

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' רצ/ 2030**

**שם תוכנית: תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון**

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: ראשון-לציון  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------



--	--

## תוכן עניינים

## דברי הסבר

<b>1. זיהוי וסיווג התכנית</b>	
1.1 שם התכנית ומספר התכנית	
1.2 שטח התכנית	
1.3 מהדורות	
1.4 סיווג התכנית	
1.5 מקום התכנית	
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות	
1.7 מסמכי התכנית	
1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
1.9 הגדרות בתכנית	

<b>2. מטרות התכנית ועיקרי הוראותיה</b>	
2.1 מטרות התכנית	
2.2 עיקרי הוראות התכנית	
2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית	

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

<b>4. ייעודי קרקע ושימושים</b>	
4.1 אזור מגורים א'	
4.2 אזור מגורים ב'	
4.3 אזור מגורים ג'	
4.4 אזור מגורים ג'- תאי שטח 158,129	
4.5 אזור מגורים א'+ב'+ג'	
4.6 אזור מגורים א'+ב'+ג'- תא שטח 156	
4.7 אזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.8 אזור מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור תאי שטח 145, 105, 104	
4.9 אזור מסחר ותעסוקה	
4.10 אזור תעסוקה א'	
4.11 אזור תעסוקה ב'	
4.12 אזור תעסוקה ג'	
4.13 אזור מלונאות	
4.14 מוסדות ומבני ציבור	
4.15 אזור נופש מטרופוליני	
4.16 פארק רובעי/פארק עירוני	
4.18 גן שכונתי (שטח ציבורי פתוח)	
4.19 יער	
4.20 אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח	
4.21 חוף רחצה	
4.22 בית קברות	
4.23 מתקן הנדסי	
4.24 שטח לתכנון בעתיד	
4.25 דרכים ומחלפים, מסילות ברזל	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע**

<b>6. הוראות כלליות</b>	
6.1 כללי	
6.2 יחס בין תכניות	
6.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות	
6.4 תבנית הבניה בעיר	
6.5 מתחמים ומבנים לשימור	
6.6 אזורים להתחדשות עירונית	

שדרה	6.7
אתרי טבע עירוני	6.8
חומרי גמר	6.9
איכות סביבה	6.10
רעידות אדמה	6.11
שטחים בטחוניים	6.12
הגבלות בניה על פי תמא/ 4 /2- נמל תעופה בן גוריון	6.13

**7. תנועה ותחבורה**

הוראות כלליות	7.1
מערכת הסעות המונים מסילתית.	7.2
רכבת פרברית מסילתית.	7.3
מסוף תחבורה.	7.4
חניון חנה וסע.	7.5
מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות.	7.6

**8. תשתיות**

מערכת החשמל	8.1
תקשורת	8.2
מים, ביוב וניקוז	8.3

**9. תקן חניה****10. נספחים**

- נספח א' - רשימת אתרי טבע עירוני (מסומנים בנספח מס' 1 - שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני)**
- נספח ב' - רשימת מבנים לשימור ואתרים ארכאולוגיים (מסומנים בנספח מס' 3)**
- נספח ג' - טבלת הקצאות לצורכי ציבור לפי מקבצי שכונות.**
- נספח ד' - מפת תאי שטח**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מתאר מקומית ראשון-לציון	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
רצ/ 2030	מספר התוכנית		
כ- 53,021 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
• הגשה	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
07	מספר מהדורה בשלב		
26.1.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ראשון-לציון**

179000 קואורדינטה X  
653000 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ראשון-לציון**

התייחסות לתחום הרשות  
● חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב ראשון-לציון**

שכונה  
רחוב  
מספר בית  
ל.ר.  
ל.ר.  
ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי.				

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

חולון, בת-ים, נס-ציונה, באר-יעקב, מועצה אזורית עמק לוד ומועצה אזורית גן רווה.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	ראה סעיף 6.2 להלן.		-	-
	ראה סעיף 9.1 להלן.			

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המחוזית		26.1.2012	0	89	-	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 10,000	מחייב	תשריטת התוכנית
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 10,000	מחייב	נספח מס. 1: תבנית הבניה בעיר
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 10,000	מנחה	נספח מס. 2: שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני.
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 5,000	מחייב	נספח מס. 3: מתחמים ומבנים לשימור.
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 10,000	מנחה	נספח מס' 4: תנועה ותחבורה.
	הועדה המחוזית		26.1.2012	3	ל.ר.	1: 10,000	מנחה	נספח מס' 5: תשתיות ואיכות סביבה.
	הועדה המחוזית		26.1.2012	1	ל.ר.	1: 10,000	רקע	נספח מס' 6: מפת תאי שטח
	הועדה המחוזית		26.1.2012	ל.ר.	2	ל.ר.	מחייב	נספח א': רשימת מבנים לשימור ואתרי עתיקות.
	הועדה המחוזית		26.1.2012	ל.ר.	1	ל.ר.	מחייב	נספח ב': רשימת אתרי טבע עירוני
	הועדה המחוזית		26.1.2012	ל.ר.	1	ל.ר.	מנחה	נספח ג': טבלת הקצאות לצורכי ציבור לפי מקבצי שכונות ותאי שטח.

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית ראשון-לציון	ל.ר.	רח' הכרמל 20 ראשון-לציון.					

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	עיריית ראשון-לציון	ל.ר.	רח' הכרמל 20 ראשון-לציון				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.							

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ראש צוות	משה כהן	44998532		קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	514204585	הרב קוק 8 בית אשדר ירושלים	02-5001522	050-5371116	02-6253417	jermitar@015.net.il
רקמה בנויה	אדריכל אמיר קולקר/שירה גליטמן		19154	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ	514204585	הרב קוק 8 בית אשדר ירושלים	02-5001522		02-6253417	jermitar@015.net.il
נוף	אדריכל שלומי זאבי/ חגית ברגמן	055076871	35994	תכנון נוף בע"מ	510597339	מושב מזור	03-9733640	0544663003	03-977309	nof@tichnun-nof.co.il

## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	0										
yoscovit@netvision.net.il	03-5244413	054-4712493	0544712493	רח' הכרם 8 תל-אביב	513324277	ב.ג. יוסקוביץ שרותי תכנון בע"מ	13008	08094187	ברוך יוסקוביץ	אדריכל	• מתודולוגיה
Anat.shochat@pgl.co.il	03-7914112	050-6823638	03-7914111	רח' העליה השניה 43 אזור	512066176	פי גיי אל		29483997	ענת שוחט/אנאיס גולני	מהנדס	• תנועה/דרכים
amnon@baror-arc.com	03-5163079	054-8353009	03-5163082	אחד העם 9 מגדל שלום תל-אביב	512122847	אמנון בר אור אדריכלים בע"מ	25324	50573849	אמנון בר-אור/ יאיר כהן	אדריכל	• שימור
jermitar@015.net.il	02-6253417	050-5690293	02-5001522	רח' הרב קוק 8 בית אשר ירושלים	514204585	קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ		024697377	אמיר מוסק	מתכנן	• תכנון/ פרוגרמה
office@lavi-natif.co.il	03-5584524	050-5219663	03-5584506	רח' השקמה 3 אזור תעשיה 58001	510838170	לביא נטיף מהנדסים בע"מ	12712	09310590	אמנון נטיף	מהנדס	• מים/ביוב/ ניקוז
eran@e-blum.com	02-6735258	050-5285358	02-6735062	יד חרוצים 4 ירושלים	513288274	ג.איטקין ע.בלום הנדסת חשמל בע"מ	16045	003450269	ערן בלום	מהנדס	• תשתיות
shl@shl.co.il	02-6427103	052-2603802	02-6427729	ת.ד. 3694 ירושלים 91036	514131291	לשם איכות סביבה בע"מ		050152685	רון לשם, אורית ניר	ד"ר	• איכות סביבה



## עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ran@u-haklai.co.il	02-6519993	052-2603713	02-6519991	השושנה 9 ת.ד. 602 מבשרת ציון 90805	512247842	רן חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ		050583533	רן חקלאי		• כלכלה
	054-6515158		02-5632487	אבן שפרוט 16ב' רחביה		פרו"פ עמירם גונן			עמירם גונן	פרופ'	• חברה
	03-7410877	050-5272815	03-7410915						חנה שפירא		• שיתוף ציבור
avi@agmon-law.co.il	02-5639948	052-2429944	02-5607607	הגן הטכנולוגי מלחה ירושלים		אגמון ושות עו"ד		013261482	אבי פורטן	עו"ד	• יועץ משפטי
	02-6253417		02-5001522	הרב קוק 8 ירושלים		קשת מ.כ. ניהול פרויקטים בע"מ		025708496	יעלי דניאל.		• מזכירת צוות התכנון

## 1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור מגורים א' אזור מגורים ב' אזור מגורים ג'	בשינוי לאמור בתכניות מאושרות, אזור המסומן כאזור מגורים א' או אזור מגורים ב' או אזור מגורים ג' בתשריט.
אזור עתיר תחבורה (ציבורית) (תח"צ).	שטח ברדיוס של 350 מטר מתחנה של מערכת הסעת המונים כפי שתיקבע בתכנית מפורטת לקו של מערכת הסעת המונים.
אכסון מלונאי	מקום המיועד לספק לציבור בתשלום שירותי אכסון למטרות אירוח ונופש לפרקי זמן קצובים שאינם מגורי קבע הכולל שטחים ציבוריים ויכול שיכלול שירותים נלווים כגון הסעדה ושירותי בילוי ופנאי.
בניה לגובה	בניין שמספר הקומות בו הוא 18 קומות ויותר.
בניה ירוקה	אחד או יותר מהאמור להלן: תכנון, בניה ותפעול של מבנים באופן החוסך ומיעל את השימוש במשאבים קיימים וחדשים, וממזער מפגעים סביבתיים, לרבות שימוש חסכני במים ומחזורם, ייעול וחסכון השימוש באנרגיה ויצירת מערך טיפול מקדים בפסולת לרבות מחזור, כפי שייקבעו בתכנית, בתקנה או בתקן הישראלי.
"גובה מרתף חניה"	גובהו של מרתף חניה יכול שיהא עד 3.2 מטר נטו ובלבד שהחלל שגובהו לפי הענין עד 3.2 מטר ישמש לחניה בלבד.
הוראות בדבר דיור בהישג יד	הוראות הקובעות בין היתר את כמות יחידות הדיור שיוקצו לדיור בהישג יד, את תמהיל גודל יחידות הדיור שיוקצו לכך ו/או הוראות ליחוד השימוש בדירות לשכירות, ניהולם והבטחת השימוש בהם.
החוק	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות התקנות והצווים אשר הותקנו וניתנו על פיו.
הרשות הסביבתית	האגף לאיכות הסביבה בעיריית ראשון-לציון אלא אם הוחלט אחרת על ידי מוסד התכנון.

