	vardit@tstr.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד קרקע ותוספת 500 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) קביעת ייעודי קרקע, תוספת זכויות בניה וביטול רצועת תשתיות.

ב) תוספת יח"ד.

ג) קביעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל.

ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

ה) קביעת הנחיות סביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	3039 - 3030
דיור מיוחד	131
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
שטח ציבורי פתוח	1670, 673 - 671
דרך מאושרת	801
דרך מוצעת	805 - 802
דרך משולבת	852, 851
דרך ו/או טיפול נופי	202, 201
מסחר ותעסוקה	5071, 5070, 5061, 5060, 3021, 3020

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דיור מיוחד	131
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	801
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	852, 851
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	3039 - 3036, 3032 - 3030
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	5070, 5061, 5060, 3021, 3020, 5071
חזית מסחרית	דיור מיוחד	131
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402
חזית מסחרית	מגורים ד'	3039 - 3030
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	5070, 5061, 3021, 3020
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	671
קו בנין עילי	דיור מיוחד	131
קו בנין עילי	דרך מאושרת	801
קו בנין עילי	מגורים ד'	3039 - 3030
קו בנין עילי	מסחר ותעסוקה	5070, 5061, 5060, 3021, 3020, 5071
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	671

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

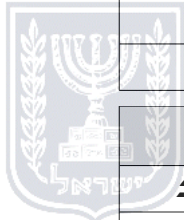
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	11,545	7.61
דרך מאושרת	44,108	29.07
מבנים ומוסדות ציבור	9,469	6.24
מגורים, מסחר ותעסוקה	30,136	19.86
מסחר ותעסוקה	47,458	31.28

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.01	3,053	רצועת תשתיות
3.92	5,943	שטח ציבורי פתוח
100	151,712	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.01	6,081.95	דיור מיוחד
2.75	4,179.08	דרך ו/או טיפול נופי
26.07	39,547.05	דרך מאושרת
0.98	1,484.11	דרך מוצעת
2.69	4,086.14	דרך משולבת
8.73	13,237.99	מבנים ומוסדות ציבור
23.47	35,609.22	מגורים ד'
22.52	34,172.24	מסחר ותעסוקה
8.78	13,313.83	שטח ציבורי פתוח
100	151,711.6	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) דירות מגורים בקומות שמעל לקומת הכניסה. (ב) שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: חדר עגלות ואופניים, מועדון דיירים וכדומה. (ג) שטחי שירות כגון: חניות, אצירת אשפה, שטחי פריקה וטעינה, הכל בתת הקרקע. (ד) מסחר הכולל: חנויות, מסעדות ובתי קפה, אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מכוני כושר ויופי, שירותי רווחה ופנאי וכדומה. (ה) במגרשים 3030, 3033, 3034, 3035 בקומת הקרקע שטחים ציבוריים עבור שימושים לחינוך, רווחה, תרבות קהילה, דת, בריאות, משרדי הרשות המקומית וכדומה, כולל שטחי חצרות לשימושים אלו. (ו) השימוש בכל מגרש ומגרש ייקבע על ידי הוועדה המקומית. ניתן יהיה לשלב שימושים שונים באותו מגרש.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>(1) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בנין 0 כלפי הצירים הראשיים (דרכים 51, 3 ו-6) כמסומן בתשריט התכנית בהתאמה. (2) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית. (3) לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע או מעל לחזית המסחרית. בכל מבנה יוקצו שטחים לטובת מועדון דיירים וחדר עגלות ואופניים בקומת הקרקע. למועדון הדיירים תופנה ככל הניתן חצר משותפת לפעילות הדיירים. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב. לא יאושר היתר בנייה ולא תאושר תעודת איכלוס לשימושים מסחריים כשימוש בלעדי למגרש או למבנה. (4) שימושי המסחר יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה. (6) בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי. (7) מחסנים דירתיים יותרו בתת הקרקע בלבד. (8) המבנים השונים במגרשים יכללו מגוון יח"ד על פי תמהיל שיוכן עבור כל מגרש. (9) בכל מגרש שבו ניתן להקים יותר ממבנה אחד. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין המבנים.</p>
ב	<p>פרוגרמה לשטחי ציבור</p> <p>הוראות לבינוי שטחי ציבור בתאי שטח הכוללים מגורים:</p> <p>(1) השטחים הציבוריים יתוכננו בקומת הקרקע או בקומה השנייה ויהיו רציפים ככל הניתן. (2) התכנון המפורט ייקבע בתכנית עיצוב בינוי אדריכלי ופיתוח שתוגש לאישור הוועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. (3) הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדות ותמוקמה במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ובמיקום שיאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. (4) המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים האחרים שבמבנה. (5) גובה כל קומה בשטחים הציבוריים ייקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש הציבורי המבוקש בה ולא יפחת מ-4.2 מטר ברוטו. (6) שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי כגון: צובר גז, חדר טרנספורמציה וכיוצא בזה.</p> <p>(7) חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.</p> <p>(8) תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים לרבות הפרדה בין המערכות התפעוליות של השימושים לדיור והשימוש הציבורי.</p> <p>(9) מקומות חניה לשטחים הציבוריים ימוקמו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך לגישה לשטח הציבורי.</p>



