

4000258619-1

תכנית מס': 413-0128595 - שם התכנית: רצ/1000/1

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 413-0128595

נבדק וניתן לחקירה לאשר



החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

אדרי' דניאלה מוסק

28/3/16

רצ/1000/1

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מתכננת מוריה רמתי

תאריך

26  
32

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
16-03-2016  
נתקבל

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי ראשון לציון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה ראשון-לציון  
תכנית מס' 4130128595  
ישיבה מס' 2015034 מיום 1/4/15  
הוחלט *אשר*  
מנהלס הועדה *אשר*  
יו"ר הועדה

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 413-0128595  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28/3/16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר  
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

## 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 מגבולות 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 לדיפוז).

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 לדיפוז של הרכבת הקלה בהתאם לתמ"מ/א/23/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רצ/1000/1	ומספר התכנית	
מספר התכנית	שטח התכנית	1.2
413-0128595	1,494.356 דונם	
מילוי תנאים למתן תוקף	מהדורות	1.3
שלב	סיווג התכנית	1.4
תכנית מפורטת	סוג התכנית	

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

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 50

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון לציון

קואורדינטה X 176455

קואורדינטה Y 654789

1.5.2 תיאור מקום השטח התחום ע"י:

רחוב רחבעם זאבי מצפון, ציר שד' מרילנד בתווי מוצע ממערב, רחוב אבא אבן מדרום

וכביש 20 נתיבי איילון ממזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראשון לציון - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין מונה הדפסה 50

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



תכנון זמין מונה הדפסה 50

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7 - 1	רצ/110

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
תמא/ 12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 12 /1. הוראות תכנית תמא/ 12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154	21/09/2010
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
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/ 4 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
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
תתל/ 36	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תת"ל 36. הוראות תכנית תתל/ 36 תחולנה על תכנית זו.	6113	4054	29/07/2010
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
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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



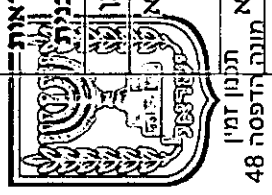
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



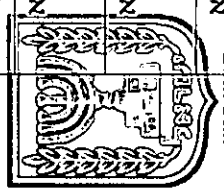
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
בהוראות התכנית	תשריט מצב מוצע		זורון רוהטין		1	1: 2500	מחייב	הוראות התכנית
לא	נספח ביוב מנחה - מלל	06/01/2016	דב בוגייסקי	08/03/2015	10	1: 1	מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	נספח ביוב מנחה	27/09/2015	דב בוגייסקי	07/09/2015	1	1: 2500	מנחה	מוצע
לא	נספח בינוי - תכנית על קרקע	27/09/2015	נעמן בלקינד	04/09/2015	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - תכנית תת קרקע	27/09/2015	נעמן בלקינד	04/09/2015	1	1: 2500	מנחה	בינוי
לא	תכנית על קרקע מתחם א	27/09/2015	נעמן בלקינד	04/09/2015	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תכנית על קרקע מתחם ב	27/09/2015	נעמן בלקינד	04/09/2015	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תכנית על קרקע מתחם ג	27/09/2015	נעמן בלקינד	04/09/2015	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	חישוב נפחי חפירה / מילוי מגרשים	12/04/2015	נתן קמינר	16/11/2014	1	1: 2000	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	נספח עודפי עפר	04/03/2015	נעמן בלקינד	04/03/2015	1	1: 1	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	חישוב נפחי חפירה / מילוי בכבישים	06/01/2016	ירון עברון	28/12/2015	1	1: 2500	מנחה	חומרי חפירה ומילוי
לא	חשמל ותקשורת - תכנית על קרקע	25/03/2015	אמיר טיקטין	23/03/2015	1	1: 2000	מנחה	חשמל
לא	נספח מים - תנוחה	27/09/2015	יאיר קורנברג	21/01/2015	1	1: 2500	מנחה	מים
לא	נספח מים - מלל	03/03/2015	יאיר קורנברג	02/03/2015	7	1: 1	מנחה	מים
לא	נספח ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי - פרשה טכנית	08/03/2015	דב בוגייסקי	08/03/2015	7	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - תנוחה	06/01/2016	דב בוגייסקי	07/09/2015	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	סקר סביבתי	25/03/2014	יוסי קליק	24/02/2014	67	1: 1	מנחה	סביבה ונוף

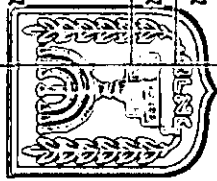


תמנן זמין  
מונה הדפסה 48



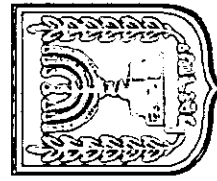
תמנן זמין  
מונה הדפסה 48

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	עורך המסמך	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
לא	נספח נופי - מכל הוראות פיתוח נופי ותכנית פיתוח	18/01/2015	06/01/2015	קרן אורקין	5	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	טבלת עצים בוגרים	03/03/2015	25/01/2015	קרן אורקין	8	1:1	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח עצים בוגרים	25/03/2015	25/01/2015	קרן אורקין	1	1:2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף	06/01/2016	10/09/2015	קרן אורקין	1	1:2000	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח כבישים ותחבורה - חתכים טיפוסיים	05/03/2015	04/03/2015	ירון עברון	1	1:100	מנחה	תנועה
לא	נספח כבישים ותחבורה - תנוחה	27/09/2015	02/09/2015	ירון עברון	1	1:2500	מנחה	תנועה
לא	מצרף תכניות מאושרות	27/09/2015	04/09/2015	בלקינד נעמן	1	1:2500	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



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

### 1.8.1 מגיש התכנית

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

מנהל תדפיסה 50

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרמל 20.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547578	03-9547905	Rishontichn@gmail.com ail.com

(1) כתובת: כרמל 20.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632299	da@mimi.gov.il
בבעלות רשות מקומית			עיריית ראשון לציון	ראשון לציון	(1)		03-9547578	03-9547905	Rishontichn@gmail.com ail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש עוד בעלים פרטיים.

(1) כתובת: כרמל 20.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
naaman@yaa	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	09041	נעמן בלקינד	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
d@arc.co.il										
d@arc.co.il	04-9909990	04-9088700		(2)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	24485	דורון רוהטין	עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים
ד"ר ג'ון קארן 50 תופת	04-9909990	04-9088700		(1)	יעד	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	119713	קרן אורקין	יועץ נופי	אדריכלית נוף
arc.co.il										
dubibi@telem.co.il	04-8509596	04-8509595		(3)	טירת כרמל	חגמי תכנון ותשתיות (1998) בע"מ	36312	דב בוגייסקי	יועץ תשתיות	מתנדס
amir@htkn.o.il	08-9463905	08-9310500	2	ברגמן	רחובות	טיקטין יעוץ ותכנון חשמל ותקשורת בע"מ	39443	אמיר טיקטין	יועץ תשתיות	מתנדס חשמל
yaron_cvron@yahoo.com	08-9318338	08-9318184	3	מורד (4)	רחובות	ירון עברון והנדסה בע"מ	76920	ירון עברון	יועץ תכנון	מתנדס
meclva@med.va.co.il	03-6487272	03-6485999	3	הברזל	תל אביב-יפו	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	368	אריה פישמן	מודד	מודד
spenn@netvision.net.il	03-6097222	03-6097111	10	מהר"ל	תל אביב-יפו	שמואל פן וש"ית	55	שמואל פן	שמאי	שמאי
e-psitrnk@zahav.net.il	03-6425049	03-6425056	10	פראנקל	תל אביב-יפו			אהוד פסטורנק	יועץ כלכלי	כלכלן
yair@sbk-eng.co.il	03-9239004	03-9239003	14	אימבר	פתח תקוה	סירקין-בונקר-קורנברג	35422	יאיר קורנברג	יועץ תשתיות	מתנדס מים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	שמאי	יוסי קליק	27912	יזמות למען הסביבה וקהילה בע"מ	תל אביב - יפו	רביניצקי (5)	4	077-3508001	077-3508003	yossie@yoz
אדריכל	יועץ נופי	נתן קמינר	24388	יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ	יעד	(1)		04-9088700	04-9909990	nathan@yaad yaad-arc.co.il

תכנון זמין

מונה הדפסה 49

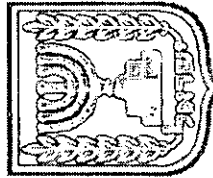
(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ד.ג. משגב 2015500.

(3) כתובת: היוזמה 2.

(4) כתובת: ת.ד. 13644.

(5) כתובת: ת.ד. 61571.