מקום שהשימוש המסחרי בו מותר בשטח קומה המצויה במפלס הרחוב בחזית קדמית של הבנין.	חזית מסחרית
חניון המיועד לחניה בסמיכות לתחנה להסעת המוניים המשמש לצורך חניה יומית במטרה להגביר את השימוש בתחבורה הציבורית.	חניון "חנה וסע"
חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983 וכל דין אחר שיחליף אותן..	"חניון ציבורי"
שטח לחניית כלי רכב המובילים חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק שירותי הובלה, התשנ"ז-1997, כמסומן בנספח מס' 4 – "תשתיות, איכות סביבה ואזורי רגישות לרעידות אדמה", ובכל דין שיחליף אותו.	"חניון לכלי רכב המובילים חומרים מסוכנים"
בניין המשמש לצורכי חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, ספורט, רווחה או סעד ושרותים נוספים מטעם המדינה או העיריה או גורם מטעמם.	"מבנה ציבורי"
מסוף לנוסעים או תחנות של תחבורה ציבורית המיועד למעבר נוסעים בין אמצעי ההסעה ובינם לרכב פרטי העשוי לכלול חניה לרכב ובית נתיבות.	"מסוף תחבורה"
שטח המיועד לחניית כלי רכב אחד, הכולל הן את שטח משבצת החניה והן את שטח התמרון לכניסה ויציאה, כפי שנקבע במפרט בקשה להיתר בניה המציג את סידור מקומות החניה, ובהעדר מפרט כאמור- שטח של 25 מ"ר בחניון פתוח או 35 מ"ר בחניון מבונה לרכב פרטי, 60 מ"ר למשאית ו-100 מ"ר לאוטובוסים, בהתאם לתקן הישראלי או הנחיות חוזר מנכ"ל משרד התחבורה, כפי שיהיו מעת לעת.	"מקום חניה"
מקום חניה לפריקה או טעינה, להעלאת נוסעים או הורדתם, או לרכב שירותים, או הצלה, לצרכי המשתמש בנכס או תפעולו, בהתאם לתקן הישראלי או הנחיות חוזר מנכ"ל משרד התחבורה, כפי שיהיו מעת לעת.	"מקום לחניה תפעולית"
מתחם המפורט בנספח ב' ומסומן בנספח 2 – כ- "מתחם טבע עירוני"; או מסומן בסימול (סימבול) "אתר טבע עירוני" שבהם ערכי טבע, צומח או בעלי חיים.	"מתחם / אתר טבע עירוני"
מבנה או מתחם המסומנים בנספח מס' 3 ומפורטים ברשימת השימור בנספח ב', הראויים לשימור בשל ייחוד, ציביון או חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, לרבות סביבתם הקרובה.	מתחם לשימור / "מבנה לשימור"

<p>אדם בעל השכלה ונסיון בתחום השימור, שהוסמך על ידי מהנדס העיר לפעול מטעמו בעניינים הקשורים לשימור.</p>	<p>"ממונה על השימור"</p>
<p>מתקן המאפשר חניה של שתי מכוניות או יותר במקום חניה אחד, האחת מעל לשניה, על ידי הורדה והרמה באופן ממוכן, והמאפשר כניסה ויציאה של כל מכונית בנפרד, המאושר ע"י משרד התחבורה ו/או מכון התקנים.</p>	<p>"מתקן חניה"</p>
<p>מתקן מקומי הממחזר את השפכים קרוב למקום מוצאם ומאפשר השבה של הקולחין להשקיה בהשקעת הולכה מזערית.</p>	<p>מתקן קומפקטי לטיהור שפכים"</p>
<p>קרו כספית המוקמת על פי דין לצרכי מימון תכנונם והקמתם של חניונים ציבוריים לרבות דרכי הגישה אליהם.</p>	<p>"קרן חניה"</p>
<p>רשימת המבנים לשימור כפי שקבועה בתכנית זו, ו/או בתכנית שימור אתרים כפי שתעודכן מעת לעת בתכנית.</p>	<p>"רשימת השימור"</p>
<p>כלל שטחי הבניה למעט חניות תת קרקעיות.</p>	<p>"שטח בניה כוללי"</p>
<p>סה"כ השטחים העיקריים ביחידת דיור בתוספת שטח הממ"ד (ללא שטחי שרות).</p>	<p>"שטח יחידת דיור לצורך חישוב מספר מקומות החניה"</p>
<p>שטח המגרש שיקבע בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב - 1992.</p>	<p>"שטח מגרש נטו"</p>
<p>ייעוד מהיעודים המפורטים בסעיפים 4.13 עד 4.17 להלן.</p>	<p>"שטחים פתוחים"</p>
<p>תדריך תכנון להקצאת קרקע לצרכי ציבור שהוכן על ידי המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה, בעבור משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים, משרד האוצר ומשרד החינוך, בנוסח ספטמבר 2005 או כל נוסח אחר שיבוא במקומו מעת לעת.</p>	<p>"תדריך תכנון להקצאות קרקע לצרכי ציבור"</p>
<p>מסמך מקיף המתאר את המבנה/אתר ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית לקראת הגשת בקשה להיתר בניה במבנה לשימור.</p>	<p>"תיק תעוד"</p>
<p>מסמך המתאר באופן ראשוני את האתר / המבנה ומאפשר את הערכתו מבחינה היסטורית, אורבנית ואדריכלית, לקראת הגשת תכנית מפורטת במבנה או מתחם לשימור.</p>	<p>"תיק תיעוד מקדים"</p>

היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האנכי של בנין לבין שטח המגרש, למעט מרפסות זיז.	"תכסית"
כל התכניות שתחילתן לפני מועד תחילתה של תכנית זו.	"תכניות מאושרות"
תכנית אשר כוללת, אחד מאלה, הוראות לפינוי בינוי- הריסת בנינים קיימים ובנית בנינים חדשים במקומם, הוראות לעיבוי וחיזוק מבנים קיימים- (תוספת קומות ותוספת לאגפים למבנים קיימים), ו/או הוראות לשיקום מבנים קיימים והוראות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי.	"תכנית להתחדשות עירונית"
תכנית בהתאם לסעיף 69 לחוק אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה על פי סעיף 145(ז) לחוק.	"תכנית מפורטת"
תעשייה מייצרת חומרים ראשוניים וכן תשלובות כימיות כבדות, יצור ואחסון נפיצים, יצור ואחסון חומרי הדברה, יצור ואחסון דשנים נוזליים, משחטות, טקסטיל צביעה ואשפרה, יצור צבעים על בסיס מים וממיסים, תעשיית שימורי מזון, מפעלי תעשייה שורפי מזוט, מפעלים לציפוי מתכות, מפעלי בטון, שימוש בשרפים למעט עמודות לריכוך מים, בורסקאות, שימוש בממיסים אורגניים חזקים, מפעלים המייצרים שפכים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגיית ניטרול מוכחת, וכל סוג תעשייה ומלאכה אשר אגף איכות הסביבה יקבע בכתב כי הוא מהווה פוטנציאל זיהום גבוה.	"תעשייה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה"
תעשייה שתהליך הייצור או המוצרים שמיוצרים בה מאופיינים במורכבות טכנולוגית ומדעית ו/או מתאפיינת בשיעור השקעות גבוה למחקר ופיתוח ו/או חלק ניכר מעובדיה הינם בעלי השכלה טכנולוגית או אקדמאית.	"תעשייה עתירת ידע"
תקן חניה רגיל או תקן חניה מופחת לפי הענין.	"תקן חניה"
תקן החניה עפ"י תכנית זו כפי שיחול באזור שאינו מוגדר מרכז העיר או אזור עתיר תח"צ.	"תקן חניה רגיל"
תקן החניה עפ"י תכנית זו כפי שיחול במרכז העיר ובאזור עתיר תח"צ.	"תקן חניה מופחת"

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

- א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.
- ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים, וחיבורה לים, תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.
- ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני, נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.
- ה. שימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור מתחמים, שימור אתרים ומבנים בעלי ערך היסטורי תרבותי מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.
- ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה להגדיל את מספר המועסקים בעיר.
- ב. הגדרת כלים תכנוניים לחיזוק המרכז ההיסטורי להפיכתו למוקד משיכה ופעילות מרכזית בעיר.
- ג. יצירת תהליכים שיחזקו את הרכב האוכלוסיה המגוון תוך כדי דאגה לצרכי האוכלוסיה החלשה בעיר ולאוכלוסיה צעירה המבקשת למצוא מגורים בעיר.
- ד. הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוסיה שבבסיס התכנית.
- ה. קביעת תבנית הבניה בעיר לרבות הגדרת אזורים לבניה לגובה וקביעת הוראות לאישור תכניות מפורטות לבניה לגובה.
- ו. הגדרת כלים תכנוניים להתחדשות עירונית בשכונות העיר הוותיקות ובעיקר במרכז ובמזרח העיר, ובאזורי תעסוקה.
- ז. יצירת מערכת שטחים פתוחים עשירה ומגוונת הכוללת בין היתר השלמת המחסור בשטחים פתוחים במזרח העיר על ידי יעוד שטחים לפארקים רובעיים בתחום השטחים שיועדו כאזורי נופש מטרופוליני וחיבורם במערך מגוון של שדרות ומרחב ציבורי פעיל.
- ח. קביעת רשימת המבנים, האתרים והמתחמים לשימור וקביעת מדיניות לגביהם.
- ט. קביעת מדיניות חניה מאוזנת, תוך עדכון תקן החניה שנקבע בתכנית רצ/1 /1/ב' המבטיחה

נגישות ברכב פרטי מחד גיסא, ותורמת לעידוד השימוש באמצעי נסיעה חלופיים מאידך גיסא, בהתאמה לשלבים של התפתחות מערכת הסעת המונים מסילתית.

י. הגדרה והטמעה של אתרי טבע עירוני בעיר וקביעת הוראות מיוחדות שיבטיחו אי פגיעה בהם.

יא. קביעת עקרונות לפיתוח בר-קיימא ועקרונות לבניה ירוקה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – דונם		53,021		
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
תכנית מתאר מקומית כוללת לעיר, תנאי למתן היתר בניה מכחה הוא אישור תכנית מפורטת.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	באזור מגורים א' מותר השימוש למגורים וכל השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות.
ב.	בתכנית מפורטת יותרו השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבניי מגורים), מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות.
ג.	שימוש למשרד, בקומת מרתף של דירת מגורים של בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה.

4.1.2	הוראות
א.	זכויות הבניה והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.
ב.	מספר הקומות ותבנית הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ולמסומן בנספח מס' 1- תבנית הבניה – אזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת.
ג.	באזור זה לא תופקד תכנית המאפשרת בניה חדשה החורגת ממספר הקומות ומספר יחיד האופייניים לאזור.
ד.	על אזורים המסומנים בתשריט באזורים להתחדשות עירונית ראה סעיף 6.6 להלן.