4.2	מסחר ותעסוקה
-----	--------------

4.2.1	שימושים
	<p>(א) תעשייה עתירת ידע.</p> <p>(ב) משרדים לסוגיהם.</p> <p>(ג) שירותים עסקיים.</p> <p>(ד) מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח.</p> <p>(ה) שרותים מסחריים הכוללים: חנויות, מסעדות ובתי קפה, שירותים עסקיים וכן אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות.</p> <p>(ו) מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>(ז) חניות, אצירת אשפה, שטחי פריקה וטעינה, והכל בתת הקרקע.</p> <p>(ח) חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים.</p> <p>(ט) שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>(י) מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.</p>



4.2.2	הוראות
-------	--------

א	הוראות בינוי
	<p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 6.1 להלן.</p> <p>(2) תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים כמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>(3) מיקום מתקנים הנדסיים בתת הקרקע ככל הניתן, וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>(4) השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה.</p> <p>(5) שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>(6) בכל מגרש שבו ניתן להקים יותר ממבנה אחד. ישמר מרחק מינימלי של 15 מ' בין המבנים.</p>



4.3	דיור מיוחד
-----	------------

4.3.1	שימושים
	<p>(א) דיור מוגן (בהתאם לחוק הדיור המוגן תשע"ב 2012), לרבות שטחים נלווים ושטחים לרווחת הדיירים כגון, מטבח וחדר אוכל, חדר כושר, חדרי חוגים, בריכה, מחלקות סיעודיות, מרפאות ומשרדי מנהלה.</p> <p>(ב) שטחים ציבוריים עבור שימושים לחינוך, רווחה, תרבות, קהילה, דת, בריאות, משרדי הרשות המקומית וכדומה, כולל שטחי חצרות לשימושים אלו. השימוש בכל מגרש ומגרש ייקבע על ידי</p>

	4.3
<p style="text-align: center;">דיור מיוחד</p> <p>הוועדה המקומית. ניתן יהיה לשלב שימושים שונים באותו מגרש. (ג) שירותי מסחר בקומת הקרקע: חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, וכדומה. (ד) חנויות, אצירת אשפה, שטחי פריקה וטעינה, הכל בתת הקרקע. (ה) שטחים פתוחים ופיתוח נופי. (ו) מתקנים הנדסיים.</p>	
	4.3.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית בהתאם לאמור בסעיף 6.1. (2) ניתן יהיה להקים מבנה אחד או יותר עבור הדיור המוגן ובתנאי שיהיו בניהול משותף. ישמר מרחק מינימלי של 10 מ' בין המבנים. (3) חל איסור על חיבור מס' יחידות דיור ליחידה אחת. (4) מבנה הדיור המוגן יבנה בהינף אחד עם הזכויות למסחר ולשטחי ציבור.</p>	א
	4.4
	4.4.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>(א) מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, משרדי הרשות המקומית ומשרדים ממשלתיים ספורט, בריאות ופנאי. (ב) שטחים פתוחים וגינון. (ג) שבילים ודרכי שירות. (ד) חניה ציבורית. (ה) מתקנים הנדסיים. (ו) בקומת הקרקע יותרו שימושים שאינם לצורכי ציבור כגון משרדים, מרפאות, מסחר, כולל קפיטריות ומזנונים. מימוש שימושים אלה יהיה מותנה במימוש בניית מבני הציבור במגרש.</p>	
	4.4.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>(1) הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הוועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1. (2) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. (3) חניונים ציבוריים ומתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל שניתן. במקרים בהם לא ניתן לבנות את המתקנים ההנדסיים בתת הקרקע יהיה מיקומם מוצנע ובאישור מהנדס העיר, ושטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש.</p>	א
	4.5
	4.5.1
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>(א) ריצוף, שבילים, שבילי אופניים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי. (ב) רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לקבוצות גיל שונות, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות, גידור.</p>	