תכנון זמין

מונה הדפסה 49





תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1,494.356

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1,400	+1,400		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)
113,200 מ"ר עיקרי + 14,000 מ"ר למרפסות. תכנון זמין מונה הדפסה 48		127,200	+127,200		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
שטחי הדירות הקטנות סה"כ 64,134 מ"ר עיקרי + 20,360 מ"ר מרפסות. כלול בשטחים הרשומים במגורים.		1,018	+1,018		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
		870	+870		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
		43,459	+43,459		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
		154,748	+154,748		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
מס' היחידות כולל את יחידות הדיור הקטנות.		3,536	+3,536		יח"ד	מגורים (יח"ד)
386,765 מ"ר עיקרי + 70,720 מ"ר למרפסות. תכנון זמין מונה הדפסה 48		457,485	+457,485		מ"ר	מגורים (מ"ר)
כולל שטחי הדירות הקטנות		89,775	+89,775		מ"ר	מסחר (מ"ר)
		1,215,052	+1,215,052		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
		2				

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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	131 - 134
דרך /או טיפול נופי	201 - 207
דרך מאושרת	821 - 831
דרך מוצעת	841 - 869
מבנים ומוסדות ציבור	401 - 406
מגורים ג'	101 - 108
מגורים ומסחר	121 - 124

תאי שטח	ייעוד
305 - 301	מגורים מסחר ותעסוקה
452, 451	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
510 - 501	מסחר ותעסוקה
541	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
601	ספורט ונופש
961 - 951	רצועת תשתיות
1001	שטח לתפעול מסילה
727 - 701	שטח ציבורי פתוח
751	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

תאי שטח כפופים	ייעוד	סימון בתשריט
961	רצועת תשתיות	בלוק אתר קידוח
961, 958, 956, 952, 951	רצועת תשתיות	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
703	שטח ציבורי פתוח	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
751	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק מתקן הנדסי ומספרו
134 - 131	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
207 - 201	דרך /או טיפול נופי	גבול מתחם
831, 828, 827, 825, 823 - 821	דרך מאושרת	גבול מתחם
868 - 841	דרך מוצעת	גבול מתחם
406 - 401	מבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
108 - 101	מגורים ג'	גבול מתחם
124 - 121	מגורים ומסחר	גבול מתחם
305 - 301	מגורים מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
452, 451	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
510 - 501	מסחר ותעסוקה	גבול מתחם
541	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
601	ספורט ונופש	גבול מתחם
959 - 951	רצועת תשתיות	גבול מתחם
1001	שטח לתפעול מסילה	גבול מתחם
727 - 701	שטח ציבורי פתוח	גבול מתחם
751	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	גבול מתחם
847, 844, 843	דרך מוצעת	גשר/מעבר עילי
506, 505, 501	מסחר ותעסוקה	גשר/מעבר עילי
702	שטח ציבורי פתוח	גשר/מעבר עילי
134, 133, 131	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	דרך /מסילה לביטול
829, 827, 826, 823 - 821	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול
869, 868, 863, 859, 841	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול
124 - 121	מגורים ומסחר	דרך /מסילה לביטול



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	305 ,304 ,302
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	501
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	601
דרך /מסילה לביטול	רצועת תשתיות	961 ,959 ,958 ,952 ,951
דרך /מסילה לביטול	שטח לתפעול מסילה	1001
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	720 ,717 ,715 ,714 ,710 ,709 ,701
		727 ,726 ,724 ,721
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	831 ,829 ,823
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	866 ,844 ,842 ,841
הנחיות מיוחדות	רצועת תשתיות	961 ,959 ,958 ,953 - 951
הנחיות מיוחדות	שטח לתפעול מסילה	1001
חזית מסחרית	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	134 - 131
חזית מסחרית	דרך מאושרת	831 ,826 ,823 - 821
חזית מסחרית	דרך מוצעת	,864 - 862 ,860 - 852 ,850 - 842
		868 ,867
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	124 - 121
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	305 - 301
חזית מסחרית	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	452
חזית מסחרית	מסחר ותעסוקה	510 - 501
חזית מסחרית	מסחר ותיירות ומבנים ומוסדות ציבור	541
חזית מסחרית	רצועת תשתיות	951
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	718 ,717 ,712 ,709 ,708 ,702 ,701
		726
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	831
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	868
מנהרה/מעבר תחתי	מגורים ומסחר	124
ציר הולכי רגל	דרך מאושרת	830 ,827 ,824
ציר הולכי רגל	שטח ציבורי פתוח	727 ,710
ציר נחל	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	133
ציר נחל	דרך /או טיפול נופי	207
ציר נחל	דרך מאושרת	830 ,828 ,826 - 824
ציר נחל	דרך מוצעת	857 - 855 ,852
ציר נחל	מסחר ותעסוקה	510 - 508
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	714
קו ביוב מאסף	דרך מאושרת	831 ,823
קו ביוב מאסף	דרך מוצעת	844 ,841
קו ביוב מאסף	רצועת תשתיות	961 ,959 ,958 ,952 ,951
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	825 ,824
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	831 ,823
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	866 ,844 ,841
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	961 ,958 ,952
קו ניקוז	דרך /או טיפול נופי	202



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	דרך מאושרת	826,824,823
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 /או טיפול נופי	207 - 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	831,828,827,825,822
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	868,867,865 - 851
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
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	רצועת תשתיות	959,958,956 - 954
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	727 - 708
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	751
תחום השפעה	דרך מאושרת	831,827,824,823
תחום השפעה	דרך מוצעת	869,866
תחום השפעה	רצועת תשתיות	961,960,958
תחום השפעה	שטח לתפעול מסילה	1001
תחום השפעה	שטח ציבורי פתוח	727,701



תכנון זמין  
מונה תדפסה 48



תכנון זמין  
מונה תדפסה 48

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	173,593	11.62
דרך מוצעת	74,456	4.98
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	824	0.06
שטח להדרכת נהיגה	184,929	12.38
שטח לתכנון בעתיד	1,020,886	68.32
שטח ציבורי פתוח	39,668	2.66
סה"כ	1,494,356	100



תכנון זמין  
מונה תדפסה 48

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	48,082.27	3.22
דרך /או טיפול נופי	15,470.04	1.04
דרך מאושרת	185,681.18	12.43
דרך מוצעת	267,566.07	17.91

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	61,857.85	4.14
מגורים ג'	73,903.88	4.95
מגורים ומסחר	32,743.56	2.19
מגורים מסחר ותעסוקה	57,253.37	3.83
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	7,177.12	0.48
מסחר ותעסוקה	239,754.77	16.04
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	23,491.27	1.57
ספורט ונופש	15,425.67	1.03
רצועת תשתיות	103,373.6	6.92
שטח לתפעול מסילה	184,939.47	12.38
שטח ציבורי פתוח	161,997.9	10.84
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	15,634.16	1.05
<b>סה"כ</b>	<b>1,494,352.17</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דירות מגורים.                  ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.                  ג. חניה תת קרקעית                  ד. מרתפים.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.                  ב. יותרו מחסנים בשטח של 10 מ"ר לכל יח"ד. המחסנים יהיו תת קרקעיים בלבד.                  ג. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח.                  ד. לא יתאפשרו דירות גן.                  ה. השטח המגונן המשותף יופנה כלפי חזית הבניין הפונה אל הרחוב הראשי.                  ו. שטחים עבור רווחת הדיירים יעמדו על 3% מהשטחים העיקריים. ניוד שטחים אלה למטרות אחרות יהווה סטיה ניכרת.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבני חינוך, תרבות קהילה ודת, ספורט, בריאות ופנאי.                  ב. שטחים פתוחים וגינון.                  ג. שבילים ודרכי שירות.                  ד. חניה ציבורית.                  ה. מתקנים הנדסיים.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.                  ב. לתאי השטח 404-406 תוכן תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי כוללת, שתתייחס גם לקשר שלהם עם תא שטח 751 (ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור).                  ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p>
4.3	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. ריצוף, שבילים, גינון ונטיעות, ריהוט גן, תשתיות קוויות תת קרקעיות, מתקן שתיה, תאורה, אלמנט עיצובי.                  ב. יש לראות את תאי השטח 708, 709, 711, 715, 716, 717 כמרחב שצ"פ מרכזי אחד בהקשר השימושים המותרים. מיקום השימושים יעשה על פי הנחיות נספח הנוף ותכניות הבינוי שיוכנו למתחמים בהתאם להוראות תכנית זו. בכל מקרה, שטח מזנון לא יעלה על 50 מ"ר ולא יתאפשר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

		<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
		<p>יותר ממזנון אחד לכל 50 דונם שצ"פ, ושטח בית קפה לא יעלה על 150 מ"ר, ולא יתאפשר יותר מבית קפה אחד לכל 50 דונם שצ"פ.</p> <p>ג. בשטחים מעל 2 דונם יותר בנוסף: שבילי הליכה, רחבות מרוצפות, מדשאות, מתקני משחק לפעוטות וילדים, מגרש למשחקי כדור, פינות ישיבה, ריהוט גן, מצללות, גידור, מתקנים הנדסיים קטנים על ותת קרקעיים, תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות, חניה לצורך השימושים המותרים מבני שירות לטובת הטיפול בגן, מזנון ושירותים נוספים לשירות המבקרים.</p> <p>ד. בשטחים מעל 8 דונם יותר בנוסף: שימושים למתקני משחק לגילאים שונים, שבילים המותאמים גם לרכיבה על אופניים, רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע, אזורי ישיבה והתכנסות, מזנון ובית קפה, מקלטים ומחסות ציבוריים, בתי שימוש ציבוריים, מתקנים הנדסיים ציבוריים, אזורי משחק לכלבים, בריכות נוי ושכשוך, פלגי מים, פסלים, אטרקציות לפעילות ספורט ופנאי.</p> <p>ה. בשטחים מעל 50 דונם יותר בנוסף: מתקנים לבעלי מוגבלויות, שבילים ישרים וטבעתיים להליכה וריצה, שבילים מיוחדים לאופניים, שטחים לאזורי פיקניק, חורשות ושדרות, שטח טבעי, אתר טבע עירוני, שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מזנון, בית קפה או מסעדה ומחסן המשרת אותם, מספר מבני שירותים לגברים ולנשים.</p> <p>ו. בשטחים מעל 100 דונם יותר בנוסף: מספר מזנונים ובתי קפה בהתאם לשטח הפארק ופיתוחו.</p> <p>ז. בתאי שטח 701, 710, 727 יותרו גם דוכנים, מבני תצוגה מבניה קלה לאירועי חוץ עירוניים, קפה ומסעדות.</p> <p>ח. גשר להולכי רגל (תאי שטח 710, 727).</p> <p>ט. מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p>	
		<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.3.2</b></p>
		<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. השצ"פ המרכזי (תאי שטח 708, 711 ו-716) ישמש בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>ה. תובטח גישה לטיפול בקווי תשתית ציבורית ומתקני תשתיות ככל הנדרש.</p>	<p><b>א</b></p>
		<p><b>ספורט ונופש</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
		<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
		<p>א. בריכות שחיה פתוחות ו/או סגורות.</p> <p>ב. אולם ספורט.</p> <p>ג. מגרשי ספורט ומושבים לקהל.</p> <p>ד. מתקני משחק לילדים ומתקנים לספורט עממי.</p> <p>ה. שבילים, שטחי גינון ושהייה.</p> <p>ו. מסעדות וקיוסקים לממכר מזון.</p>	
		<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
		<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>א</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>4.4</b>	<b>ספורט ונופש</b>
	<p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט תלווה בנספח אקוסטי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות.</p> <p>ד. גשר להולכי רגל בתחום תאי שטח 830, 827, 825, 824.</p>
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>ג. רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ד. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מטר.</p> <p>ה. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.</p> <p>ו. 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. רצועת דרך למעבר כלי רכב, מבני דרך ומתקני דרך.</p> <p>ב. מדרכות, חניות, גינון, שבילי אופניים.</p> <p>ג. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. מעברים תת קרקעיים או עיליים לרכב, הולכי רגל ואופניים באישור מהנדס העיר.</p>
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>א. הביצוע עפ"י פירוט ביחס לכבישים ודרכים בתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. בתכנון כל הדרכים יושם דגש על פיתוח צירי הליכה רגליים ושבילי אופניים.</p> <p>ג. יותר קירוי קל כגון פרגולות ברחובות באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. רוחב המדרכות לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>ה. רוחב שבילי האופניים לא יפחת מ-2.5 מטר.</p>