4.2	שם ייעוד: אזור מגורים ב'
4.2.1	שימושים
א.	באזור מגורים ב' מותרים מגורים וכל השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות, ככל שהשימושים המותרים מכוחם משתלבים בסביבתם.
ב.	בתכנית מפורטת יותרו השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבניי מגורים), מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות, בתי מלון ואכסון מלונאי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים וכיו"ב בתנאי שאושרה תכנית מפורטת.
ג.	מותר שימוש מסחרי בחזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית.
ד.	בתכנית מפורטת ניתן להתיר שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו



	או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים בכפוף לתקן החניה על פי תכנית זו.
ה.	אין באמור לעיל כדי לשלול האפשרות להתיר שימוש למשרד או שימוש אחר כשימוש חורג ע"פ הדין.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	זכויות הבניה והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.
ב.	מספר הקומות ותבנית הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ולמסומן בנספח מס' 1- תבנית הבניה – אזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת.
ג.	באזור זה לא תופקד תכנית המאפשרת בניה חדשה החורגת ממספר הקומות ומספר יחיד האופייניים לאזור.
ד.	על אזורים המסומנים בתשריט באזורים להתחדשות עירונית ראה סעיף 6.6 להלן.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים ג'</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	באזור מגורים ג' מותר השימוש למגורים וכל השימושים המותרים על פי תכניות מאושרות, ככל שהשימושים המותרים מכוחם משתלבים בסביבתם.
ב.	בתכנית מפורטת יותרו השימושים הבאים כולם או חלקם : שטחים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבנייני מגורים) מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות, בתי מלון ואכסון מלונאי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים וכיו"ב.
ג.	שימוש מסחרי- תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט התכנית.
ד.	בתכנית מפורטת ניתן להתיר שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו, או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים, בכפוף לתקן החניה שעל פי התכנית.
ה.	אין באמור לעיל כדי לשלול האפשרות להתיר שימוש למשרדים או שימוש אחר כשימוש חורג ע"פ דין.

<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א.	זכויות הבניה המירביות ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ב' ובסעיף 6.2 להלן.
ב.	מספר הקומות וזכויות הבניה כמפורט בפרק 5 להלן הינם מירביים ונתונים לשיקול דעת

	<p>הועדה המקומית אשר בסמכותה שלא לאשר כלל את תוספת הקומות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת הקומות ו/או זכויות הבניה, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים במגרש הבניה או במגרשים סמוכים, למניעת פגיעה באופי הסביבה משיקולים תכנוניים.</p>
ג.	<p>על אף האמור בסעיפים א' ו- ב' לעיל תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית מס' רצ/1/106 על שינוייה.</p>
ד.	<p>מספר הקומות באזור מגורים ג' יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה, בכפוף לאמור בסעיפים ב' ו- ג' לעיל.</p>
ה.	<p>באזורים המסומנים בנספח מס' 1 כ"אזורי חיפוש לבניה לגובה" רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת לבניה גבוהה. התכנית המפורטת תוכן בהתאם להוראות תכנית זו ותכלול בין היתר:</p> <p>1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 1:500 המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, וכולל חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית, וכל פרט אחר שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה, וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p> <p>3. נספח נופי הכולל בחינת הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל העונים על הצרכים הנובעים מהתכנית, וכל פרט נוסף שידרוש מהנדס העיר.</p> <p>4. בתכנית מפורטת לבניה לגובה יידרש, בנוסף לאמור לעיל, קיום הוראות סעיף 6.4.1 ה' להלן.</p>
ו.	<p>על אזורים המסומנים בתשריט באזורים להתחדשות עירונית ראה סעיף 6.6 להלן.</p>

<b>4.4</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים ג' - תאי שטח 158,129</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	<p>באזור מגורים ג' המסומן בתשריט כמתחם בניה חדש יחולו ההוראות הבאות: יותר כל שימוש כפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת למעט תעשייה לסוגיה, בכפוף</p>

	למגבלות מספר יחידות הדיור ושטח הבניה לשימושים העיקריים כפי שנקבעו בפרק 5 להלן.
4.4.2	הוראות
<b>בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:</b>	
א.	אחוזי בניה, גובה הבניה ומספר הקומות בהתאם לנספח 1- תבנית הבניה.
ב.	יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בניה רוויה, בניה צמודת קרקע) ותמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסיה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד במידת האפשר, בתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית המותרת לדונם נטו בתמ"א/35, או בכל תכנית מתאר ארצית שתבוא תחתיה.
ג.	התייחסות למערך הדרכים במתחם ואליו.
ד.	הקצאת מלוא היקף השטחים לצורכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) באזור המגורים המוצע עבור היקף האוכלוסיה המתוכנן בו, כולל מענה לחוסר בשכונות סמוכות במידת הצורך על פי הנחיות תכנית זו והועדה המקומית.
ה.	הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח התשתיות ומערך הדרכים, בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים הנדרשים יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים.
ו.	מספר הקומות באזור מגורים מוצע יהא בהתאם לנספח מס' 1 – תבנית הבניה בעיר.
ז.	תכנית מפורטת בה תכלל אף בניה גבוהה תחוייב בנוסף לכלול נספחים בהתאם לסעיף 6.4.1 ה'.

4.5	<b>שם ייעוד: אזור מגורים א'+ב'+ג'- תא שטח 135</b>
4.5.1	שימושים
א.	באזור מגורים א+ב+ג מותר השימוש למגורים וכל השימושים המותרים על פי תכנית מאושרות.
ב.	בתכנית מפורטת יותרו השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבנייני מגורים) מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות, בתי מלון ואכסון מלונאי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים וכיו"ב.
ג.	שימוש מסחרי- תותר חזית מסחרית ברחובות המסומנים כחזית מסחרית בתשריט התכנית.
ד.	בתכנית מפורטת ניתן להתיר שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו, או בחלק מהמבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים, בכפוף לתקן החניה שעל פי התכנית.

ה.	אין באמור לעיל כדי לשלול האפשרות להתיר שימוש למשרדים או שימוש אחר כשימוש חורג ע"פ דין.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א.	זכויות הבניה והוראות בניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות.
ב.	מספר הקומות ותבנית הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ולמסומן בנספח מס' 1- תבנית הבניה, ככל שאינם עומדים בסתירה להוראות התכניות המאושרות.

4.6	<b>שם ייעוד: אזור מגורים א'+ב'+ג' - תא שטח 156</b>
4.6.1	<b>שימושים</b>
א.	באזור מגורים א+ב+ג המסומן בתשריט כמתחם בניה חדש יותר כל שימוש כפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת למעט תעשייה לסוגיה, בכפוף למגבלות מספר יחידות הדיור ושטח הבניה לשימושים העיקריים כפי שנקבעו בפרק 5 להלן.
4.6.2	<b>הוראות</b>
<b>לתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:</b>	
א.	אחוזי בניה, גובה הבניה ומספר הקומות בהתאם לנספח מס' 1- תבנית הבניה.
ב.	יצירת מגוון של צפיפויות מגורים (בניה רוויה, בניה צמודת קרקע) ותמהיל מגוון של גודלי יחידות דיור על מנת ליצור היצע עבור אוכלוסיה בשלבים שונים של מחזור החיים, לרבות יצירת היצע לדיור בהישג יד במידת האפשר, בתנאי שצפיפות המינימום לא תהא נמוכה יותר מהצפיפות המינימלית לדונם נטו המותרת בתמ"א/35, או בכל תכנית מתאר ארצית שתבוא תחתיה.
ג.	התייחסות למערך הדרכים במתחם ואליו.
ד.	הקצאת מלוא היקף השטחים לצורכי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) באזור המגורים החדש עבור היקף האוכלוסיה המתוכנן בתכנית המפורטת המוגשת, כולל מענה לחוסר בשכונות סמוכות במידת הצורך על פי הנחיות תכנית זו ומהנדס העיר.
ה.	הוראות בדבר שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתוח התשתיות ומערך הדרכים, בניית מבני הציבור ופיתוח השטחים הפתוחים הנדרשים יבוצעו בד בבד עם הבניה למגורים.
ו.	תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחוייב בנוסף, לכלול נספחים בהתאם לסעיף 6.4.1 ה'.

<p><b>4.7 שם ייעוד: אזור מגורים , תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור- תאי שטח 118, 146, 147.</b></p>	4.7
<p><b>שימושים</b></p>	4.7.1
<p><b>א.</b> בייעוד זה מותרים כל השימושים שהותרו בתכניות מאושרות וכל שימוש שייקבע בתכנית מפורטת לרבות אכסון מלונאי למעט תעשייה ומלאכה לסוגיה.</p>	
<p><b>ב.</b> שימוש במפלס החזית לרחוב יהיה למסחר ושרותים.</p>	
<p><b>ג.</b> בייעוד זה מותר לשלב בבנין שימושים שונים בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כלשהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.</p>	

<p><b>הוראות</b></p>	4.7.2
<p><b>א.</b> זכויות הבניה המירביות ומספר הקומות המירבי יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ב' ובסעיף 6.2 להלן.</p>	
<p><b>ב.</b> תוספת הקומות, תוספת זכויות הבניה, מספר הקומות וזכויות הבניה כמפורט בפרק 5 להלן נתונים לשיקול דעת הועדה המקומית ובסמכותה שלא לאשר כלל את תוספת הקומות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת הקומות ו/או זכויות הבניה, הכל לשם שמירת רווחת הדיירים במגרש הבניה או במגרשים סמוכים ו/או למניעת פגיעה באופי הסביבה משיקולים תכנוניים, בהתאם לתנאים המפורטים להלן.</p>	
<p><b>ג.</b> על אף האמור בסעיפים א' ו- ב' לעיל תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית מס' רצ/1 /106 על תיקוניה.</p>	
<p><b>ד.</b> מספר הקומות המירבי בייעוד זה יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבניה הבניה בעיר, בכפוף לאמור בסעיף ג' לעיל.</p>	
<p><b>ה.</b> ההוראות בדבר מספר קומות וזכויות בניה כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן אינן חלות על מבנים לשימור. על בנינים אלה חלות ההוראות בסעיף 6.5 להלן.</p>	
<p><b>ו.</b> בתכנית מפורטת תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם: 1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 1:500 המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, המציג חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, פרוט חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית.</p> <p>2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה.</p>	

<p>3. נספח נופי הכולל בחינת הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל העונים על הצרכים הנובעים מהתכנית.</p> <p>4. מסמכים נוספים כפי שיידרש ע"י מהנדס העיר.</p> <p>5. הרחובות והמרחב הציבורי יעוצבו באופן שיעודדו תנועה של הולכי רגל.</p>	
---	--