	4.5
<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p> <p>ג) מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, מבני שירות לטובת הטיפול בגן, מקלטים ומחסות ציבוריים, שירותים ציבוריים, מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p>	
	4.5.2
<p style="text-align: center;">הוראות</p> <p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א) מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר. (2) חניונים ציבוריים ומתקנים הנדסיים יהיו בתת הקרקע ככל שניתן. במקרים בהם לא ניתן לבנות את המתקנים ההנדסיים בתת הקרקע יהיה מיקומם מוצנע ובאישור מהנדס העיר ושטחם לא יעלה על 10% משטח המגרש.</p>	א
	4.6
	4.6.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א) רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. (ב) מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ג) רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. ד) מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>	א
	4.6.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים. (2) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. (3) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p>	א
	4.7
	4.7.1
<p style="text-align: center;">שימושים</p> <p>א) רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך. (ב) מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים. ג) רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים. ד) מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>	א
	4.7.2
<p style="text-align: center;">הוראות פיתוח</p> <p>א) בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים. (2) יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר. (3) הדרך תעוצב מתוך התייחסות להולכי רגל ולצרכיהם ובשילוב מיטבי עם שבילי הולכי הרגל והתחבורה הציבורית. תכנון מפורט של הדרך יכלול את הנושאים הבאים: עיצוב נופי לדרך ולשטחים הגובלים בו, עיצוב קירות תמך במידת הצורך, השקיה, הנחיות מפורטות לשיקום נופי.</p>	א

4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>א) רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך, בכפוף לתקנות התעבורה.</p> <p>ב) מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג) רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד) מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>
4.8.2	הוראות
4.9	דרך ו/או טיפול נופי
4.9.1	שימושים
	<p>בתי קפה ומזנונים, ספסלים וריהוט רחוב, מדרכות וגינון, רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים, שבילי אופניים.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>שטח בית קפה או מזנון בשדרה המרכזית לא יעלה על 50 מ"ר, ויתאפשר שטח לישיבה בסמוך אליו, ובתנאי שלא יפריע לתנועת הולכי הרגל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
4500 (2)	3	15	300 (1)	60	9731	7650	30600	6082	131	דיור מיוחד
						462	2309	6082	131	מסחר
						200	800	6082	131	מבנים ומוסדות ציבור
4320 (6)	3	16	216 (5)	60	14900 (4)	6760	15900 (3)	6217	3030	מגורים ד'
						537	2015	6217	3030	מסחר
						200	600	6217	3030	מבנים ומוסדות ציבור
2320 (6)	3	16	116 (7)	60	9100 (4)	4466	10962 (3)	4068	3031	מגורים ד'
						326	1303	4068	3031	מסחר
2480 (6)	3	17	124 (7)	60	8198 (4)	4774	11718 (3)	3992	3032	מגורים ד'
						319	1277	3992	3032	מסחר
1920 (6)	3	17 (8)	96 (7)	60	6169 (4)	3696	9072 (3)	3539	3033	מגורים ד'
						237	1132	3539	3033	מסחר
						20	130	3539	3033	מבנים ומוסדות ציבור
1920 (6)	2	17 (8)	96 (7)	60	6486 (4)	3696	9072 (3)	4054	3034	מגורים ד'
						324	1297	4054	3034	מסחר
						20	130	4054	3034	מבנים ומוסדות ציבור
1920 (6)	2	17 (8)	96 (7)	60	6922 (4)	3696	9072 (3)	4326	3035	מגורים ד'
						346	1348	4326	3035	מסחר
						20	130	4326	3035	מבנים ומוסדות ציבור
2160 (6)	3	15	108 (7)	60	6901 (4)	4158	10206 (3)	3745	3036	מגורים ד'
						300	1201	3745	3036	מסחר
1000 (6)	3	14	50 (7)	60	3231 (4)	1925	4725 (3)	1827	3037	מגורים ד'
						146	585	1827	3037	מסחר
1000 (6)	2	14	50 (7)	60	3280 (4)	1925	4725 (3)	1950	3038	מגורים ד'
						156	624	1950	3038	מסחר
1000 (6)	2	14	50 (7)	60	3256 (4)	1925	4725 (3)	1890	3039	מגורים ד'
						151	605	1890	3039	מסחר
	5	17		60	23224	8372	41900	5806	3020	תעסוקה
						469	2110	5806	3020	מסחר
	5	17		60	22140	7981	39944	5535	3021	תעסוקה