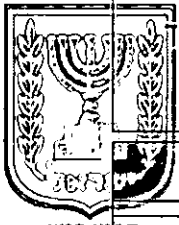


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>4.6</b></p>	<p><b>דרך מוצעת</b></p> <p>ו. יינטעו עצי צל רבים ככל האפשר.                  ז. 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. בתאי שטח 841-842, 866, באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת"ל 36 בהתאם לסעיף 4.2 בתת"ל.</p>
<p><b>4.7</b></p>	<p><b>דרך ו/או טיפול נופי</b></p>
<p><b>4.7.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי קפה ומזנונים.                  ב. ספסלים וריהוט רחוב.                  ג. מדרכות וגינון.                  ד. רצועה למעבר תשתיות ומתקנים הנדסיים.                  ה. שבילי אופניים.</p>
<p><b>4.7.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <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 בשדרה.</p>
<p><b>4.8</b></p>	<p><b>שטח לתפעול מסילה</b></p>
<p><b>4.8.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>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.</p>
<p><b>4.8.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. ההוראות ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות ותכניות הבינוי שיוכנו עבור אזור זה, הכל בכפוף לקבוע בתמ"א 4/א/23.                  ב. באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת"ל 36 בהתאם לסעיף 4.2 בתת"ל.</p>
<p><b>4.9</b></p>	<p><b>רצועת תשתיות</b></p>
<p><b>4.9.1</b></p>	<p><b>שימושים</b></p> <p>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.</p>
<p><b>4.9.2</b></p>	<p><b>הוראות</b></p>
<p><b>א</b></p>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p align="center"><b>רצועת תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>4.9</b></p>
<p>מקורות. היתר הבניה להנחת קו המים יינתן ע"י הועדה המקומית ראשון לציון. באזורים המסומנים בהנחיות מיוחדות יחולו מגבלות הבניה והפיתוח לפי תת"ל 36 בהתאם לסעיף 4.2 בתת"ל.</p>	
<p align="center"><b>מגורים ומסחר</b></p>	<p align="center"><b>4.10</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p align="center">4.10.1</p> <p>א. דירות מגורים.          ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.          ג. מרתפים.          ד. דרכים וחניות תת קרקעיות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.          ה. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזוננים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.          ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.          ז. חניונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.          ח. מתקנים הנדסיים.</p>	
<p align="center"><b>הוראות</b></p> <p align="center">4.10.2</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשרית התכנית.          ב. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.          ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.          ד. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.          ה. מחסנים דירתיים יהיו תת קרקעיים בלבד.          ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח.          ז. תמחיל יחידות הדיור יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.</p>	
<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.11</b></p>
<p align="center"><b>שימושים</b></p> <p align="center">4.11.1</p> <p>א. דירות מגורים.          ב. שטחים משותפים לרווחת הדיירים.          ג. מרתפים.          ד. דרכים וחניה תת קרקעית, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.          ה. חנויות, מסעדות ובתי קפה בקומת העמודים.          ו. משרדים ועסקים קטנים בקומות המסד.          ז. תעשייה מתקדמת.          ח. משרדים ושטחי עבודה.          ט. שירותים עסקיים.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p align="center"><b>מגורים מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.11</b></p>
<p>י. 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.</p> <p>יא. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>יב. שטחים פתוחים ופיתוח נופי לרווחת הדיירים העובדים באזור ומבקרים.</p> <p>יג. מבנים ל"תעשייה נקיה", מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח, משרדים למקצועות חופשיים ומוסדות כספיים וכו'.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.11.2</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע בקו בניין 0 כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית.</p> <p>ב. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ג. שימושי התעסוקה יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ד. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>ה. דירות המגורים יהיו בקומות העליונות של בניינים רבי קומות, ושימושי המסחר והתעסוקה יהיו במספר קומות מסד של בניינים אלה.</p> <p>ו. מחסנים דירתיים יהיו תת קרקעיים בלבד.</p> <p>ז. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף. בנוסף, יותרו חניות אורחים עיליות בשיעור של 10% ממספר יחידות הדיור בתא השטח.</p> <p>ח. תמהיל יחידות הדיור יהיה 50% דירות ששטחן 75 מ"ר שטח מרבי כולל ממ"ד.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center"><b>דיור מיוחד מסחר ותעסוקה</b></p>	<p align="center"><b>4.12</b></p>
<p align="right"><b>שימושים</b></p>	<p align="center"><b>4.12.1</b></p>
<p>א. מעונות סטודנטים (תאי שטח 133-134), דיור מוגן (תאי שטח 131-132)</p> <p>ב. שטחים לצרכי תרבות ופעילויות חברה ושירותים נוספים לשימוש הדיירים בלבד כגון מרפאה, לדיור מוגן - חדר אוכל, חדרי טיפולים.</p> <p>ג. שטחים הדרושים לניהול המבנים.</p> <p>ד. מתקנים הנדסיים, מתקנים לאנרגיה מתחדשת.</p> <p>ה. שירותים עסקיים ומשרדים.</p> <p>ו. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).</p> <p>ז. שימושים מסחריים לכלל הציבור - חנויות, סדנאות וגלריות, בנקים, סניפי דואר, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>ח. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>ט. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>י. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p>	
<p align="right"><b>הוראות</b></p>	<p align="center"><b>4.12.2</b></p>
<p align="right"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center">א</p>



מזכ"ר תכנון זמין  
מונה הדפסה 48





מזכ"ר תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



מזכ"ר תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



4.12	דירור מיוחד מסחר ותעסוקה
<p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. הפעילויות תעמודנה בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ג. בקשה להיתר בניה למקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>ד. חל איסור על חיבור מספר יחידות דירור ליחידה אחת.</p> <p>ה. המבנים בכל תא שטח יהיו בבעלות אחת, וינהלו ע"י חברת ניהול.</p> <p>ו. בתאי שטח 133-134 - מעונות סטודנטים:</p> <p>1 שטח כל דירה לא יעלה על 45 מ"ר. הדירות יושכרו לסטודנטים בלבד.</p> <p>2 לא תותר מכירת דירות בודדות או מישכון אלא את המבנה בכללותו.</p> <p>3 ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים, ובתנאי שיהיו בניהול משותף.</p> <p>4 השימושים המיועדים לכלל הציבור ימוקמו במפלס הרחוב.</p> <p>5 ניתן לתכנן מטבח ו/או שירותים משותפים למספר דירות.</p> <p>ז. בתאי שטח 131-132 - דירור מוגן:</p> <p>1 שטח כל דירה לא יעלה על 68 מ"ר. הדירות יהיו לשימוש אוכלוסיה מבוגרת מעל גיל 60 (לפחות אחד מבני הזוג).</p> <p>2 לא תותר מכירת דירות, או מישכון שלא במסגרת הסכמי הדיירים של הדירור המוגן.</p> <p>3 ניתן יהיה להקים מבנה אחד או מספר מבנים לדירור המוגן, ובתנאי שיהיו בניהול משותף. כמו כן, ניתן יהיה להפריד במבנים שונים בין השימושים המיועדים לדירור המוגן, לבין שטחי המסחר והתעסוקה המיועדים לכלל הציבור.</p> <p>ח. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>
4.13	מסחר ותעסוקה
4.13.1	שימושים
<p>א. תעשייה עתירת ידע כגון: פיתוח תכנות, מיחשוב, ביואינפורמטיקה, ביוטכנולוגיה, ננוטכנולוגיה וכד'.</p> <p>ב. משרדים לסוגיהם למקצועות חופשיים, מוסדות כספיים וכיו"ב.</p> <p>ג. שירותים עסקיים.</p> <p>ד. אחסנה כחלק מפעילות תומכת לעסקים בלבד.</p> <p>ה. שימושים מסחריים הכוללים: אולמות תצוגה לשימושים מסחריים, חנויות, סדנאות וגלריות בנקים, סניפי דואר, משרדים, מרפאות, מסעדות, מזוננים, בתי קפה, מכוני כושר ויופי ושירותי רווחה ופנאי הדרכה והשתלמויות כגון אלה לשימוש דיירי אזור המגורים, עובדי אזור התעסוקה ומבקרים.</p> <p>ו. מקומות בילוי כגון: מועדונים, קולנוע, תיאטרון וכו'.</p> <p>ז. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p> <p>ח. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.</p> <p>ט. חנוונים ציבוריים לרכב - תת קרקעיים ומעל הקרקע.</p> <p>י. מכוני מחקר, מעבדות למחקר ופיתוח.</p> <p>יא. מתקנים הנדסיים ושטחי שירות תומכים לכלל השימושים.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>
4.13.2	הוראות