<b>4.8</b>	<b>שם ייעוד: אזור מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח 145, 105, 104</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ביעוד זה יותר כל שימוש כפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית או מפורטת למעט תעשיה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה.
<b>ב.</b>	ביעוד זה יותרו שימושים לתעשיה עתירת ידע לסוגיה ומבני משרדים בתנאי שניקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>ג.</b>	ביעוד זה מותר לשלב בבנין שימושים שונים בתנאי שניקטו אמצעים למניעת מטרדים של שימוש אחד כלשהוא לשימוש אחר שניקטו אמצעים לאחר קבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
<b>ד.</b>	המסחר בקומות הרחוב תהיה פתוחה באמצעות חזית מסחרית ולא יותר מסחר במפלס הרחוב במבנים אטומים לרחוב.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות הבניה, מספר הקומות והיקף הבניה לשימושים השונים יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
<b>ב.</b>	מספר הקומות המירבי ביעוד זה יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה בעיר.
<b>ג.</b>	תנאי למתן היתר בניה באזור זה הוא אישור תכנית מתאר מקומית למתחם כולו (או מתחמים כפי שתקבע הועדה המקומית) הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. בתכנית תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם: <p>1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 500:1 המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, המציג חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית.</p> <p>2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר,</p>

<p>כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים/ים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה.</p> <p>3. נספח פיתוח נופי הכולל בחינת הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל העונים על הצרכים הנובעים מהתכנית.</p> <p>4. תכנית מפורטת הכוללת בניה לגובה תחוייב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1 ה' להלן.</p> <p>5. בתאי שטח בהם מסומנים מתחמי טבע עירוני יחולו הוראות סעיף 6.8 להלן.</p>	
--	--

4.9	שם ייעוד: אזור מסחר ותעסוקה - תא שטח 119
4.9.1	שימושים
א.	ביעוד זה יותר כל שימוש כפי שייקבע בתכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת למעט מגורים.
ב.	בייעוד זה מותר לשלב בבנין שימושים שונים לרבות מעונות סטודנטים ודיור מוגן.
4.9.2	הוראות
א.	זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.
ב.	מספר הקומות המירבי ביעוד זה יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה בעיר.
ג.	<p>תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא אישור תכנית מתאר מקומית למתחם כולו (או מתחמים כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית) הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. בתכנית תכללנה הוראות ויצורפו לה נספחים בנושאים המפורטים להלן כולם או חלקם:</p> <p>1. נספח בינוי שלא יפחת מקנה מידה 1:500 המציג את השתלבות הבנין/בנינים במרקם הבנוי, המציג חתכים וחזיתות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר ועיצוב חזית חמישית.</p> <p>2. נספח תנועה ותחבורה בקנה מידה של 1:1000 או מפורט יותר, כפי שייקבע על ידי מוסד תכנון, שבו מוצגים באופן גרפי ומילולי מערכת הדרכים באזור, עקרונות תנועה וחניה, גישה למגרשים/ים הבניה, נפחי תנועה ופתרונות החניה בהתאם לתקן החניה.</p>

3.	נספח נופי הכולל בחינת הדרישות של השטחים הפתוחים ושטחים לצורכי ציבור בהתאם להוראות תכנית זו ומתן פתרונות בתחום התכנית או במתחמים אחרים המאפשרים שימוש מקביל העונים על הצרכים הנובעים מהתכנית.
4.	תכנית מפורטת בה תכלל בניה לגובה תחוייב בנוסף לאמור לעיל לכלול נספחים בהתאם לאמור בסעיף 6.4.1 ה'.

<b>4.10</b>	<b>שם ייעוד: אזור תעסוקה א'- תאי שטח 112, 113, 136, 136 א'</b>
<b>4.10.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בייעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
<b>ב.</b>	בייעוד זה מותר לשלב בבנין שימושים שונים.
<b>ג.</b>	בתא שטח 112 יותר בנוסף שימוש למגורים, בכפוף לאמור בסעיף 6.6 להלן.
<b>ד.</b>	בתא שטח 136 א' תעשייה, בתי מלאכה, שטחי אחסנה, בתי חרושת, בתי קרור, מוסכים, בתי אריזה ומיון וכל שימוש אחר שיאושר בתכנית ועולה בקנה אחד עם השימושים המפורטים לעיל.
<b>4.10.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לענין תאי שטח 112 ו- 113 ראה בנוסף לאמור להלן אף ההוראות המפורטות בסעיף 6.6 להלן.
<b>ב.</b>	זכויות הבניה ומספר הקומות יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן, בכפוף לאמור בסעיף ג' ובסעיף 6.2 להלן.
<b>ג.</b>	מספר הקומות וזכויות הבניה כמפורט בפרק 5 להלן נתונים לשיקול דעת הועדה המקומית ובסמכותה שלא לאשר כלל תוספת הקומות כאמור, או לאשר תוספת חלקית בלבד, או לקבוע תנאים מיוחדים למתן תוספת הקומות ו/או זכויות הבניה, הכל בהתאם לשיקול דעתה התכנוני של הועדה המקומית.
<b>ד.</b>	מספר קומות בייעוד זה יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה.
<b>ה.</b>	תוספת הקומות והגדלת זכויות הבניה בבניינים קיימים מותנית בהגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי המפרטת את הגדרת העבודות לשיקום איכות וחזות הבנין, ובין היתר, הריסת תוספות הפוגעות באיכות הארכיטקטונית של הבנין, קביעת חומרי גמר לחלקי הבנין בחומרי בניה עמידים, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
<b>ו.</b>	תקן החניה לתוספת זכויות הבניה יהא בהתאם לתקן החניה על פי תכנית זו.
<b>ז.</b>	תכנית לתוספת זכויות בניה בתא שטח 113 מותנית בהגשת חוות דעת סביבתית המפרטת את האמצעים לצמצום מטרדים לאזורי מגורים סמוכים, באישור האגף לאיכות הסביבה.



<b>4.11</b>	<b>שם ייעוד: אזור תעסוקה ב' - תאי שטח 103, 107, 109, 151 א'</b>
<b>4.11.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ביעוד זה מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכל שימוש נוסף שייקבע בתכנית, למעט מגורים ותעשייה בעלת פוטנציאל זיהום גבוה.
<b>ב.</b>	ביעוד זה יותרו שימושים לתעשייה עתירת ידע לסוגיה בתנאי שנקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.
<b>ג.</b>	באזור תעסוקה ב' מותר לשלב בבנין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
<b>ד.</b>	בתאי שטח 103 ו-109 יותרו כל השימושים שנקבעו בסעיף 7.4.1 בהוראות תכנית המתאר המחוזית תממ / 3 / 21 למעט האמור בסעיף 7.4.1 ו.
<b>4.11.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	זכויות הבניה בתא שטח 109 יהיו בהתאם לזכויות הבניה בתכניות מאושרות.
<b>ב.</b>	זכויות הבניה בתא שטח 103 יהיו בהתאם לזכויות הבניה כפי שייקבעו בתכנית מפורטת כוללת לתא השטח ויסתכמו בין 150% - 400%, בהתאם לגודל מגרש הבניה ומיקומו באזור.
<b>ג.</b>	זכויות הבניה בתא שטח 107 יהיו בהתאם לזכויות הבניה כפי שייקבעו בתכנית מפורטת כוללת לתא השטח.
<b>ד.</b>	מספר הקומות יהיה כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה.
<b>ה.</b>	מספר הקומות וזכויות הבניה כאמור לעיל נתונות לשיקול דעת הועדה המקומית ובסמכותה שלא לאשר את מספר הקומות כאמור, או את היקף זכויות הבניה כאמור, או לקבוע תנאים מיוחדים, למניעת פגיעה באופי הסביבה או משיקולים הנדסיים או תכנוניים אחרים.
<b>ו.</b>	בתאי שטח המסומנים בתשריט כאזור להתחדשות עירונית, יחולו הוראות סעיף 6.6 להלן.

<b>4.12</b>	<b>שם ייעוד: אזור תעסוקה ג' - תא שטח 126, 128</b>
<b>4.12.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ביעוד זה מותרים השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות.
<b>ב.</b>	תעשייה עתירת ידע לסוגיה, בתנאי שיינקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

4.12.2	הוראות
א.	זכויות הבניה ומגבלות הבניה, לרבות מספר הקומות וגובה הבניה, יהיו בהתאם להוראות התכניות המאושרות.
ב.	על אף האמור בסעיף א' לעיל, בתכנית מפורטת לכלל תא השטח ניתן להגדיל את זכויות הבניה ל- 120% בתנאי שנבחנה מערכת הדרכים בתא השטח, דרכי הגישה אליו וממנו מערכת החניה וצורפו נספחי בינוי ופיתוח ומסמכים אחרים המוכיחים כי הגדלת זכויות הבניה לא יפגעו בתפקודו התקין של האזור.
ג.	לא תותר הקמת מבנים המיועדים בשלמותם למסחר, למעט חנויות ושרותי מזון והסעדה אשר נועדו לשרת את עובדי ובאי אזור התעסוקה, אלא באישור שינוי תכנית מתאר מקומית.

4.13	שם ייעוד: אזור מלונאות- תאי שטח 104ג', חלק מתא שטח 106 108 ב'
4.13.1	שימושים
א.	ביעוד זה מותרים השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן השימושים המפורטים בסעיפים ב'-ו' להלן.
ב.	אכסון מלונאי לסוגיו לרבות כפרי נופש, אכסניות נוער וכיו"ב.
ג.	שרותי תיירות הקשורים לפעילות מלונאית.
ד.	אולמות לכינוסים וארועים.
ה.	מתקני ספורט, בריכות שחיה, מגרשי משחקים בחזית מגרש בניה למלון הפונה לים, בתא שטח 104ג' המתקנים ימוקמו בחזית המזרחית של מגרש הבניה.
ו.	אטרקציות תיירותיות, טיילת חופית.
ז.	שימושי מסחר נלווים המיועדים לשרות המשתמשים בשימושי המלונאות ובלבד שהיקפם לא יעלה על 10% מסה"כ שטח הבניה המירבי הכלול בתכנית מפורטת שבמסגרתה מוצע שימוש זה.
4.13.2	הוראות
א.	שטח מגרש להקמת מלון לא יפחת מ- 5.0 דונם.
ב.	מס' הקומות יהא בהתאם לנספח תבנית הבניה בעיר.
ג.	היקף שטח הבניה, קווי הבנין ייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם למשתמע מטבלה שבפרק 5 להלן.