מ"ר) לשטח העיקרי מ"ר) מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
						476	2140	5535	3021	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	18		60	20528	6795	34012	4713	5060	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						444	1997	4713	5060	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	17		60	21874	7738	38724	5366	5061	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						473	2128	5366	5061	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	17		70	29972	10312	51606	7151	5070	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						648	2916	7151	5070	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	17		70	23384	8077	40420	5601	5071	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
						506	2277	5601	5071	מסחר	מסחר ותעסוקה
	2	5		50	6686	9351	16624	10397	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							(9) 250	10397	401	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	2	5		50	1840	2557	4546	2841	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
							(9) 568	2841	402	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	1		10	2196	100	400	8192	673	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		6		28	142	2335	201	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
		1		6		22	112	1844	202	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

(א) שטחים הנדרשים לקירוי חצרות שטחי ציבור לא יחשבו במניין השטחים בטבלה 5 ויהיו בנוסף להם.

(ב) תכסית קומת מרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

(ג) קוי בנין - כמסומן בתשריט. במקום בו סומנו קווי בנין לקומות הגבוהות, ניתן יהיה לבנות עד 22 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת בקו בנין "0".

(ד) קו בנין למרתפים "0".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 55 מ"ר שטח כולל. שטח יח"ד ממוצע לא יעלה על 68 מ"ר שטח כולל.

(2) לכל יחיד יוצמד שטח מרפסת שלא יפחת מ- 10 מ"ר.

(3) 100 מ"ר בכל מבנה יוקצו לטובת שטחים לרווחת הדיירים (כמפורט בסעיף 4.1.1 ס.ק. ב) בקומת הקרקע. שטחים אלו לא יהיו ניתנים להמרה לשטחי יחיד.

(4) מחסנים דירתיים יותרו בשטח של 10 מ"ר לכל יחיד.

(5) 25% מיחידות הדיור תהיינה בגודל 50 מ"ר כולל ממ"ד, 25% בשטח 75 מ"ר כולל ממ"ד והיתרה בשטח ממוצע של 105 מ"ר כולל ממ"ד.

(6) שטח מרפסת לא יקטן מ-15 מ"ר ליחיד.

(7) תמהיל יחיד יכול 20% יחיד ששטחן המרבי 75 מ"ר, כולל ממ"ד.

(8) מגרשים בהם יבנו בחלקו המערבי של המגרש מבנים בגובה שלא יעלה על 10 קומות. בחלקו המזרחי של המגרש יבנה מבנה בגובה ע"פ טבלה 5.

(9) לא יהיה ניתן לממש בניית שימושים אלה בשטח העולה על 20% משטח מבני הציבור שבנייתם מומשה במגרש לאחר אישור התכנית לפי פסקה זו. יותר מסחר בקומת הקרקע אשר לא יעלה על 60% משטח הקומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>התנאים המפורטים מטה באים בתוספת לתנאים המעוגנים בסעיפים אחרים של הוראות התכנית.</p> <p>א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון במתחם יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי.</p> <p>ב. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית צנרת ותשתיות המתאימה לאיסוף מי עיבוי מזגנים, לרבות העברתם למערכת העירונית.</p> <p>ג. כתנאי למתן היתר בניה במגרשים הכוללים בנין רב קומות, ו/או כוללים מעברים צרים מחמישה עשר מטר בין בנינים גבוהים, תדרש בדיקה אקלימית ונקיטת אמצעים להגנה על מפלס הולכי הרגל מפני רוחות, הכל בהתאם להנחיות העיריה שבתוקף.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות סביבה ברשות המקומית ביחס ליעודים המפורטים להלן: דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד'.</p> <p>התכנון האקוסטי יתבסס על נתונים תכנוניים מעודכנים ויתייחס בין השאר לרעש מהכבישים ומסילות הברזל הסמוכים.</p> <p>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>למקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים נדרש הכנת נספח אקוסטי.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה למבנים במרחק של עד 350 מ' מאתר הפסולת אישור המשרד להגנים על פינוי הפסולת עד לשכבת הקרקע הטבעית.</p> <p>ו. התכנית כפופה לתנאים למתן היתרי בניה ולשלבויות הביצוע התחבורתית של תכנית 413-0128595 רצ/1/1000 (למעט לעניין סעיף 6.19 ז).</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בינוי</p> <p>א. הבינוי והפיתוח בתחום התכנית יהיו בהתאם לתכנית בינוי למתחם א', אשר תאושר בוועדה המקומית.</p> <p>ב. במגרשים בהם מחויב קו בניין "0", כפי שמצוין בתשריט, יהיו החזיתות הפונות לרחוב בשיעור מזערי של 60% מאורך חזיתות אלו.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 מרתפים</p> <p>א. תכסית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר עילי במגרשים.</p> <p>ב. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>ג. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1.5 מ' לצורכי גינון.</p> <p>ד. ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 זיקת הנאה</p> <p>א) במיקום המסומן בתשריט כזיקת הנאה, תירשם זיקת הנאה לכלל הציבור. תובטח זכות מעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב) בתחום זיקת ההנאה יותרו במפלס הקרקע מעברים להולכי רגל, שבילי אופניים, פיתוח נופי</p>	<p>6.4</p>