4.13	<b>מסחר ותעסוקה</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. תישמר חזית מסחרית בקומת הקרקע כלפי הצירים הראשיים והפארק כמופיע בתשריט התכנית. במגרשים 502-504 החזית המסחרית תהיה אופציה בלבד לשיקול דעת הועדה המקומית. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ה. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.14	<b>מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</b>
------	----------------------------------

4.14.1	<b>שימושים</b>
א	<p>א. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון ושימושים ציבוריים כגון חינוך, בריאות, דת ותרבות.</p> <p>ב. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה מכוני כושר ויופי.</p> <p>ג. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.</p> <p>ד. דרכים וחנויות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.14.2	<b>הוראות</b>
--------	---------------

א	<p><b>בינוי /או פיתוח</b></p> <p>א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.</p> <p>ב. השימושים המותרים יעמדו בכל תנאי איכות הסביבה להבטחת מניעת מטרדים לאזורי המגורים הסמוכים, בהתאם להנחיות ואישור הגופים המוסמכים, ובהתאם להוראות איכות הסביבה המופיעות בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).</p> <p>ג. מיקום מתקנים הנדסיים וחניונים ציבוריים באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה בנספח אקוסטי.</p> <p>ה. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.</p> <p>ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.</p>
---	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

4.15	<b>מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור</b>
------	---

4.15.1	<b>שימושים</b>
א	<p>א. אולמות ייעודיים לאירועי ספורט תחרותי וספורט עממי.</p> <p>ב. מבני ציבור כלל עירוניים ומוסדות תרבות כגון: ספריה ציבורית, מוזיאונים, אולמות קונצרטים, סינמטק, תיאטרון.</p> <p>ג. יציעי קהל.</p> <p>ד. שימושים מסחריים הכוללים: חנויות, סדנאות וגלריות, מרפאות, מסעדות, מזנונים, בתי קפה,</p>

**4.15 מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מכוני כושר ויופי.

ה. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.

ו. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.

ז. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

ח. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).

ט. בתי מלון, אכסניות, בתי הארחה.

**4.15.2 הוראות**

**הוראות בינוי**

א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.

ב. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה 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 בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).

ה. שימושי המסחר יהיו בשימוש מעורב, ולא יתאפשרו כשימוש בלעדי למגרש או למבנה.

ו. החניה תהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.

ז. מספר חדרי המלון לא יעלה על 870. חדרי המלון ומתקניו יתוכננו בהתאם לנדרש בתקני משרד התיירות התקפים בהתאם לסעיפים 5 ו-6 בתמ"א 1/12.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**4.16 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור**

**4.16.1 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. שימושי פנאי ונופש, אירועים וכנסים, הדרכה והשתלמויות.

ה. דרכים וחניות, שטחי פריקה וטעינה תת קרקעיים.

ו. שטחים פתוחים ופיתוח נופי.

ז. מוסדות מחקר וחינוך ייעודי (מכללות).

**4.16.2 הוראות**

**הוראות בינוי**

א. הבינוי ומאפייניו יהיו בהתאם לתכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי באישור הועדה המקומית, שתערך בהתאם לדרישות הרשומות בסעיף 6.1.

ב. בקשה להיתר בניה לאולמות ספורט, מבני ציבור ומקומות בילוי תלווה 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 בסעיפים 6.9 (איכות הסביבה), 6.13 (אקוסטיקה), 6.15 (קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.16</b>
ה. החניה ונהיה תת קרקעית, ומספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף.	



תכניון זמין  
מונה הדפסה 48



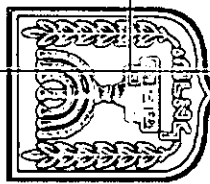
תכניון זמין  
מונה הדפסה 48



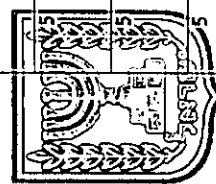
תכניון זמין  
מונה הדפסה 48

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות לדונם יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתחם שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)		תא שטח	שימוש	יעד
						סח"כ שטחי בניה	קובעת שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
5	2	47	25.79	342	50	22860	20322	41734	2000	13227	101		מגורים ג'
5	2	47	25.79	248	50	16380	14742	30270	2000	9606	102		מגורים ג'
5	2	47	25.79	262	50	17500	15546	31944	2000	10156	103		מגורים ג'
5	2	47	25.79	296	50	19760	17544	36066	2000	11469	104		מגורים ג'
5	2	59	25.79	232	50	15460	13702	28210	3500	8977	105		מגורים ג'
5	2	59	25.79	238	50	15880	14092	28982	3500	9168	106		מגורים ג'
5	2	38	25.79	146	50	9740	8642	17776	2000	5614	107		מגורים ג'
5	2	38	25.79	148	50	9880	8772	18033	2000	5686	108		מגורים ג'
5	4	16	0	0	50	28839	8654	15385	500	9616	401		מבנים ומסודות ציבור
5	4	16	0	0	50	12266	2044	6542	500	4089	402		מבנים ומסודות ציבור
5	4	16	0	0	50	27362	4560	14593	500	9121	403		מבנים ומסודות ציבור
5	4	16	0	0	50	40735	6789	21725	500	13578	404		מבנים ומסודות ציבור
5	4	16	0	0	50	40432	6739	21564	500	13477	405		מבנים ומסודות ציבור
5	4	16	0	0	50	36374	6062	19399	500	12125	406		מבנים ומסודות ציבור
5	1	5	0	0	2	2802	2627	88	88	8813	701	מסחר	שטח ציבורי פתוח
5	1	5	0	0	2	1269	1190	40	40	3967	703	מסחר	שטח ציבורי פתוח
5	0	5	0	0	2	779	0	389	389	38939	708	מסחר	שטח ציבורי פתוח

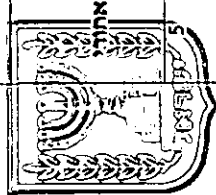


מנהל תכנון ומב'  
מנהל הדפסה 48

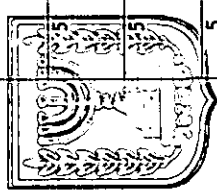


מנהל תכנון ומב'  
מנהל הדפסה 48

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	צמימות יח"ד לדיום	מספר יח"ד	תכנית (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			שטחי פתוח (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תא שטח	שימוש	יעוד
							מרחב	מרחב	מרחב	מרחב	מרחב				
5	5	1	5	0	0	2	5134	4813	160	160	16043	709	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	3522	3302	110	110	11005	710	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	83	0	42	42	4155	711	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	1121	1051	35	35	3503	712	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	1577	1479	49	49	4929	715	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	637	0	319	319	31852	716	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	3416	3202	107	107	10674	717	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	1	5	0	0	2	1583	1484	49	49	5044	727	מסחר	שטח ציבורי פתוח	
5	5	4	16	0	0	30	13497	9255	309	3085	15426	601	מבנים ומחסות	מבנים ומחסות	
5	5	1	5	0	0	6	91	0	15	771	601	601	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	140	0	23	117	2335	201	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	266	0	44	222	4436	202	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	91	0	15	76	1524	203	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	40	0	7	34	675	204	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	154	0	26	128	2567	205	מסחר	מסחר	
5	5	1	5	0	0	6	89	0	15	74	1489	206	מסחר	מסחר	

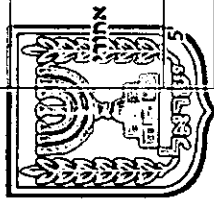


תכנית זמין  
48

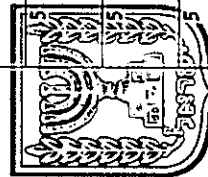


תכנית זמין  
48

קו בנין (מטר)	קנייני צידי-שמאלי	קנייני צידי-ימני	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד ליום	מספר יח"ד	חבטית (שטח) % מנתח (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	
			מספר קומות	מספר קומות					שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	שטחי שרת				
5	5	5	0	1	5	0	0	6	147	0	24	122	2445	מסחר	דרך האו טיפול נופי
5	5	5	0	1	5	0	0	5	(2) 1100	0	0	1100	103374	960 - 951	רצועת תשתיות
5	5	5	3	13	43	20.6	160	50	(1) 33337	10059	6160	15104	7763	121	מגורים ומסחר
5	5	5								336	1678			121	מגורים ומסחר
5	5	5	3	13	43	20.4	164	50	(1) 34181	10311	6314	15491	8013	122	מגורים ומסחר
5	5	5	3	13	43	20.2	168	50	(1) 35026	10563	6468	15878	8350	123	מגורים ומסחר
5	5	5								353	1764			123	מגורים ומסחר
5	5	5	3	13	43	20.4	176	50	(1) 36717	11068	6776	16653	8618	124	מגורים ומסחר
5	5	5								370	1850			124	מגורים ומסחר
5	5	5	3	10	38	16.7	160	50	(1) 46859	15260	6160	15104	9674	301	מגורים ומסחר
5	5	5								949	4743			301	מגורים ומסחר
5	5	5								774	3869			301	מגורים ומסחר
5	5	5	3	10	38	16.7	204	50	(1) 60961	19810	8008	19751	12176	302	מגורים ומסחר
5	5	5								1236	6182			302	מגורים ומסחר
5	5	5								996	4978			302	מגורים ומסחר
5	5	5	3	10	38	16.7	138	50	(1) 40635	13192	5313	13168	8287	303	מגורים ומסחר