ד.	חזיתות המבנים בתאי שטח 104ג' ו-108ב' הפונות לדרך מס' X ייבנו בקו בנין אפס. השימוש במפלס הרחוב יהא למסחר והוא יהיה פתוח כלפי הרחוב, על אף האמור בסעיף 4.13.1 ז' לעיל בסמכות הועדה המקומית להתיר היקף של שטחים למסחר גדול יותר מהקבוע בסעיף 4.13.1 ז'.
----	--

4.14	שם ייעוד: מוסדות ומבני ציבור
4.14.1	שימושים
א.	ביעוד זה יותרו שימושים להקמת מבנים לצרכי ציבור ומוסדות כפי שנקבעו בתכניות מאושרות.
ב.	על אף האמור בסעיף א' לעיל בתא שטח 121 מיועד למוסד להשכלה גבוהה, מבני מחקר ושימושים נלווים המשרתים את באי המוסד והעובדים בו לרבות מעונות לסטודנטים. בחזית רחוב רבין יותרו שימושים המגדירים את דופן הרחוב כשדרה מרכזית בעיר, במסגרת השימושים המותרים בתכניות מאושרות.
ג.	על אף האמור בסעיף א' לעיל, תא שטח 130 מיועד למוסדות להשכלה גבוהה, מעבדות ומכוני מחקר, מבני ציבור לרבות מוסדות חינוך, בריאות, דת ותרבות.
ד.	תותר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בהתאם לאמור בסעיף 9.11 להלן.
4.14.2	הוראות
א.	בתכנית מפורטת ניתן לקבוע שימושים נוספים לצרכי ציבור שלא נקבעו בתכניות מאושרות, בתנאי שהם עולים בקנה אחד עם השימושים שנקבעו לאזור.
ב.	מספר הקומות המירבי יהא בהתאם לנספח תבנית הבניה, או על פי הקבוע בתכניות מאושרות לפי הגבוה מביניהם.
ג.	זכויות הבניה בתאי שטח 121 ו-130 יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5, אך לא פחות מהקבוע בתכניות מאושרות.
ד.	תנאי להקמת מוסדות ומבני מחקר המאפסנים לצורך פעילותם חומרים מסוכנים, או המייצרים פסולת של חומרים מסוכנים או מייצרים שפכים שאינם באיכות של שפכים עירוניים, או פולטים חומרים מזהמים, הוא הכנת חוות דעת סביבתית לאישור האגף לאיכות הסביבה, ובתנאים שייקבעו על ידו.

<p><b>שם ייעוד: אזור נופש מטרופוליני- תאי שטח 106, 137 ו- 159</b></p>	<p><b>4.15</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.15.1</b></p>
<p><b>א.</b> באזורים שיעודם יישאר כאזור נופש מטרופוליני בתאי שטח 106, 137 ו- 159: שטח טבעי, חורשות, חקלאות, פארקים רובעיים ועירוניים, גינות לרבות גינות קהילתי, שבילים להולכי רגל שטחים פתוחים, סדנאות וירידי אומנויות, גני שעשועים, גנים בוטניים, פעילות פנאי ונופש, קמפינג, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, גני ארועים, בתי קפה, מתקני ספורט, חוות סוסים, פינות חי לרבות אזור קבורה לחיות מחמד, מבני שרות לצרכי אחזקה וכל שימוש אחר שהותר בתכנית המתאר המחוזית ובתכנית המתאר רצ/ 1 / 1 על תיקוניה.</p>	
<p><b>ב.</b> - בשטחים המסומנים בתשריט בקו מקווקו בצבע אדום כאזור חיפוש לשטח לפיתוח עירוני, יותרו בתכנית מפורטת מגורים, מסחר, משרדים, מוסדות ומבני ציבור ותעסוקה. - גבולות האזורים המסומנים בתשריט אינם סופיים ועשויים להשתנות בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן בתנאי שסה"כ השטח לפיתוח עירוני לשימושים כמפורט לעיל לא יחרוג מ- 15% משטח אזור הנופש המטרופוליני בהתאם לאמור בסעיף 7.6.2 (6) בהוראות תכנית המתאר המחוזית תממ/ 3 / 21.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.15.2</b></p>
<p><b>א.</b> לתא שטח 137, תוכן תכנית מפורטת אחת למתחם כולו. בתא שטח 137 יתוכננו יחידות דיור ותעסוקה באזור המסומן בתשריט כאזור חיפוש לשטח לפיתוח עירוני בהתאם למפורט בטבלה בפרק 5.</p>	
<p><b>ב.</b> לתא שטח 159 תוכן תכנית מפורטת אחת למתחם כולו. בתא שטח 159 יתוכננו יחידות דיור בשטח המסומן בתשריט כאזור מגורים, מסחר, מבני ציבור ומוסדות ציבור, בהתאם למפורט בטבלה בפרק 5.</p>	
<p><b>ג.</b> לתכנית מפורטת כנ"ל יצורפו נספחי בינוי לתאי השטח המיועדים לבניה ונספח נופי הכולל בין היתר, תכנית פיתוח של השטחים הפתוחים לרבות פירוט פעילויות הנופש המותרות, שלבי ביצוע של התשתיות, בהתאם לאמור בתכנית תממ / 3 / 21, וכמפורט להלן:</p> <p>1. בכל אחת מהתכניות המפורטות כנ"ל יוקצה שטח פתוח כפארק רובעי בשטח שלא יפחת מכ- 200 דונם. באזור המסומן בנספח מס' 2- "כתחום חיפוש להשלמות לפארק רובעיי" ( תא שטח 137 ותא שטח 159). שטח הפארק הרובעי יתוכנן בפיתוח אינטנסיבי ויכלול שטחים לגינות, נטיעות, מדשאות, מתקני ספורט, מתקני גן ושרותים תומכים לרווחת תושבי השכונות הסמוכות.</p> <p>2. על השטח כאמור לעיל יחולו הוראות סעיף 4.16 להלן.</p>	

4.16	שם ייעוד: פארק רובעי/פארק עירוני
4.16.1	שימושים
א.	שטח טבעי, נטיעות, חורשות, אתר טבע עירוני, גינון, שבילים להולכי רגל, שבילי אופניים.
ב.	פעילות פנאי ונופש, מגרשי משחקים ומתקני משחקים, מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מבני שרות לצורכי אחזקת הפארק, פינות ישיבה, מתקני תברואה ובתי שימוש ציבוריים לשרות באי הפארק.
ג.	מזנון, בית קפה וחניה לצורך באי הפארק.
ד.	שטח לירידים, תערוכות, מופעי תרבות, מתקני שעשועים ומבנים בבניה פריקה.
ה.	חניון ציבורי תת קרקעי בהתאם לאמור בסעיף 9.10 להלן .
ו.	מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים כאשר כל התשתיות יהיו תת קרקעיות בלבד, מלבד מתקני תשתית החייבים מעצם מהותם להיות על-קרקעיים.

4.16.2	הוראות
א.	באזור המסומן בנספח מס' 2- כאזור חיפוש לפארק עירוני (בתא שטח 106) יוקצה שטח לפארק עירוני בשטח מינימלי של כ- 400 דונם.
ב.	לא יוצא היתר לבנין של קבע אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות: 1. השטח הכולל המותר לבניה המיועד לבית קפה או מסעדה בתחום פארק עירוני לא יעלה על 400 מ"ר שטח מירבי, ובפארק רובעי 250 מ"ר. 2. תכנית המאפשרת בניית חניון ציבורי תת-קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בפארק כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן (ראה סעיף 9.10 להלן), ואת ההוראות המבטיחות תחזוקת החניון ושמירת איטום הגג.
ג.	היתר בניה לשימושים של אתר ירידים, מופעי תרבות, מתקני שעשועים וכו' ייקבע כי השימוש המבוקש יינתן ל- 60 יום בלבד, שלא ניתן להאריך, וייעשה בבניה פריקה בלבד.
ד.	היתר בניה כאמור בס"ק ג' לעיל יכלול הוראות המבטיחות כי מבקש ההיתר יפנה במועד שנקבע לכך את כל המבנים שהקים ויחזיר את מצבו של השטח לקדמותו. בתנאי ההיתר יקבעו הערבויות להבטחת האמור לעיל.

4.17	שם ייעוד: גן שכונתי (שטח ציבורי פתוח)
	בשל קנה המידה של התשריטים לא סומנו כל השטחים המיועדים כשטח פתוח ציבורי (גינות שכונתיות), כפי שנקבעו בתכניות מאושרות, למען הסר ספק מובהר כי תכנית זו אינה משנה את יעודם של שטחים ציבוריים על אף המסומן בתשריטים.
4.17.1	שימושים
א.	שבילים ורחבות, אלמנטי הצללה, ריהוט רחוב וגן, גינות, נטיעות, מתקני גן ומתקני משחקים.
ב.	חניה לרווחת המשתמשים בגן השכונתי.
ג.	חניון ציבורי תת-קרקעי בכפוף לאמור בסעיף 9.10 להלן.
ד.	בית קפה או מזנון בתנאי ששטחו של הגן השכונתי לא יפחת מ- 5 דונם.

4.17.2	הוראות
א.	לא יוצא היתר לבית קפה או מזנון ולחניון ציבורי תת-קרקעי אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת הכוללת בין השאר את ההוראות הבאות: <ol style="list-style-type: none"> <li>השטח הכולל המותר לבניה לבית קפה או מזנון לא יעלה על 150 מ"ר שטח מירבי.</li> <li>תכנית המאפשרת בניית חניון ציבורי תת-קרקעי תכלול הוראות המבטיחות את שילובו של גג החניון בגן כשטח בלתי נפרד מהשטח הפתוח המגונן, (ראה סעיף 9.10) ואת ההוראות להבטחת תחזוקת החניון ואיטום הגג.</li> </ol>

4.18	שם ייעוד: יער- תא שטח 108 , 108ד', 108ט'
4.18.1	שימושים
א.	בשטח יער יותרו השימושים המותרים ביער לפי תמ"א/ 22- תכנית מתאר ארצית ליער וייעור לרבות פעולות הדרושות לקיומו, לפיתוחו, לשיקומו, לשמירתו ולשימושו כאזור נופש ותיירות בחיק הטבע.
ב.	דרכי יער, נופש וחניונים, מחנות נוער, מתקני ספורט ומשחקים בתאום עם הקרן הקיימת לישראל.
ג.	דרכים וקווי תשתית תת-קרקעית, ומתקנים הנדסיים חיוניים כדוגמת תחנת ? או מכון שאיבה לביוב.

<b>4.18.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	כל השימושים כמפורט בסעיפים ב' ו- ג' לעיל מותרים בתנאי שיישמר אופיו של השטח כיער.
<b>ב.</b>	על שטח יער חלות כל הוראות סעיף 7.12.2 סעיף קטן 2 בתכנית המתאר המחוזית תממ/ 3 / 21.

<b>4.19</b>	<b>שם ייעוד: שמורת נוף- תא שטח 108</b>
<b>4.19.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	בשמורת נוף יותרו השימושים המותרים בשמורת נוף על פי תמ"א/ 8 –תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים.
<b>ב.</b>	שטחים פתוחים טבעיים ללא התערבות יד אדם, שבילים להולכי רגל ופעילות נופש ללא הקמת מבנים כלשהם.

<b>4.19.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	על שטחים אלה חלות הוראות תמ"א/ 8.

<b>4.20</b>	<b>שם ייעוד: אזור חקלאי/ נוף כפרי פתוח- תאי שטח 129, 131, 132, 145 א', 157</b>
<b>4.20.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	באזור חקלאי תותר בניה או שימוש בקרקע הדרושים במישרין לייצור חקלאי, לעיבוד חקלאי או לגידול בעלי חיים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.
<b>ב.</b>	כל השימושים שהותרו בתממ / 3 / 21 ובתכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.