6.4	זיקת הנאה
	<p>ונטיעות, גינון, והכל בהתאם לנספח הבינוי. תחום זיקת ההנאה יהיה ברצף עם השטח הציבורי הגובל ללא מדרגות, רמפות או גדרות.</p> <p>ג) תותר בניה בתחום זיקת הנאה מתחת למפלס הקרקע, לרבות העברת תשתית. תותר בניה בתחום זיקת הנאה מעל למפלס הקרקע תחת המגבלות הבאות:</p> <p>(1) הבניה תחל בגובה מיני של 6 מ' מעל זיקת הנאה.</p> <p>(2) תכסית הבניה שמעל לזיקת ההנאה כאמור בס"ק (1) לא תעלה על 60% מתכסית זיקת ההנאה.</p> <p>ד) שטח זיקת ההנאה יפותח כמעברים, כיכרות ופינות ישיבה, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס איכלוס בתאי שטח המיועדים למסחר ותעסוקה.</p> <p>ה) יותר מעבר רכבי בטחון וחירום במפלס הקרקע של שטחים אלה. לא תותר חניה על קרקעית.</p> <p>ו) השטח המסומן כזיקת הנאה במגרשים 3020, 3021, 3030, 3031, 5060, 5061, 5070, 5071 בהם רוחב המדרכה קטן מ-3 מטר ישמש כמעבר הציבור, ומעליו תותר בניה מלאה.</p> <p>ז) קו הבניין לקומת הקרקע של המגרשים המפורטים בסעיף ז' לעיל יהיה בקו זיקת ההנאה. קו הבניין בקומות שמעל קומת הקרקע יהיה על פי המסומן בתשריט.</p> <p>ח) השטחים בזיקת הנאה יצוינו בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח.</p> <p>ט) ניתן יהיה לנייד שטחי זיקת הנאה עד ל-30 מ' ממיקומם בתשריט במסגרת תכנית עיצוב למתחם ובלבד ששטחן יישאר ללא שינוי, וכי הם יוצרים את רצף התנועה אליו התכוונה התכנית.</p> <p>י) סימון גבול מגרש יהיה במסמרות בלבד.</p>
6.5	<p>חניה</p> <p>א. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>(1) החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.</p> <p>(2) בתאי שטח בהם קיים שימוש למגורים, תותר חניית אורחים בהיקף של עד 10% ממקומות החניה.</p> <p>ב. בחניונים תת קרקעיים ביעודי קרקע הכוללים שמושים ציבוריים או מסחריים רשאית הועדה המקומית לקבוע כי הקומה העליונה תיועד לחניות ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבנין יהיו מקומה 2- ומטה. חניה מתחת לשטחים הציבוריים (מבני ציבור ו/או שצ"פ) תהיה לטובת הציבור בלבד.</p> <p>ג. לעת הפעלת מערכת הסעת המונים באזור, ניתן יהיה להסב לשימושים אחרים עד 50% משטח קומת המרתף הראשונה, ובלבד שהשימושים המוצעים יהיו בהתאם לשימושים המותרים בתאי השטח הרלוונטיים. בקומות החניה המוסבות ניתן יהיה להפוך שטחי שרות לשטחים לשימוש עיקרי.</p>
6.6	<p>פיתוח תשתית</p> <p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת קרקעיות.</p> <p>(1) תברואה ואצירת אשפה:</p> <p>א) פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות המקומית לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p>

פיתוח תשתית

6.6

ב) במסגרת תנאים להיתר בניה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכת איסוף פנאומטית במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבוריים שלה.