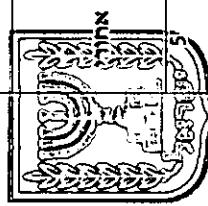


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

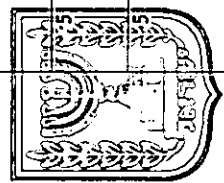


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מעל מבנה-מבנה-מעל הקניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (שטח % מתג שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחם הקניסה	שרות	עיקרי				
5	5	5	3	55	16.7	212	50	825	4127	3500	12689	303	מסחר	מגורים
5	5	5	3	55	16.7	242	50	668	3342	3500	14428	303	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	212	50	8162	20139	3500	12689	304	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	212	50	1261	6304	3500	12689	304	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	212	50	1015	5076	3500	12689	304	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	242	50	9163	22462	3500	14428	305	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	242	50	1412	7058	3500	14428	305	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	55	16.7	242	50	1154	5771	3500	14428	305	תעסוקה	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	4500	(3) 30600	7000	11545	131	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	15490	15490	7000	11545	131	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	462	2309	7000	11545	131	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	1269	6344	7000	11545	131	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	4500	(3) 30600	3500	16210	132	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	27386	(3) 30600	3500	16210	132	מסחר	מגורים ותעסוקה
5	5	5	3	38	25.99	300	50	(1) 91903	27386	3500	16210	132	מסחר	מגורים ותעסוקה



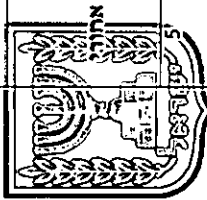
תכנון זמין  
5098 הדפסה 48



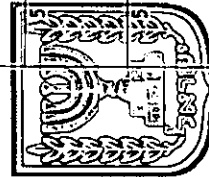
תכנון זמין  
5098 הדפסה 48



יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (שטח) % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות לרובם יח"ד	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)	
			גודל מגרש	גודל מגרש מזערי	שטחי בניה	מתחת לקניסה	מתחת לקניסה					מתחת לקניסה	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	
דיר ומיוחד	מסחר	132			648	3242								5	5
דיר ומיוחד	מסחר	132			4254	21272								5	5
דיר ומיוחד	מסחר	133	10348	4500	6000	(4) 26000	18886	(1) 61905	50	38.66	50	3	15	5	5
דיר ומיוחד	מסחר	133			414	2070								5	5
דיר ומיוחד	מסחר	133			1422	7112								5	5
דיר ומיוחד	מסחר	134	9980	4500	6000	(4) 26000	17948	(1) 59464	50	40.08	50	3	15	5	5
דיר ומיוחד	מסחר	134			399	1996								5	5
דיר ומיוחד	מסחר	134			1187	5934								5	5
מסחר ומיוחד	מסחר	501	23389	10000	22558	112792	86357	224528	50	0	90	4	22	5	5
מסחר ומיוחד	מסחר	501			470	2350				0				5	5
מסחר ומיוחד	מסחר	502	8489	4000	8149	40746	31196	81110	50	0	90	4	22	5	5
מסחר ומיוחד	מסחר	502			170	849								5	5

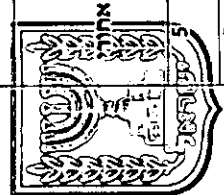


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

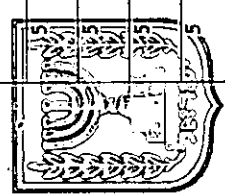


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מספר קומות	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמיחת יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								בניה שטחי סה"כ	שטחי שירות	שירות	עיקרי				
5	5	5	4	70	0	0	50	288835	111090	29019	145097	4000	30413	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	86	0	0	50	207850	79942	20883	104415	4000	21509	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	82	0	0	50	235839	90707	23695	118475	5000	24533	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	78	0	0	50	228292	87805	22937	114684	5000	23951	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	78	0	0	50	279285	107417	28060	140300	5000	29380	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	106	0	0	50	368026	141548	36976	184879	3000	38517	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	82	0	0	50	173124	66586	17394	86970	3000	18119	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	4	78	0	0	50	205028	78857	20599	102996	3000	21458	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה
5	5	5	2	30	0	0	50	13151	4059	1082	5412	3608	451	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות
5	5	5	5							433	2165		451	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות

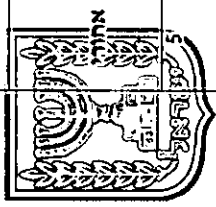


תכנון זמין מונה הדפסה 48

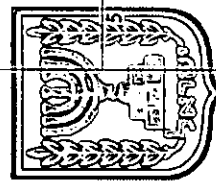


תכנון זמין מונה הדפסה 48

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צמיפות יח"ד לדגום	מספר יח"ד	תכנית % מונא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)		שימוש	יעוד
						שטחי בניה	שטחי שטח"כ בניה	מותרות הקובעות	עיקרי שרות	מגדל מגרש	מזערי מגרש		
5	5	30	0	0	50	13008	4015	1071	5353	3569	452	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות
5	5	78	0	0	50	183232	70474	8692	43459	23491	541	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות
5	5	16	0	0	30	6566	938	938	4690	15634	751	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות
5	5	78	0	0	50	183232	70474	8692	43459	23491	541	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות
5	5	16	0	0	30	6566	938	938	4690	15634	751	מסחר ומבנים ומסדות	מסחר ומבנים ומסדות

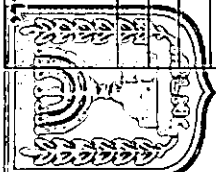
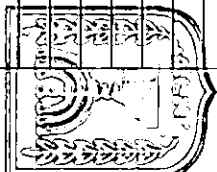



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

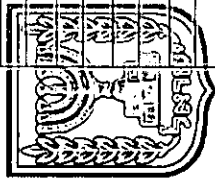


תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

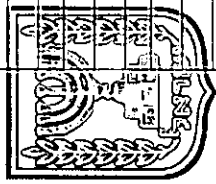
**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

מספר-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	5	101	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	102	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	103	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	104	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	105	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	106	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	107	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	108	מגורים ג'	מגורים ג'
	5	401	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	402	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	5	403	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	404	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	405	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	406	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	701	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	703	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	708	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	709	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	710	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	711	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 48</p>	5	712	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	715	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	716	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	717	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	727	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	5	601	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	601	מבנים ומסודות ציבור	מבנים ומסודות ציבור
	5	201	מסחר	מסחר
	5	202	מסחר	מסחר
	5	203	מסחר	מסחר
5	204	מסחר	מסחר	
5	205	מסחר	מסחר	
5	206	מסחר	מסחר	
5	207	מסחר	מסחר	
5	960 - 951	מסחר	מסחר	מסחר
3200	5	121	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

מדידת - בנותן לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תא שטח	שימוש	יעוד
	5	121	מסחר	מגורים ומסחר
3280	5	122	מגורים	מגורים ומסחר
	5	122	מסחר	מגורים ומסחר
3360	5	123	מגורים	מגורים ומסחר
	5	123	מסחר	מגורים ומסחר
3520	5	124	מגורים	מגורים ומסחר
	5	124	מסחר	מגורים ומסחר
3200	5	301	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	301	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	301	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4160	5	302	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	302	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	302	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
2760	5	303	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	303	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	303	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4240	5	304	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	304	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	304	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
4760	5	305	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	305	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
	5	305	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
3000	5	131	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	131	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	131	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
3000	5	132	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	132	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	132	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
4000	5	133	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	133	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	133	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
4000	5	134	דיר מיוחד	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	134	מסחר	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	134	תעסוקה	דיר מיוחד מסחר ותעסוקה
	5	501	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	501	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	502	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	502	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	503	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	503	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	504	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	504	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	505	תעסוקה	מסחר ותעסוקה

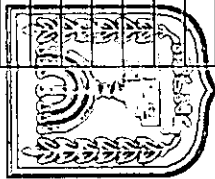


מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 48

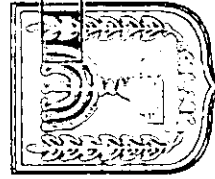


מנהל תכנון זמין  
מנהל הדפסה 48

מרחשות-בנוסף לטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי טח	שימוש	יעוד
	5	505	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	506	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	506	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	507	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	507	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	508	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	508	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	509	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	509	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	510	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
	5	510	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	451	מסחר	מסחר ותעסוקה
	5	451	מבנים ומסודות ציבור	מסחר ומבנים ומסודות ציבור
	5	452	מסחר	מסחר ומבנים ומסודות ציבור
	5	452	מבנים ומסודות ציבור	מסחר ומבנים ומסודות ציבור
	5	541	מבנים ומסודות ציבור	מסחר ותירות ומבנים ומסודות ציבור
	5	541	מסחר	מסחר ותירות ומבנים ומסודות ציבור
	5	541	תירות	מסחר ותירות ומבנים ומסודות ציבור
	5	751		שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**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 כללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

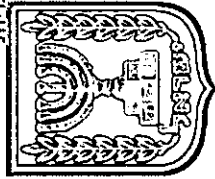
**הערה בימת הטבלה:**

- (א) הוועדה המקומית, בעת שתדון בבקשות להיתרי בניה במגרשים בעלי יעד מרבה שימושים, תהיה רשאית לנייד זכויות בין השימושים בתנאים הבאים:
1. שטח כל הזכויות יישמר, ושמי יחז"ד והתפלטותן, במקרים שבהם שיש שימוש כזה, יישמר.
  2. שהיקף הזכויות של שום שימוש לא ישתנה יותר מאשר ב- 5% ביחס לזכויות הנקובות בטבלה זאת (פרק 5)
  - (ב) מספר הקומות ביעודים מעורבים מתייחס לסך הקומות בבנין כולל כל השימושים.
  - (ג) הקלות עתידיות לנושא הגובה יותאמו עם משרד הביטחון.
  - (ד) יותר גודל מגרש מיינמאלי קטן מהרשום בטבלה בסמכות הוועדה המקומית.
  - (ה) קוי הבנין מתייחסים לבניה מעל הקרקע בלבד.
  - (ו) לעניין קווי הבנין לחזית מסחרית ראה סעיף 6.2 לחוראות התכנית. ביעודים מעורבים, 4 הקומות שמעל קומת המסחר, ושאינן למגורים, יהיו בקו בנין 0.
  - (ז) שינויים בחלוקת המגרשים ואו יוד זכויות בניה בהיקף עד 5% מהקבוע בטבלת זכויות והוראות בניה בין חלקות / מגרשים בתכנית החלוקה, שיידרשו לצורך הקצאה מיטבית של המגרשים, לא יהיו שינוי לתכנית זאת, ובתנאי שיישמרו זכויות הבניה הכוללות שנקבעו לכל מתחם ומתחם.