<b>4.20.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	בשטח חקלאי, בחלקות ששטחן עולה על 10 דונם, ניתן יהא לאשר מבנים חקלאיים ע"פ התוספת הראשונה בשטח של עד 10% משטח החלקה, בתנאי אישור משרד החקלאות כי המבנה מתאים ע"פ אופיו המתוכנן לשמש לחקלאות וכי מבקש ההיתר הינו חקלאי.
<b>ב.</b>	על אף האמור, הקמת חממות פריקות מחומרים מתכלים תותר בכל שטח חקלאי, יהא גודלו אשר יהא.

4.21	שם ייעוד: חוף רחצה
4.21.1	שימושים
א.	מתקנים שנועדו לשרת מתרחצים ונופשים בחוף הים, לרבות מקלחות ובתי שימוש, מלתחות, מינהלה, שרותי רפואה והצללה, מתקני תברואה, מתקני הצללה, מתקני ספורט, מגרשי משחקים, קיוסקים ומזנונים.
ב.	גינון, נטיעות, מתקני הצללה וטיילת הולכי רגל ואופניים.

4.21.2	הוראות
א.	בחוף רחצה חלות הוראות תמא / 13, והוראות תממ / 3 / 21.
ב.	מתקנים ומבנים לתכליות המפורטות בסעיף 4.21.1 לעיל יוקמו בחלק המרוחק מקו המים ככל האפשר.
ג.	תובטח גישה חופשית לציבור הרחב לאורך חוף הרחצה בשטחים המיועדים לכך.
ד.	כל העבודות כמפורט לעיל יבוצעו בתנאי שיינקטו פעולות הדרושות לאי פגיעה ושמירה על המצוק החופי בהתאם לחוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
ה.	תכנית זו אינה גורעת מתכליות, שימושים וזכויות בניה הקבועות בתכניות מאושרות לרבות רצ / 1 / 29 / 2 על שינוייה.

4.22	בית קברות תאי שטח-108, 139, 155
4.22.1	שימושים
א.	שימושים שהותרו בתכניות מאושרות וכן השימושים המפורטים להלן: קבורה, קבורה רוויה (קבורה בקומות), בית טהרה, מבנים הדרושים לצורכי פולחן (אולם הספדים, חדרי טהרה וכיו"ב) לניהול ותחזוקת בית הקברות, מתקני תברואה לשימוש ציבור באי בית הקברות, חניה.
ב.	בתי מלאכה למצבות, מקום בו הותרו ע"פ תכנית מאושרת.
ג.	חנות פרחים, מזנון לשרות באי בית הקברות.
4.22.2	הוראות
א.	על שטח בית קברות חלות הוראות תמ"א / 19.



ב. בתי מלאכה למצבות בתנאי שיועד לכך שטח בתכנית מפורטת.	
ג. תנאי למתן היתר להכשרת קרקע לקבורה, במקום המסומן בסימבול בתא שטח 108, הוא אישור תכנית מפורטת אשר תראה את חתכי הגבהים, דרכי גישה ברכב, שבילים להולכי רגל, ניקוז וביוב, נטיעות וכל פרט אחר ע"פ הנחיית מהנדס העיר.	

<b>מתקן הנדסי- תאי שטח 106, 108 ג', 108ה', 125, 126</b>	<b>4.23</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.23.1</b>
ביעוד זה יותרו שימושים המותרים ע"פ תכניות מאושרות החלות על תא שטח בו מצוי המתקן ההנדסי, לרבות שימוש כאתר טבע עירוני.	

<b>הוראות</b>	<b>4.23.2</b>
א. בתכנית מפורטת רשאית הועדה המקומית לאשר שימושים דומים לשימושים שהותרו בתכניות המאושרות.	
ב. בתא שטח 108ג' ייקבע בתכנית מפורטת המיקום המדוייק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת תחנת מעבר לפסולת (כמו כן ראה סעיף 6.13 להלן).	
ג. בתא שטח 106 ייקבע בתכנית מפורטת המיקום המדוייק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת תחנת משנה לחשמל, בכפוף לאמור בסעיף 8.1.2 להלן.	

<b>שטח לתכנון בעתיד- תאי שטח 104, 108א'</b>	<b>4.24</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.24.1</b>
כל השימושים כפי שהותרו בסעיף 7.19.1 סעיף קטן 1 בהוראות תכנית המתאר המחוזית תממ / 3 / 21.	
<b>הוראות</b>	<b>4.24.2</b>
על ייעוד זה יחולו הוראות סעיף 7.19.1 סעיפים קטנים 1-3 להוראות תממ / 3 / 21.	

<b>דרכים, מחלפים, מסילות ברזל</b>	<b>4.25</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.25.1</b>
על שטחים המיועדים לדרכים, מחלפים ומסילות ברזל יחולו הוראות פרק 7.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכסית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת- נספח מס' 1.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ חלקו המערבי של תא שטח 101 יבנה בתבנית בניה דומה לזו שבחלקו המזרחי של תא השטח.</li> </ul>					-	תאי שטח בשלמות : 101, 114, 140, 152, 154 . חלקים מתאי שטח : 102, 110, 111, 122, 124, 141, 142, 143, 144, 149, 150, 151, 153.	אזור מגורים א'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2 קומות</li> <li>▪ בניה צמודת קרקע</li> </ul>	כפי שייקבע בתכנית מפורטת		350	70,000		חלק מתא שטח 120	אזור מגורים א'

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 8 קומות.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>				עד 320% בניה כוללים (שטחים עיקריים ושטחי שרות לרבות שטח הממ"ד, למעט שטחים עבור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן).	-	תאי שטח בשלמות: 155, 117 א'. חלקים מתאי שטח: 124, 123, 115, 148, 143, 142, 141, 150, 151, 153.	אזור מגורים ב'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 12 קומות.</li> <li>▪ בניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת		עד 400% בניה כוללים (שטחים עיקריים ושטחי שרות לרבות שטח הממ"ד, למעט שטחים עבור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן).		תאי שטח בשלמות: 101 א', 102 א', 116, 134, 138. חלקים מתאי שטח: 102, 110, 111, 115, 122, 123, 124, 141, 142, 144, 148, 149, 150, 151, 153.	אזור מגורים ג'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת-נספח מס' 1.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>				בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.		תאי שטח בשלמות: 101, 115, 116, 117, 123, 155 א'. חלקים מתאי שטח: 122, 124, 135, 144, 149, 153, 155 א'.	אזור מגורים ב' ו ג' המסומנים בתשריט בקו מרוסק בצבע סגול

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 10 קומות .</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	440	69,300	-	129	אזור מגורים ג'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	1250	187,500	-	158	אזור מגורים ג'

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ בתוכנית מפורטת ייקבע תמהיל יח"ד הכולל בניה צמודת קרקע.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	2900	435,000	-	156	אזור מגורים א'+ב'+ג'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה גבוהה.</li> <li>▪ מתחם לשימור בהתאם למסומן בנספח מס' 3.</li> </ul>		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות			-	135	אזור מגורים א'+ב'+ג'

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור. כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	2,000	300,000	130,000	104 ב'	מגורים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה. היקף הקצאות לצורכי ציבור. כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	2,900 (מתוכן 700 יחידות דיור מיוחד, דיור מוגן ומעונות סטודנטים)	450,000	2,300,000	105	מגורים תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור. כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	5,000	750,000	800,000	145	
בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות						118	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור. כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	700	133,000		חלק מתא שטח 120	מגורים תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בתחום אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ בכפוף לאמור בסעיף 4.7 לעיל.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>				420,000	150,000	146	מגורים תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 4 קומות בכפוף לאמור בסעיף 6.5.1 א' להלן.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>				בכפוף לאמור בסעיפים 4.5.2 ב'- ז' לעיל וסעיף 6.5 להלן.		147	מגורים תעסוקה , מבנים ומוסדות ציבור



מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בתחום אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ בכפוף לאמור בסעיף 4.7 לעיל.</li> <li>▪ מסחר במפלס הרחוב.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת.	דיור מוגן, בתי אבות ומעונות סטודנטים	300,000		119	מגורים תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בהתאם לאמור בסעיף 4.14.1 ב' וסעיף 4.14.2</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	-	עד 350%		121	מוסדות ומבני ציבור
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בהתאם לאמור בסעיף 4.14.1 ג' וסעיף 4.14.2</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	-	עד 120%		130	

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 12 קומות.</li> <li>▪ בתכנית הכוללת הוראות פינוי בינוי בסמכות הועדה המקומית ניתן לאשר בניה גבוהה.</li> </ul>						113, 112	אזור תעסוקה א'
בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בתכניות המאושרות בכפוף לאמור בסעיף 4.12 לעיל.							
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 8 קומות.</li> <li>▪ תוספת זכויות הבניה בכפוף לאמור בסעיפים 4.8.2 גי-ו' לעיל וסעיף 6.2 להלן.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	-	-	עד 200%	136	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ עד 7 קומות.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	-	-	עד 160%	136 א'	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בתחום אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ ראה סעיף 4.9.1 בהוראות התכנית</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	-	-	1,000,000	103	אזור תעסוקה ב'

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 קומות.</li> <li>▪ ראה סעיף 4.9.1 ג' לעיל.</li> </ul>		כפי שיאושר בתכנית מפורטת.	-	-	285,000 (כולל מלונאות)	107	אזור תעסוקה ב'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 8 קומות</li> </ul>		בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בתכניות מאושרות.	-	-	1,415,000	109	
אזור חיפוש לבניה גבוהה		בהתאם להוראות ומגבלות הבניה בתכנית המפורטת כפי שתאושר	-	-	37,000	151א'	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 קומות.</li> <li>▪ תוספת זכויות הבניה בכפוף לאמור בסעיף 4.10.2 ב' ו- ג' לעיל.</li> </ul>		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.	-	-	עד 120%	128	אזור תעסוקה ג'
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 6 עד קומות.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת .	-	-	450,000	108 ב'	אזור מלונאות
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה גבוהה</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת .	-	-	300,000	104 ג'	
		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.	-	-	42,000	106	

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בתחום אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ בכפוף לתנאים בסעיף 4.13.2 לעיל.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת .	1500	225,000	50,000	137	אזור נופש מטרופוליני
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בתחום אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ בכפוף לתנאים בסעיף 4.13.2 לעיל.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת.	2800	600,000	-	159	
-	בהתאם לקבוע בתכניות מאושרות				125, 131, 132, 145, א'157		קרקע חקלאית

מספר קומות ותנאים	קווי בנין	תכנית בניה	מספר יח"ד	שטחי בניה כוללים או אחוזי בניה כוללים		מס' תא שטח	יעוד
				מגורים (מ"ר)	תעסוקה (מ"ר)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ אזור חיפוש לבניה לגובה.</li> <li>▪ היקף הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ג'.</li> </ul>		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	ל.ר.	עד 450% (שטחים עיקריים ושטחי שרות לרבות שטח הממ"ד, למעט שטחים עבור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן).		תאי שטח בשלמות: 101א', 103, 104ב', 105, 112, 113, 118, 119, 129, 145, 151א', 156, 158. חלקים מתאי שטח: 109, 110, 111, 120, 135, 137, 159	אזור חיפוש לבניה לגובה
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ בהתאם להוראות תממ/3/21</li> </ul>		שימושים ומגבלות בניה כפי שייקבעו בתוכניות בעתיד בהתאם לאמור בתממ/3/21				104, 108א'.	שטח לתכנון בעתיד