(2) גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

א) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפויות כדלקמן :

1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או מבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.

2. בתחום רצועת תשתיות ודרכים.

3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול המגרש.

ב) לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון- מגורים, מסחר, עסוקה, מבני ציבור אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ג) על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ד) עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות על פי דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

4. הפרדת תשתיות

תכנון התשתיות במתחם, יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכדומה.

5. ניקוז וביוב :

מערכת הניקוז ומערכת הביוב תהיינה נפרדות לחלוטין.

תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה תהיה הגשת תכנית ניקוז כנספח לבקשה.

תכנית הניקוז תציג במידת הצורך הפרדת זרמים- נקי לתעול העירוני, נגר עילי חשוד בזיהום למתקן טיפול קדם ומשם לתיעול העירוני, מזוהם- למתקן טיפול קדם ומשם לביוב העירוני.

התכנית תלווה בחישוב מתאים. בקשה להיתר הבניה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת והשהיית הנגר הנקי, מתקנים לטיפול והרחקה של מזהמים פוטנציאליים ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחומי המגרש. תכנית הניקוז תתואם עם האגף לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

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').

כמו כן, תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסינטטית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים.

איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לכללי שפכי מפעלים 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. תחנת שאיבת שפכים קיימת מס' 5 תחנת השאיבה תשודרג בכפוף לשלבי ביצוע סעיף 7.1

(ס.ק. 1) של תכנית 413-0128595 רצ/1000/1. יש לתכנן את מכון השאיבה לתוספת של 318 מ"ק/



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

<p>6.6 פיתוח תשתית</p>	<p>6.6</p>
<p>יום.</p>	
<p>6.7 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>הגבלות בניה בגין תמא/2/4- תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון :</p> <p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שתקבע רשות שדות התעופה האזרחית.</p> <p>ב. ייעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפרים יטופלו למניעת משיכת ציפרים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמא/2/4 ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה ו/או בקשה להקלה למבנה שגובהו הולל עולה על 60מ' מעל פני הקרקעהינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p> <p>ה. כל שינוי בגובה הבינוי המאושר מהווה סטיה ניכרת, אלא אם ניתן לכך אישור משרד הביטחון.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 תחזוקה</p> <p>אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי החניה והגינה, תבוצע על ידי חברת ניהול ואחזקה בהסכם מול הדיירים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 חשמל</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, תחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>כל חדרי השנאים ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה השונים, משולבים בבנייה/בחניון וכדומה או עד קו מגרש.</p> <p>- במקרים חריגים בשל אילוצים טכניים או תכנוניים, ניתן יהיה למקם את תחנות ההשנאה במרחב הציבורי באישור מהנדס העיר. במרחב הציבורי תינתן עדיפות להקמת שנאים במבנים ומוסדות ציבור. ככל שלא יהיה ניתן למקם במבנים ומוסדות ציבור, ניתן יהיה להקים שנאים בתחום השטח הציבורי הפתוח ובתנאי שהמתקנים לא יבלטו יותר מ- 1/3 גובהו מעל פני הקרקע.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 איכות הסביבה</p> <p>א. איכות אויר וריחות</p> <p>מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות.</p> <p>מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי ריח יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין.</p> <p>בבקשה להיתר יפורטו אמצעים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח כתוצאה מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב כגון מסננים וארובות.</p> <p>ב. פסולת</p> <p>חדרי/מתחמי אשפה יהיו בגודל מתאים ותשתית מתאימה להצבת מתקנים לאצירת פסולת</p>	<p>6.10</p>