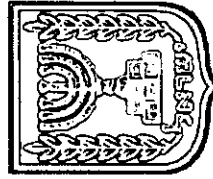
**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) לא ניתן להמיר שטחי שירות לטח עיקרי..

- (2) ברצועת תשתיות יותר לבנות מבנים לצורך מתקני תשתית עד 100 מ"ר בכל תא שטח.
- (3) במסגרת השימוש העיקרי הזכיות הן לדיוור מיוחד, על פי מפתח של 68 מ"ר לדירת דיוור מוגן, בתוספת 34 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפת לדירים או להיפך.
- (4) במסגרת השימוש העיקרי הזכיות הן לדיוור מיוחד על פי מפתח של 45 מ"ר לדירת סטודנטים בתוספת 20 מ"ר לדירה לשטחים עיקריים משותפים. לא ניתן להמיר את הזכויות שהוקנו לדירות בזכויות המשותפת לדירים או להיפך.
- (5) 870 יחידות אירוח..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 6. הוראות נוספות

6.1

## עיצוב פיתוח ובינוי

6.1.1 הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לתוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי שתוכן עבור כל אחד מהמתחמים א', ב' וגי' בנפרד כתנאי למתן היתר בניה ובאישור הוועדה המקומית. תכניות הבינוי לכל מתחם יתואמו עם משרד הביטחון.

6.1.2 תכניות בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל מתחם יפרטו את הנושאים הבאים : הנחיות להעמדת בניינים : אופי הבניינים וצורתם, העמדתם במגרש, מרחק מינימלי בין בניינים באותו תא שטח, אופן החיבור בין בניינים בעלי קירות משותפים, מספר הכניסות, הנחיות להתאמת מבנים למגרש פינתי, גובה המבנים, קולונדות.

הנחיות לפיתוח המגרשים : מיקום ואופי כניסת הולכי רגל למגרשים, הגדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל במגרשים, בניה סביב חצר פנימית לרבות זיקות הנאה, שטח משותף פתוח, פיתוח ואחזקת השטחים המשותפים, הגדרת אחוז שטחי הגינון במגרשים, הנחיות לגבי אופן הפיתוח של חצרות בחזית המגרש ובעורף המגרש ושל שטחים בהיקפו. מיקום ואופי כניסות לכלי רכב, מעבר כלי רכב בתוך המגרשים, כניסות לחניונים תת קרקעיים ופירוט שילוב חניה מעל פני הקרקע. מגרשים הגובלים בשצ"פ, יתוכננו כך שתיווצר זיקה בין הבינוי והשצ"פ.

תתאפשר בנייה של אייקון אדריכלי (ICON) המרוחק מקווי הבינוי אל תוך המגרש בהתאם להנחיות עיצוב אדריכלי מיוחדות לאישור מהנדס העיר.

6.1.3 בניה סביב חצר פנימית - אם יבנו בתא שטח מבנים סביב חצר פנימית (שטח משותף פתוח) יוסדר הדבר בתוכנית עיצוב אדריכלי למתחם על כל היבטיו, מלבד במקרים בהם יוצע ויאושר אייקון אדריכלי שיתרחק מקו הרחוב, באישור מהנדס העיר.

6.1.4 במבנה המשלב שימושי תעסוקה ומסחר עם שימושים רגישים כגון מגורים או תיירות, תהיה הפרדה מפלסית בין השימושים השונים : לדוגמא - מסחר בקומת הקרקע, מעליו משרדים, מגורים ו/או מלונאות במפלסים העליונים. במתחמים בעלי עירוב שימושים (לא כולל תעסוקה עם חזית מסחרית) ניתן יהיה לתת פתרונות של שימושים שונים באותה הקומה ובתנאי שיוכח שאין הפרעה בין שימוש לשימוש.

6.1.5 תכנית בינוי מתחמית תייעד בשטחה אתר למתקני מיון, גריסה ופינוי פסולת במהלך עבודות ההקמה. תאי שטח אפשריים למיקום אתר כזה הם 601 (יעוד ספורט ונופש), 709, 715 (יעוד שצ"פ), 951, 952, 957 (יעוד רצועת תשתיות).

6.1.6 עיצוב אדריכלי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר : הנחיות לעיצוב הרחוב : מפלסי הכניסה הקובעת לבניינים ומפלסי הפיתוח, אופן עיצוב הכניסה והחיבור לרחוב, התייחסות לרחובות פעילים, לשצ"פים צמודים ולכיכרות עירוניות יצירת רצף תנועת הולכי רגל ברחובות.

אלמנטים של ישפת רחוב', שילוט, פחי אשפה, פרטי פיתוח, הצללות, גינון ותאורה וכו' יהיו אחידים לכל תחום התכנית.

הנחיות לעיצוב חזיתות : פרטי גמר לכל חזיתות הבניינים, חומרי בניה צבעים וחומרי גמר, פרגולות, הגדרת חזיתות עם הוראות מיוחדות הכוללות פרטים מיוחדים מחייבים.

התייחסות לעיצוב החזיתות לאורך הרחובות הראשיים - אבא אבן, רחבעם זאבי ודרך מס' 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>לעניין קולנדות, רצף חזיתות, גבהי שילוט, גבהי כניסות לחנויות. הנחיות למיקום מתקנים: מיקום הסתרה ושילוב של מתקנים טכניים כגון קולטי שמש, מערכות מיזוג אוויר תאים פוטו אלקטריים, מתקני אשפה, פילרים של חברת חשמל ונקודות חיבור למערכות וכו. צמתי רחובות - המבנים הממוקמים בצמתי רחובות יתוכננו בהתאמה - תוך יצירת בינוי ופיתוח המתייחס למרחבי הצומת.</p>	
<p><b>6.2 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>מגרשים עם חזית מסחרית:</p> <p>6.2.1 המסחר ירוכז בקומת הקרקע בלבד, וילווה את הרחוב כחזית מסחרית.</p> <p>6.2.2 מיקום החזית המסחרית על פי המצוין בתשריט, מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה של החזית המסחרית מקו הרחוב, באישור מהנדס העיר.</p> <p>6.2.3 גובה הקומה המסחרית מרצפה לתחתית תקרת הבטון יהיה בין 4.5-7 מ' ובהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלי שתראה את הרצף לאורך הרחוב כולו.</p> <p>6.2.4 קומת הקרקע המיועדת למסחר תהיה בעומק 15 מ' לפחות.</p> <p>6.2.5 תתאפשר בנייה של אייקון אדריכלי (ICON) המרוחק מקווי החזית המסחרית המופיעים בתשריט ייעודי קרקע, בהתאם להנחיות עיצוב אדריכלי מיוחדות לאישור מהנדס העיר.</p> <p>6.2.6 במגרשים 501 ו-508 יינתן דגש לעיצוב אדריכלי איכותי שיהווה סמן ראש לאזור השער למתחם ובהתייחסות לשטח הפתוח לידו.</p> <p>6.2.7 בייעודי קרקע המשלבים שימושי מסחר עם ייעודי קרקע אחרים, קומת החזית המסחרית/קולונדה/הצללה וקומות המסחר מעליה, יבנו בקו בניין אפס לאורך של 50% לפחות מהחזית לרחוב, מלבד במקרים בהם תוצע ותאושר נסיגה של החזית המסחרית מקו הרחוב, ובאישור מהנדס העיר. אם אושרה נסיגה של החזית המסחרית, תוסדר זיקת הנאה למעבר לציבור לאורכה.</p> <p>6.2.8 קולנדות: בתכנית הבינוי והפיתוח והעיצוב אדריכלי יקבעו פרטי הקולונדה, מיקום החזיתות הכוללות קולנדות, גובה קולנדה - בהתאם לגובה הקומה המסחרית. בתחום הקולונדה תוסדר זיקת הנאה למעבר לציבור.</p>	
<p><b>6.3 הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מגרשים הכוללים יעוד למגורים:</p> <p>6.3.1 בייעוד קרקע מגורים או מעורב עם מגורים:</p> <p>א. לא יותרו דירות גן בקומת הקרקע.</p> <p>ב. הכניסות הראשיות לרבות למבני מגורים יהיו מופנות לרחוב. מפלס קומת הקרקע בכניסה הראשית למבנה לא יעלה על 60 ס"מ מגובה פני המדרכה הצמודה לכיוון הכניסה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>ג. במקרים מיוחדים בלבד לצורך פתרון בעיות ניקוז ניתן יהיה לעלות עד 1.2 מ' באישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. לובי הכניסה לדירות המגורים לא תהיה מכיוון החזית המסחרית. פיתוח המגרשים יכלול גישה אחורית ליחיד מהרחובות הפנימיים שתשמש את דיירי המגורים בלבד.</p> <p>ה. לובי המעליות והכניסה לדיירים יהיה מופרד לדיירים לתלוטין משאר השימושים בבניין והכניסה אליו תתאפשר אך ורק לדיירי יחיד למגורים.</p> <p>ו. גינון משותף בשטח של 5% לפחות משטח המגרש יהיה מרוכז באופן אפקטיבי, נגיש, בסמוך וכחלק לכניסה לבניין, ובכל מקרה לא יפחת סך כל השטח לגינון מ 20% משטח המגרש.</p> <p>6.3.2 הגגות יטופלו כחזית חמישית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>מרתפים</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>תכנית מרתפי החנייה התת קרקעיים לא תעלה על 85% משטח המגרש על מנת לאפשר חלחול מי נגר במגרשים.</p> <p>בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור.</p> <p>גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהיה לפחות 1 מטר לצורכי גינון.</p> <p>ניתן לבנות את המרתפים עד קו בניין 0.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>עקרונות לטיפול במי נגר עילי מפורטים בנספח הניקוז שמהווה מסמך ממסמכי תכנית זאת יש להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה, ולא להזרים למערכות ניקוז עירוניות.</p> <p>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. השציפיונה הדפסה 48</p> <p>המרכזי ישמש, בין השאר כשטח לחלחול מי נגר עילי.</p> <p>ניתן לאשר פתרון חלחול שונה באישור מהנדס חברת מניב ראשון ומהנדס העיר.</p> <p>מערכת הניקוז במתחם תתוכנן ותטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p>	