<b>6.</b>	<b>הוראות נוספות</b>
<b>6.1</b>	<b>כללי</b>
6.1.1	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו במקום בו אין תכנית מפורטת מאושרת אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
6.1.2	תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל תא שטח. שימושים אלו יכול ויכללו שימושים שלא צוינו במפורש בתכנית זו בנוגע לאותו שטח, ככל שהם שימושים נלווים באופן מובנה (אינהרטיים) לשימושים המצוינים בתכנית המתאר.
6.1.3	בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר בתא שטח (התואם את השימוש המותר באותו תא שטח על פי הייעוד הקבוע בתכנית זו), ניתן לסמן את ייעוד הקרקע, על פי נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש המוצע. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימוש שנקבע בתכנית החדשה תואם את השימושים האמורים בתכנית.
<b>6.2</b>	<b>יחס בין תכניות</b>
6.2.1	אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתקפן של תכניות מאושרות לרבות הוראות שימור שנקבעו מכוחן. שימוש שהותר בתכניות מאושרות לא ייאסר בגין אישורה של תכנית זו אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו. אין בתכנית זו כדי לגרוע מזכויות בניה מוקנות בתכניות מאושרות.
6.2.2	תכנית שהופקדה וכן תכנית שהוחלט על הפקדתה לפני תחילתה של תכנית זו, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה, לפי העניין, אף אם אינה תואמת הוראות תכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו.
6.2.3	אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע באפשרות למתן היתר בניה מכוח הוראותיהם של תכניות מאושרות כל עוד הן עומדות בתקפן, אלא אם נאמר במפורש אחרת בתכנית זו.
6.2.4	תכנית שתאושר על תא שטח הכלול בתכנית זו ואשר כוללת הוראות המוסיפות זכויות או מקלה על מגבלות הנובעות מתכניות מאושרות, תכלול בין הוראותיה הוראה המבטלת את כל הזכויות הנובעות מכל התכניות המאושרות.
6.2.5	בכל תכנית חדשה המוגשת בהתאם לתכנית זו תקבע הוראה כדלקמן: "הוראות תכניות רצ/1 /1 ורצ/2000 ושנויים להן, ככל שהן חלות בנוגע לתחום תכנית זו, בין במשירין ובין מכוח הפניה של תכניות מאושרות בטלות".

6.3	הוראות להכנת תכניות מפורטות
6.3.1	מסמכי תכנית מפורטת
	לא יוצא היתר בניה מכוחה של תכנית זו במקום בו אין תכנית מפורטת מאושרת אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת, הכוללת את כל אלה:
א.	בתשריט התכנית, בתשריט המצב המאושר, יוצגו ייעודי הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות. בנוסף, יוצג תשריט, בקנ"מ 1:15,000 המציג את ייעודי הקרקע על פי תכנית זו.
ב.	נספח בינוי בקנ"מ שלא יפחת מ-1:500 אשר יכלול תכניות מפלס, חתכים וחזיתות, ויפרט, בין היתר, את התייחסות המבנה/ים לטופוגרפיה, השתלבות הבניה המוצעת במרקם הקיים, גבהי בניה, איכויות ארכיטקטוניות, פרטי בנין אופייניים, חומרי גמר, עיצוב חזית חמישית, פתרונות גישה וחניה – ככל שלא מצורף נספח תנועה ותחבורה, ונושאים נוספים ככל שיידרשו ע"י מוסד התכנון.
ג.	לתכנית מפורטת הכוללת תוספת בניה של לפחות 50 יחידות דיור או 5000 מ"ר, יצורף נספח תנועה ותחבורה שיציג באופן גרפי ומילולי את מערכת הדרכים באזור, את עקרונות התנועה והחניה, את הגישה למגרשים המיועדים לבניה, נפחי תנועה, פתרונות חניה בהתאם לתקן החניה שעל פי תכנית זו והתייחסות לתחבורה ציבורית ולנתיבי אופניים במידת הצורך.
ד.	תכנית הכוללת תא שטח אשר לגביו נקבע שימוש לגן שכונתי ו/או פארק רובעי בהיקף של עשרה דונם ומעלה תכלול גם נספח פיתוח לשטח הגן שיפרט, בין היתר, את פני הקרקע הקיימים והמתוכננים, פתרונות ביוב, ניקוז ומי נגר, מערכות השקיה, גינון, נטיעות, ריצוף, תשתיות לרבות ארונות סעף לחיבורי חשמל ותקשורת, פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט חוץ וכיוצ"ב.
ה.	תכנית המציעה תוספת 100 יחידות דיור ויותר ייבחן שיעור הקצאות שטחי הקרקע הפתוחים והיקף השטחים למבני ציבור תוך התייחסות לתקני ההקצאות של תדריך תכנון הקצאת קרקע לצורכי ציבור, תוך התאמה, במידת האפשר, לשיעור ההקצאות הנדרש בכל מקבץ שכונות כפי שמפורט בנספח ג' המנחה המצורף לתכנית זו.
ו.	על תכנית הכוללת בתחומה מבנה המיועד לשימור חלות ההוראות הבאות: 1. תנאי להגשת התכנית הוא אישור תיק תעוד מקדים על ידי ממונה על השימור. 2. תנאי להפקדת התכנית הוא חוות דעת הממונה על השימור ואישור ועדת השימור העירונית. 3. בתכנית ייקבע מיקום בבנין להתקנת שלט ובו יפורטו תולדות האתר.
ז.	על אף האמור בסעיפים קטנים א'-ו' לעיל בתאי השטח בהם נקבע בטבלה שבפרק 5 כי הוראות הבניה שיחולו יהיו בהתאם להוראות ומגבלות בתכניות מאושרות ניתן להחיל את ההוראות שעל פי תכנית זו כהוראות מפורטות לרבות תקן החניה שעל פי תכנית זו.

6.4	תבנית הבניה בעיר
6.4.1	מספר הקומות-כללי
א.	הוראות תמא/ 4 / 2- נמל תעופה בן גוריון, גוברות על כל הוראה שנקבעה בתכנית זו לענין גובה הבניה, באזורים המסומנים בתשריט.
ב.	תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תעמוד בהוראות התכנית לענין מספר הקומות כמפורט בנספח מס' 1- תבנית הבניה.
ג.	אין באמור בסעיף א' לעיל כדי לגרוע מסמכותה של הועדה המקומית לשקול מתן הקלות בהתאם לסעיף 146 לחוק בכפוף לתקנות התכנון והבניה התשס"ב 2002.
ד.	מודגש בזאת כי באזור "לשמירה על תבנית הבניה הקיימת" וב"אזור לשימור עד שש קומות", כפי שמסומנים בנספח מס' 1, לא תאושר תכנית מפורטת המאפשרת הקמת בנין החורג ממגבלת מספר הקומות המירבי כפי שמפורט בנספח מס' 1.
ה.	על אף האמור בסעיפים ב' ו- ג' לעיל תכנית זו איננה משנה את הוראות תכנית רצ/ 1 / 106 ורצ/ 1 / 120 (כפי שתאושר).
ו.	<p>באזורים המסומנים בנספח מס' 1 (תבנית הבניה) "כאזור חיפוש לבניה לגובה" רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית מפורטת לבנינים מעל ל- 12 קומות לרבות בניה לגובה בכפוף לאמור בסעיף א' לעיל ולתנאים המפורטים להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בחינת האיכות הארכיטקטונית של הבנין להשגת מצוינות אדריכלית.</li> <li>2. בחינת יחס רוחב/גובה הבנין להבטחת תמירות של הבנין הגבוה.</li> <li>3. עיצוב הכניסה והמבואה לבנין הגבוה כחלק מעיצוב חלל הרחוב.</li> <li>4. עיצוב יחודי של ראש הבנין לרבות שילוב תאורה.</li> <li>5. שימוש בחומרי בניה איכותיים לרבות חומר הציפוי של קירות החוץ.</li> <li>6. חוות דעת סביבתית לענין ההשפעות של רוח והצללה על בניי מגורים סמוכים והפתרונות למיזעור ההשפעות.</li> <li>7. הוראות התכנית ייקבעו בין השאר שלבי ביצוע אשר יבטיחו את מימושה המלא של התכנית.</li> <li>8. מתן פתרון חניה תת- קרקעית במלואה בהתאם לתקן החניה שעל פי התכנית ופתרון תנועה ונגישות.</li> </ol>



6.5	מתחמים ומבנים לשימור
6.5.1	הוראות כלליות
א.	אין בקביעת מתחם לשימור או מבנה לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח או בשימושים המותרים במקום על פי התכניות המאושרות.
ב.	המבנים לשימור והמתחמים לשימור המסומנים בנספח מס' 3 מיועדים לשימור וחלות עליהם ההוראות המפורטות להלן:
ג.	רשימת המבנים לשימור מצורפת כנספח ב' להוראות התכנית.
ד.	תנאי להגשת תכנית, הכוללת בתחומה מבנה או מתחם לשימור המפורט בנספח ב',או בנספח 3 הוא הכנת תיק תעוד מקדים על פי הנחיות מינהל התכנון שבמשרד הפנים כפי שיעודכנו מעת לעת, לאשור ממונה השימור.
ה.	תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במתחם או מבנה לשימור הוא אישור תיק תעוד מלא על פי הנחיות מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת.
ו.	מבנה לשימור כולל את סביבתו הקרובה לרבות, גדרות, שערים, עצים בוגרים ואלמנטים אופייניים למבנה לשימור.
ז.	הריסת מבנה לשימור לרבות פגיעה במרכיבים אופייניים במעטפת החיצונית של המבנה לרבות חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, שינוי הפתחים אסורות.
ח.	הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת חלקי מבנה שאינם חלק מהמבנה המקורי (תוספות מאוחרות).
ט.	באם יעוד המבנה לשימור אינו מאפשר את מימוש מלוא זכויות הבניה במגרש, רשאי מוסד תכנון לקבוע במסגרת תכנית העברת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות למגרש אחר.
י.	תנאי למתן היתר בניה למבנה לשימור הוא הצגת המבנה במצב של מיצוי מלוא זכויות הבניה המוקנות גם אם בעל ההיתר מבקש לנצל רק חלק מזכויות הבניה.
יא.	תנאי למתן תעודת גמר למבנים לשימור הוא ביצוע השימור בפועל בהתאם לתנאים שנקבעו בהיתר הבניה.