איכות הסביבה	6.10
<p>באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. חדר/מתחם האשפה יתוכנן באופן המאפשר מניעת מטרדי ריח ומפגעים.</p> <p>(1) פתרונות האשפה יהיו בהתאם לתכנית לפינוי ואצירת אשפה ובתיאום עם העירייה עפ"י השיטה המקובלת ברשות המקומית לעת פיתוח התכנית, לרבות אפשרות לפינוי אשפה פנאומטי.</p> <p>(2) במסגרת תנאים להיתר בנייה רשאית הועדה ו/או רשות הרישוי המקומית לקבוע הוראות מפורטות להתקנת מערכות איסוף פניאומטיות במבנים אשר יבנו מכוח תכנית זו ובשטחים הציבורים שלה.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>(1) בשטח התכנית לא תותר אחזקת חומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993, מלבד חומרים בכמות מעבדתית לצרכי מחקר, או חומרים לצורך ייצור במפעל עתיר ידע, מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.</p> <p>(2) השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יחרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>א. תכנית בינוי למתחם תציג מאזן עבודות עפר מתחמי, ובמידה והיקף העבודות יהיה מעל 100,000 מ"ק, תכלול נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.</p> <p>ב. עודפי חול: במסגרת הפיתוח הנופי בתחום התכנית, יעשה שימוש בחול מאזורי חולות שאינם נגועים בצמחים פולשניים. עודפי חול נגוע יש להפנות לשיקום אתרי טבע פגועים בתיאום עם רט"ג.</p>	
פיתוח סביבתי	6.12
<p>א. הפיתוח בשצ"פים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח בהתאם למפורט בסעיף א. 2 ס"ק 1 בנספח הנופי המצורף לתכנית הראשית 413-0128595 רצ/14/1000.</p> <p>ב. התכנון המפורט של השטח יבטיח רצף בתנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים תוך הצמדת מתקני תשתית ושירות (כדוגמת תחנות אוטובוס, עמודי תאורה, ספסלי ישיבה וכדומה) לאזורים מוגדרים ונפרדים ברצועת הדרכים בהתאם למפורט בהנחיות לתכנון רחובות בערים מטעם משרד הבינוי והשיכון. התכנון המפורט יבטיח הצללה של צירי ההליכה ושבילי האופניים, ויכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, בהתאם למפורט בנספח הנופי המצורף לתכנית זאת, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. שטחי העבודה יסומנו בבקשה להיתר בניה.</p> <p>תכנון התאורה בתחום התכנית יבטיח, ככל הניתן, מזעור תאורה כלפי השטחים הפתוחים שממערב לתכנית.</p> <p>ג. צמחיה:</p> <p>לאורך צירי ההליכה ושבילי האופניים יינטעו עצים נותני צל ונשירים, שאינם אלרגניים. העתקת צמחים ובע"ח מתחום התכנית אל השטחים הפתוחים הסמוכים תעשה בתיאום ובפיקוח רט"ג.</p> <p>לעת עבודות הפיתוח יש לפעול עפ"י מסמך ההנחיות של קק"ל לטיפול בשיטה מכחילה. במסגרת שיקום נופי יש להקפיד כי תישתל צמחיה מקומית.</p> <p>ד. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים:</p> <p>טרם תחילת עבודות הפיתוח, יסומנו גבולות העבודה בשטח ותיאסר כניסת כלים כבדים</p>	

<p align="center">פיתוח סביבתי</p> <p align="center">לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח.</p>	<p align="center">6.12</p>
<p align="center">ניהול מי נגר</p> <p>א. עקרונות לטיפול במי נגר עילי יהיו בהתאם לנספח הניקוז של התכנית הראשית 413-0128595 רצ/1000/1.</p> <p>ב. יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>ג. 20% משטח המגרש לפחות יהיו מגוננים ו/או מכוסים בחומר חדיר למים ומשהה נגר (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p>	<p align="center">6.13</p>
<p align="center">אקוסטיקה</p> <p>א. 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.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית ומהנדס העיר, מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו, כולל רשימת כלי העבודה, מרחקים וזמני עבודה הנדרשים על מנת לעמוד בדרישות הקריטריונים לרעש ורעידות הכל בהתאם לחוק ולפי כל דין.</p> <p>ד. 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>ה. למקומות בילוי ופנאי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון, אולמות קונצרטים ואירועים נדרש הכנת נספח אקוסטי.</p>	<p align="center">6.14</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>א. מוצאי החניות, עמדות הפריקה וההטענה, חצרות השירות ועמדות אשפה של שימושי תעסוקה ומסחר, לא יופנו אל מגרשים הכוללים ייעוד למגורים, או ייעוד רגיש אחר.</p> <p>ב. הגישה למגרשי התעסוקה והמסחר תתוכנן, ככל הניתן, מרחובות נפרדים מאלו של מגרשי מגורים, מבני ציבור ושימושים רגישים אחרים.</p> <p>ג. במגרשי שימושים מעורבים הכוללים שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות, תתוכנן, ככל הניתן, הפרדה בין דרכי הגישה לשימושי המסחר והתעסוקה לבין דרכי הגישה לשימושים הרגישים כך שתנועה להובלת מוצרים ומתן שירותים כדוגמת פסולת לא תפגע בתנועה לצורך יוממות ומסחר. יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות וחדרי אשפה במתחם המגורים ממתחמי המסחר והתעסוקה.</p> <p>ד. יש לתכנן שטחי חניה נפרדים עבור השימושים השונים. חצרות שירות ומתקנים הנדסיים יהיו נפרדים משטחי החניה.</p> <p>ה. יש להקפיד על תכנון למניעת רעש, בהתאם להנחיות בסעיף 6.14- אקוסטיקה.</p> <p>ו. כיוון הדלתות של מקומות בילוי כדוגמת פאבים, מועדונים ואולמות אירועים לא יופנו אל אזורים רגישים.</p> <p>ז. תכנון מבנים רגישים יעשה תוך התחשבות במיקום מקורות שעלולים להוות מטרד, ויפנה חללים רגישים (כגון חדרי שינה, חדרי הרצאות וכדומה) ככל הניתן לכיוון הפוך ממקור המפגע</p>	<p align="center">6.15</p>