<p><b>חניה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>החניה במגרשים הסחירים תהיה תת קרקעית כולל חניה לפריקה וטעינה.</p> <p>בתאי שטח בהם קיים יעוד למגורים תותר חניית אורחים על קרקעית בהיקף של 10% מסך יחיד.</p> <p>ב. אם וכאשר תופעל מערכת הסעת המונים באזור (כגון - הפעלת קווי הרכבת הקלה), ניתן יהיה עפ"י תכניות שיאושרו בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה, להסב לשימושים אחרים חלקים 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.</p> <p>ג. בחניונים תת קרקעיים ביעודי קרקע הכוללים שימושים ציבוריים או מסחריים, הקומה העליונה תיועד לחניית ציבוריות ולתפעול בלבד. חניות מוצמדות למשתמשי הבניין יהיו מקומה 2- ומטה. חניה מתחת לשטחים ציבוריים (מבני ציבור או שציפיים) תהיה לטובת הציבור בלבד.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>6.6</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>ד. ניתן יהיה לחבר בתת הקרקע בין תאי שטח בתחום מתחם א,ב,ג. בהתאם לעקרונות המסומנים בנספח הבינוי גיליון 2.</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>דרכים</b></p>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות תכנון הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, שייבדק ע"י מהנדס הוועדה וע"י רשות תמרור מרכזית של משרד התחבורה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי בתא השטח לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו ופתרונות הניקוז הנדרשים לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. ציר הולכי הרגל המסומן בתשריט כציר מיוחד הינו תוואי עקרוני לתכנון גשר להולכי רגל שיאפשר חציה בטוחה של המחלף וכניסה רגלית למתחם מכיוון תחנת הרכבת. תכנון הגשר, צורתו ומיקומו המדויק יעשו בתיאום עם מהנדס העיר, ויקבלו את אישור הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ד. תנתן אפשרות לחיבור רק"ל בקטע הצפוני של שדרות מרילנד (תאי שטח 821 ו-842). הנושא ייבחן במסגרת התכנון המפורט.</p> <p>ה. תנאי להיתרי בניה לביצוע דרכים שכוללות תוואי רק"ל יהיה תאום עם חברת נתי"ע.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>כל עבודה בשטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 והתקנות לפיו.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>איכות הסביבה</b></p>
	<p>א. איכות אויר וריחות מערכות האוורור של הבניין יכללו פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, ממערכות הסקה ומערכות חירום (כגון גנרטור), ומשימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות (כגון בתי אוכל).</p> <p>ריחות ומזהמי אויר ינותבו דרך פירים בתוך המבנים אל הגגות. מיקום פתחי אוורור של חניונים ומיקום פתחי ארובות של עסקים בעלי פוטנציאל למטרדי יהיה על הגגות, 2 מ' מעל הנקודה הגבוהה במבנה הגבוה ביותר הסמוך לבניין. 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-מטרדי ריח.</p> <p>ב. 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.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ג. 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 מוסדות פיננסיים או מוסדות רפואה.                  השפעות השימוש בחומרים המסוכנים לא יתרגו מתחום העסק/מכון/מעבדה בהם מתקיים השימוש.</p> <p>ד. מיחזור                  בחומרי המילוי יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלבנטיים ממפעלי מיחזור 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 מיחזור 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.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה ותחנות השנאה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  - בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.                  - על אף האמור בסעיף א לעיל ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או לשלבן במבנים ולאישור מהנדס העיר.</p>	
<p><b>איחוד וחלוקה</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>המתחמים שמסומנים בתכנית כמתחמים לאיחוד וחלוקה חדשה, יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, 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.</p>	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>במסגרת התכנון המפורט יבחן ייעוד העצים שבתחום השצ"פים במגמה לשמרם. על ע/קבוצת עצים להעתקה או עקירה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות.</p>	
<p><b>אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>התכנית ממוקמת מחוץ למתחם רעש מטוסים - מ"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 מ"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</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p style="text-align: right;"><b>6.13</b></p> <p style="text-align: center;"><b>אקוסטיקה</b></p> <p>מפוחים, מעליות, מזגן מרכזי, גרטורים על גג המבנה (לא בצד הפונה לאזור מגורים) או מתחת לקרקע במרתף, כך שהם מוסתרים ואינם יוצרים מפגע חזותי או אקוסטי.</p> <p>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 דרישות התכנון.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט לאגף איכות סביבה ברשות ביחס למבנה המיועד ליעודים המפורטים להלן: דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ג', מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות.</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 style="text-align: right;"><b>6.14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. הפיתוח בשצ"פים יהיה בהתאם לתכנית פיתוח בהתאם למפורט בסעיף א.2 ס"ק 1 בנספח הנופי המצורף לתכנית זאת.</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 בסעיף א.2. ס"ק 2 בנספח הנופי המצורף לתכנית זאת, הכל כדרישת מהנדס הוועדה 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 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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>6.14</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
<p>טרם תחילת עבודות הפיתוח, יסומנו גבולות העבודה בשטח ותאסר כניסת כלים כבדים לשטחים שאינם מיועדים לפיתוח.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>6.15</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
<p>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. יש להפריד לחלוטין חניות תפעוליות וחדרי אשפה במתחם המגורים ממתחמי המסחר והתעסוקה. יש לתכנן שטחי חניה נפרדים עבור השימושים השונים. חצרות שירות ומתקנים הנדסיים יהיו נפרדים משטחי החניה. יש להקפיד על תכנון למניעת רעש, בהתאם להנחיות בסעיף 6.13 - אקוסטיקה. כיוון הדלתות של מקומות בילוי כדוגמת פאבים, מועדונים ואולמות אירועים לא יופנו אל אזורים רגישים. תכנון מבנים רגישים יעשה תוך התחשבות במיקום מקורות שעלולים להוות מטרד, ויפנה חלקים רגישים (כגון חדרי שינה, חדרי הרצאות וכדומה) ככל הניתן לכיוון הפוך ממקור המפגע (רעש זיהום אוויר, רעידות וכדומה). המבנה יתוכנן כך שימנע קו ראייה בין השימושים הרגישים לבין מקורות של מפגעים פוטנציאליים. מקורות קרינה של שימוש אחד לא ישפיעו על שימוש רגיש שלידו. בזמן עבודות ההקמה יינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<b>6.16</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.</p> <p>ב. מגבלות בשל קידוחי מים בתחום רדיוסי המגן ג' מקידוחי מי השתייה לא יוקמו אזורי תעסוקה וקווי הביוב ימוגנו בהתאם להנחיות משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית. עבודות פיתוח ובניה בתחום קידוחי המחקר, כפי שמופיעים בתשריט התכנית והנמכת מפלס מי התהום במהלך עבודות הבניה יהיו בתאום עם רשות המים עפ"י כל דין.</p> <p>ג. הפרדת תשתיות תכנון התשתיות במתחם, יבטיח הפרדה כנדרש לפי התקנות והסטנדרטים המקובלים בין מערכות מים וביוב, חשמל וגז, תקשורת וכדומה.</p> <p>ד. ניקוז וביוב: מערכת הניקוז ומערכת הביוב תהיינה נפרדות לחלוטין. תנאי למתן היתר בניה לשימושי מסחר ותעסוקה תהיה הגשת תכנית ניקוז כנספח לבקשה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

6.16	פיתוח תשתית
	<p>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.</p> <p>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 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').</p> <p>כמו כן, תתקיים הפרדה בין מערכת הביוב הסניטארית למערכת הביוב האוספת את השפכים התעשייתיים.</p> <p>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.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>ה. יש לתאם עם חברת מקורות לפני ביצוע דרך מס' 1 (תאי שטח 821, 829, 841, 842, 866, 869) ו/או ביצוע תשתיות בתחום רצועת התשתיות הגובלת בה (תאי שטח 951-953, 961-957), ו/או ביצוע עבודות באזור המסומן בהנחיות מיוחדות בתא שטח 1001 ביעוד "שטח לתפעול מסיכה".</p> <p>ו. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע בשלב ההיתר.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

6.17	חומרי חפירה ומילוי
	<p>א. תכנית בינוי מתחמית 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>

6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. חלוקה למגרשים: תחום התכנית חולק למתחמים כמסומן בתשריט, במתחם א-אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.</p> <p>במתחמים ב' ו-ג' - תוכן תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם בנפרד, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לאישור הועדה המקומית, על בסיס החלוקה העירונית המוצעת בתשריט התכנית.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי לכל מתחם בהתאם לסעיף 6.1 לעיל.</p> <p>ג. כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש (בק"מ 250:1: 100) 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. הכל</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

6.18

## תנאים למתן היתרי בניה

בהתאם להנחיות תכנית זו ותכנית הבינוי למתחם, לשביעות רצון מהנדס העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

ד. בנייה בת קיימא: היתרי בניה בכל מתחם יינתנו בהתאם לתקן ישראלי לבנייה בת קיימא כפי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין זה. תכנון במתחמים גבוהים יכלול בדיקות הצללה ומיקרו אקלים בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה בעיריה.

ה. איכות סביבה: אישור היחידה הסביבתית בכפוף לסעיפים 6.9, 6.15-6.13 לעיל.

ו. הגשת נספח לשימור ולניצול מי נגר עילי.

ז. ניקוז: הגשת תכנית ניקוז בשימושי מסחר ותעסוקה בהתאם לסעיף 6.16 לעיל.

ח. מים וביוב:

- אישור תכנית מערכת שפכים סניטריים הכוללת את דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמותם ולהרכבם, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית בהתאם לסעיף 6.16 לעיל. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.

- אישור מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו בדבר חיבור הבניין לרשת המים והביוב.

- תנאי למתן היתר בניה מעבר ל 25% מהמגרשים לפיתוח בתכנית יהיה שדרוג תחנת שאיבת שפכים.

ט. חשמל: העתקת קו חשמל מתח גבוה יהווה תנאי למתן היתר בניה במגרשים 727, 825, 828, 841 ו-866, בהתאם למסומן בנספח החשמל.

י. פסולת:

- יש להציג בבקשה להיתר בניה דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בבקשה להיתר.

- תנאי למתן היתר בניה - הגשת התכניות לחדרי האשפה/מתחמי האשפה לרבות פסולת למיחזור, לאגף לאיכות הסביבה, וקביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.

- פסולת בניין - היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.

יא. איכות אויר וריחות: אישור היחידה הסביבתית של הרשות לעמידה בסעיף 6.9 לעיל.

יב. אקוסטיקה: תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון אקוסטי מפורט ליחידה הסביבתית ברשות כאמור בסעיף 6.13 לעיל.

יג. קרינה:

- בבקשה להיתר בניה יש לסמן מוקדי קרינה אלקטרומגנטית וקרינה מייננת.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה היתר קרינה מפורט לסוג לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית ומצריכים היתר סוג (כגון קוי הולכה, קוי חלוקת חשמל, שנאים וארונות חשמל).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



6.18	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>ד. פיתוח השטח:</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, עפ"י הנדרש בסעיף 6.14, כולל מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הפיתוח, אופן אחסונם וסילוקם שלבי הפיתוח והאמצעים שיינקטו לצורך מניעת רעש ואבק, לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.</p> <p>- תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות נספח עודפי עפר בתכנית זו.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם רט"ג לגבי העתקת מיני צומח ובע"ח נדירים משטח התכנית אל השטחים הפתוחים הסמוכים.</p> <p>- מגרשים 107, 108, 131, 301, 302, 303, 304, 305, 401, 404, 405, 601, 751 נדרשים בסקר גז קרקע טרם הוצאת היתרי בניה. בהתאם לממצאי הסקר יקבע באם נדרש מיגון תת הקרקע.</p> <p>טו. חומרים מסוכנים: בקשה להיתר בניה תכלול פירוט סוג החומרים והכמות מכל סוג, אמצעי האחסנה, סקר סיכונים שיבטיח אי חריגה מגבולות המגרש לפחות, כל זאת בכפוף להוראה בסעיף 6.9 ג'. הנתונים יוגשו לאגף לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>טז. מניעת מטרדים:</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה לשימושים רגישים יהיה בדיקה של מפגעים פוטנציאליים בסביבה הקרובה, והגדרת אמצעים למניעת הפגיעה מהם. הכל בהתאם לסעיף 6.15 לעיל.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה של שימושי תעסוקה ומסחר יהיה הגשת סקר סביבתי שיכלול התייחסות לשימושים רגישים קיימים או מתוכננים בסביבה ואמצעים למניעת הפגיעה בהם. הסקר יוגש לאגף לאיכות הסביבה בעיריה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים בעת ההקמה עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>
	<p>המשך:</p> <p>יז. לא יינתנו היתרי בניה להקמת מבנים עד מרחק של 350 מ' מגבול תא שטח 1001 טרם אישור המשרד להגנת הסביבה בתיאום עם נת"ע לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החלטה על חלופה לטיפול בפסולת.</li> <li>2. גמר פינוי, מיון וטיפול בפסולת (בהתאם לחלופה הנבחרת).</li> <li>3. גמר עבודות איטום וניקוז.</li> <li>4. גמר עבודות תשתית לאיסוף ולשריפת הביגוד.</li> </ol> <p>יח. עצים בוגרים:</p> <p>- תנאי למתן היתר בתא שטח בו מסומנים עצים לשימור יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח בקני"מ שיקבע מהנדס הוועדה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ" / קבוצת עצים להעתקה" או "עץ" / קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p> <p>יט. פיתוח תשתיות:</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.19</b></p>
<p>- בהיתר הבנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, ואו קוי ניקוז, ואו תאי ביוב, ואו דרך, ואו עמודי תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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.</p> <p>- 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.</p> <p align="right">כ. דרכים וחניות:</p> <p>תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית בהתאם לסעיפים 6.6-6.7 לעיל.</p> <p>כא. סיכונים סייסמיים: תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה לעומק של פוטנציאל התנזלות ע"י יועץ הביסוס.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p align="center"><b>תנועה</b></p>	<p align="center"><b>6.20</b></p>
<p>א. תנאי לאישור מעל 10% משטחי התעסוקה הוא השלמת שבילי אופניים בשד' רחבעם זאבי לכיוון תחנת רכבת ובשדרות יצחק רבין ואבא אבן כקשר בין מזרח העיר אל מתחם הבילוי והתעסוקה.</p> <p>ב. תנאי לאישור מעל 30% משטח התעסוקה בכל 3 המתחמים יחד יהיה סלילת דרכים מס' 13 ו-15 לתכנון זמין לכל אורכם כולל חיבור לרחבעם זאבי דרך כביש 6. דרכים יבוצעו בקטע שבין שד' רחבעם זאבי לתכנון זמין לבין שד' יצחק רבין וביצוע הצמתים יבוצע בהתאם לנפחי התנועה שיעברו ובאישור וועדת התנועה המקומית. סלילת הדרכים תאפשר את קיומה של תשתית למעבר רציף של קווי אוטובוס והקו החום בהמשך.</p> <p>ג. תנאי לאישור מעל 30% משטחי התעסוקה ואו מגורים הקמת גשר להולכי רגל מתחנת רכבת אל מתחם 1000 הדונם אל עבר השצ"פ המרכזי. בשלב זה תוכן תכנית עיצוב ארכיטקטוני הכוללת תכנון של מערכת הגשרים להולכי רגל ושבילי אופניים ומהלך הולך הרגל מתחנת רכבת ישראל אל תחנות הרק"ל ואל אזור תעשייה שמצפון לרח' רחבעם זאבי.</p> <p>ד. תנאי לאישור מעל 40% משטחי התעסוקה ביצוע מחלף מבוא איילון וסלילת ציר צפון דרום לפי המתכונת המופיעה בתרשים 10 בבה"ת ואשר יעודכן בהמשך בהתאם לתכנון מפורט שיעשה בתיאום עם התכניות הגובלות למחלף מבוא איילון.</p> <p>ה. תנאי לאישור מעל 30% מהמגורים במתחמים ב + ג יהיה חיבור רחובות אבא אבן ומרילנד לתכנון זמין.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

<p align="center"><b>היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.21</b></p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p align="center"><b>רישום שטחים ציבוריים</b></p>	<p align="center"><b>6.22</b></p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ואו במסגרת רישום</p>	

<b>6.22</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>
	תכנית חלוקה חדשה עפ"י סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

<b>6.23</b>	<b>תחזוקה</b>
	אחזקת שטחים משותפים בכל מגרש לרבות מרתפי החניה והגינה, תבוצע על ידי חברת ניהול ואחזקה בהסכם מול הדיירים. הסכם כאמור יוצג לוועדה המקומית כתנאי למתן אישור איכלוס.



תכנון זמין  
הדפסה 48

<b>6.24</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
	<p>א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנליה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציבורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו' הינו +180 מטר מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו +165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</p> <p>ג. יעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו' לתמ"א 2/4 ובכפוף להנחיות רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.</p> <p>ד. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מונה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.</p>



תכנון זמין  
הדפסה 48

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח מעבר ל-25% מהמגרשים לפיתוח.	שדרוג תחנת שאיבת שפכים.
2	הקמת מתחם א'.	תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי במתחם - תכנון הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים במתחם.
3	הקמת מתחם ב' ו-ג'	תנאי לקבלת היתר בניה לבינוי בכל מתחם - תכנון, הוצאת היתרי בניה ותחילת ביצוע לשצ"פים באותו מתחם.



תכנון זמין  
הדפסה 48

### 7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 500283007			
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 500283007			
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> בעלות מדינה	<b>סוג:</b> בעלות מדינה	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761			
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> בעלים	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> עיריית ראשון לציון 500283007			
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> עורך רהטין	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305			
 תכנון זמין מונה הדפסה 48	<b>שם:</b> נעמן בלקינד	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> יעד אדריכלים ומתכנני ערים ונוף בע"מ 511525305			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48