6.15 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

(רעש, זיהום אוויר, רעידות וכדומה).
 ח. המבנה יתוכנן כך שימנע קו ראייה בין השימושים הרגישים לבין מקורות של מפגעים פוטנציאליים.
 ט. מקורות קרינה של שימוש אחד לא ישפיעו על שימוש רגיש שליידו.
 י. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר.

6.16 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה השטחים המבונים 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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר מתכנית 413-0498980

תוכנית מספר: 413-0865725 שם התוכנית: רצ/14/1000/1 - תוספת יחידות דיור - מתחם ה-1000

עורך התוכנית: אריה קוץ תאריך: 10/12/2020 חתימה: _____

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3000	2	11	300	50	60974	15490	4500	30600	7000	11545	131	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
							462	2309			131	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
							1269	6344			131	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
1330	3	15	60	50	20472	6573	2587	6600	2000	4331	301	מגורים מסחר ותעסוקה
							435	2170			301	מגורים מסחר ותעסוקה
							349	1758			301	מגורים מסחר ותעסוקה
2180	3	17	108	50	29636	9603	3813	9670	3000	6044	3020	מגורים מסחר ותעסוקה



מרבטות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי					
							600	3010			3020	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							489	2451			3020	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2240	3	17	113	50	28583	9284	3690	9356	2500	5763	3021	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							575	2875			3021	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							467	2336			3021	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2240	3	17	113	50	32796	10619	4220	10696	3000	6685	3030	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							670	3340			3030	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							540	2711			3030	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2130	3	15	108	50	35902	11633	4625	11701	3500	7313	3031	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
							730	3657			3031	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
							593	2963			3031	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	4	19		50	112723	43625	11294	56394	6000	11457	5060	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

מרבסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתח לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
							שרות	עיקרי					
							235	1175			5060	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	58324	20338	6213	31058	3000	6148	5062	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							119	596			5062	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	135033	55495	12908	64833	7000	14469	5070	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							298	1499			5070	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	48851	19342	4770	24125	2500	5378	5071	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							103	511			5071	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	19		50	98176	34955	10382	51625	5000	10006	5072	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
							203	1011			5072	מסחר	מסחר ותעסוקה
	4	4		50	28839	4808	8654	15385	500	9469	401		מבנים ומוסדות ציבור
	4	4		30	13497	9255	309	3085		15426	601	מבנים ומוסדות ציבור	ספורט ונופש
	1	1		2	749	655	47	47		4701	706	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		1		6	170		28	142		2335	201	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
		1		6	134		22	112		4436	202	מסחר	דרך ו/או טיפול נופי
	1	2		50	900			900		3053	9511		רצועת תשתיות



הערה ברמת הטבלה:

- (א) קוי בנין - כמסומן בתשריט.
- (ב) קווי בנין לשטחים ציבוריים פתוחים - 5 מ' מכל הכוונים. בגבול משותף עם מגרשים בייעוד קרקע ציבורי (שצ"פ, שב"צ, דרך, וכדומה) יותר קו בנין אפס אלא אם כן צוין אחרת ברוזטת הדרכים הסמוכה.
- (ג) קו בנין לבניה המותרת בשטח ציבורי ביחס לכל שטח ציבורי סמוך (דרך, טיפול נופי, שצ"פ, שב"צ) יכול שיהיה גם קו אפס וייקבע בתכנית בינוי שתאושר על ידי ועדה מקומית.
- (ד) בייעודים לרצועת תשתיות, שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.8 לתכנית.
- (ה) תותר העברת שטחים עיליים אל מתחת לפני הקרקע.