<p>הגבלות ותמריצים לשימור בהתאם לסיווג המבנים לשימור כמפורט בנספח ב' וכמסומן בנספח מס' 3.</p>	<p>6.5.2</p>
<p>המבנים הכלולים ברשימת השימור בנספח ב' סווגו כמפורט להלן וחלות עליהם ההוראות הבאות:</p>	
<p><b>א. "מבנה לשימור בהגבלות מחמירות"</b></p> <p>1. לא תותר כל תוספת בניה למבנה או בצמוד לו.</p> <p>2. באם קיימות זכויות בניה שטרם מומשו, תוספת הבניה תבוצע במרחק מינימלי של 10 מטר מכל חזית של המבנה המיועד לשימור.</p> <p>3. במבנה לשימור יותרו שינויים קלים להתאמתו לחיי היום יום בלבד.</p>	<p>א.</p>
<p><b>ב. "מבנה לשימור רגיל"</b></p> <p>1. זכויות הבניה במגרש שבו מבנה המסווג לשימור רגיל הם זכויות הבניה על פי תכניות מאושרות.</p> <p>2. כתמריץ לשימור המבנה ואחזקתו רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של עד 40% שטחי בניה משטח המבנה לשימור (שטח בניה כולל) בתנאי שלא יהא בכך משום פגיעה במבנה המיועד לשימור.</p>	<p>ב.</p>
<p><b>ג. "מבנה לשימור מתחם שיבת-ציון"</b></p> <p>1. זכויות הבניה במגרש בניה שבו מבנה לשימור הם זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות.</p> <p>2. כתמריץ לשימור המבנה ואחזקתו רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של עד 60% (שטח בניה כולל) משטח המבנה לשימור ובלבד ששטח התוספת לא יקטן מ- 30 מ"ר ולא יעלה על 60 מ"ר.</p> <p>3. במגרש ששטחו 650 מ"ר לפחות רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת בנין נוסף שבו עד 3 קומות, ובלבד שהמבנה הנוסף יהא במרחק של לפחות 6 מטר מכל חלק של המבנה לשימור.</p> <p>4. תותר תוספת בניה בצמוד לבנין לשימור רק בחזית האחורית של הבנין.</p>	<p>ג.</p>

ד.	<p><b><u>"מבנה לשימור מתחם נחלת יהודה"</u></b></p> <p>1. זכויות הבניה במגרש בניה שבו מבנה לשימור הם זכויות הבניה על פי התכניות המאושרות.</p> <p>2. כתמריץ לשימור המבנה ואחזקתו רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת של שטח מירבי בהיקף של עד 60% (שטח בניה כולל) משטח המבנה לשימור ובלבד שתוספת השטח האמורה לא תפחת מ- 30 מ"ר ולא תעלה על 60 מ"ר.</p>
----	---

6.5.3	אתרי עתיקות
	הוראות
על הגשתה ואישורה של תכנית החלה על תא שטח שכלול בו אתר עתיקות יחולו ההוראות הבאות:	
א.	לא תאושר תכנית כאמור אלא לאחר שניתנה לרשות העתיקות אפשרות להעיר את הערותיה לתכנית המוצעת.
ב.	תכנית כאמור, אשר אתר העתיקות מצוי בשטח פתוח, תכלול בין הוראותיה הוראות המאפשרות את פתיחת האתר וסביבתו לציבור.

6.6	<p><b>אזורים להתחדשות עירונית- תאי שטח 111 , 112 , 113 , 154 , 148 וחלקים מתאי שטח 135 , 142 , 143 , 144 , 150 , ו- 151.</b></p>
6.6.1	שימושים
א.	בתאי שטח 111 , 112 כל השימושים שהותרו בתכניות מאושרות.
ב.	בתאי שטח 111 , 112 כל שימוש שיותר בתכנית מפורטת להתחדשות עירונית בכפוף לאמור בסעיף 6.6.2 להלן.
ג.	בתא שטח 154 בניי מגורים צמודי קרקע ושימושים כפי שאושרו בתכניות מאושרות בכפוף לאמור בסעיף 6.6.2 ה' להלן.
ד.	בתא שטח 102א' מגורים וכל שימוש שיותר בתכנית מפורטת למעט תעשיה.
ה.	בתא שטח 148 וחלקים מתאי שטח 142 , 143 , 150 ו- 151 , מגורים וכל שימוש שיותר בתכנית מפורטת למעט תעשיה.
6.6.2	הוראות
א.	בתכנית מפורטת באזורים להתחדשות עירונית (תאי שטח 111 ו- 112) ניתן לקבוע בין

	היתר מתחמים לפינוי בינוי, מתחמים לעיבוי (תוספת קומות ואגפים לבנינים) ושיקום מבנים, שדרוג ושיפור המרחב הציבורי, הוראות לענין צפיפות הבניה ושלבי ביצוע והוראות ליישום ההתחדשות העירונית.
<b>ב.</b>	בתכנית מפורטת כאמור לעיל, בתאי שטח 111 ו- 112 רשאית הועדה המקומית לשנות יעוד של שטח המיועד לתעשייה בתכנית מאושרת לאזור מגורים בכפוף לאמור בסעיף ג' להלן.
<b>ג.</b>	שינוי יעוד של שטח באזור תעשייה על פי תכנית מאושרת בתא שטח 112 לאזור מגורים מותנה באישור מוסד תכנון של מסמך פרוגרמתי לצורכי ציבור ( מבני ציבור ושטחים פתוחים) העונה על תוספת האוכלוסיה במתחם ובבדיקת הצורך בעריכת סקר זיהום קרקע.
<b>ד.</b>	מספר הקומות יהא בהתאם לנספח תבנית הבניה בעיר, תוספת מספר יחידות הדיור שניתן יהיה להוסיף יהיה כמפורט בפרק 5 להלן.
<b>ה.</b>	בתא שטח 154 יוכן מסמך להתחדשות עירונית הכולל: 1. הוראות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי, אזורי מיתון תנועה ושיפור חזות המבנים לרבות מבני הציבור. 2. באזורים שבהם בנינים בני 3-4 קומות בבניה רוויה, תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים.
<b>ו.</b>	בתאי שטח 102א', 148 וחלקים מתאי שטח 142, 143, 150 ו- 151 רשאית הועדה המקומית לאשר תכנית להתחדשות עירונית, הכוללת בהתאם לענין את האמור בסעיף 6.6.2 א' לעיל.
<b>ז.</b>	מספר הקומות, תוספת יחידות הדיור, צפיפות הבניה וכיו"ב ייקבעו לעת הכנת התכנית המפורטת להתחדשות עירונית.
<b>ח.</b>	בשטח המסומן כאזור להתחדשות עירונית בתא שטח 135 תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית הכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים.

<b>6.7</b>	<b>שדרה</b>
	בתוואים המסומנים בנספח מס' 2 כשדרות לסוגיהן תפותח שדרה.
<b>6.7.1</b>	<b>שימושים:</b>
<b>א.</b>	טיילת להולכי רגל ושביל אופניים, קיוסק בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר.
<b>ב.</b>	גינון, מדשאות ונטיעות.

ג.	מתקני משחק, מתקני הצללה, ריהוט רחוב, ספסלים וכיו"ב.
ד.	תשתיות עירוניות תת-קרקעיות.
ה.	בתחום השדרות לסוגיהן ובשוליהן אסורים שימושים מסחריים בלתי הולמים כגון דוכני רוכלים.

6.7.2	<b>הוראות:</b>
א.	לא תותר כל בניה בתחום שדרה לסוגה למעט האמור בסעיף 6.7.1 לעיל.
ב.	תכנית לשדרה תקבע הנחיות לעיצוב ופיתוח תכלול בין היתר את מימדי השדרה ורוחבה המזערי, השימושים המותרים בה, אופן חציית מעברי התשתיות תוך צמצום הפגיעה ברציפותה, חומרי גמר ופרטי גמר לשם שמירה על קיים לאורך זמן.

6.8	<b>אתרי טבע עירוני</b>
6.8.1	בשטחים שתוחמו בקו מקווקו בצבע אדום בנספח מס' 2 או בשטחים עליהם מופיע סימול של אתר טבע עירוני קיימים ערכי טבע (כמפורט לרשימת אתרי הטבע וערכיותם כמפורט בנספח ב').
6.8.2	באתרי טבע עירוני (מס': 1,2,6,9,11- בתאי שטח 108, 106, 125, 159 בהתאמה), לא יותר כל פיתוח, בינוי או גינון, פרט לעבודות שנועדו לשמור על האתר כאתר טבע עירוני.
6.8.3	באתרים שסומנו בסימבול (אתרים מס': 10,12,ב', 8, 5א, 5ב, 5ג, 3א, 3ב, 3ג- בתאי שטח 137, 104, 105, 104, 158, 159 בהתאמה) לא תופקד תכנית מפורטת אלה לאחר עריכת סקר מפורט של ערכי טבע המצויים באותם שטחים. התכנית תקבע תנאים להיתר הבניה, לצמצום או למניעה, ככל שניתן, של הפגיעה באותם ערכים.
6.8.4	באתרים מס' 4, 7א', 7ב' 10א' ו- 14 (בתאי שטח 151, 121, 104, 104א', 135 בהתאמה) מיועדים לבניה על פי תכניות מאושרות לעת הפקדתה של תכנית זו. תנאי להתרת הבניה בשטחים אלה הוא עריכת סקר ערכי טבע מפורט והימנעות מפגיעה בממצאים ככל האפשר.
6.8.5	באתר טבע עירוני מס' 10 ב' (תא שטח 104) לא ניתן היה לבצע סקר ערכי טבע מפורט. תנאי מוקדם לאישור תכנית שתאפשר בניה בשטח זה יהיה עריכת סקר ערכי טבע בכל המתחם והימנעות מפגיעה בערכי טבע ככל האפשר.
6.8.6	בכל תכנית שתאושר באתרי טבע עירוני מס' 9, 10ב' (תאי שטח 106 ו- 104) יובטח כי לא נוצר בשטחה חסם למעבר בע"ח בין ובתוך אתרים אלו על מנת למנוע יצירת תאי שטח כלואים ופתרון תכנוני לחסם ככל שנוצר.

<b>6.9</b>	<b>חומרי גמר</b>
<b>6.9.1</b>	<b>הוראות כלליות</b>
<b>א.</b>	הועדה המקומית רשאית לקבוע בתכנית מפורטת את חומרי הגמר העמידים בבנין בכפוף לקבלת המלצת מהנדס העיר. אין האמור גורע מהוראות לחומרי גמר בתכניות מאושרות.
<b>6.9.2</b>	<b>חומרי גמר של תוספות בניה לבנינים המיועדים לשימור</b>
<b>א.</b>	חומרי הגמר של חזיתות תוספות בניה לבנינים המיועדים לשימור יהיו תואמים את חומרי הגמר המקוריים שמהם נבנה הבנין לרבות גוון, סוג ושיטת הבניה, בהתאם להנחיות תיק התעוד וממונה השימור.

<b>6.10</b>	<b>איכות סביבה</b>
<b>6.10.1</b>	<b>הוראות כלליות</b>
<b>א.</b>	תכנית מפורטת לבניית בניין חדש, לכל שימוש שהוא, תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח בנוי לאצירת אשפה בהיקף שיש בו כדי לאפשר הפרדה לשם מיחזור, לפחות לשני מרכיבים: יבש ורטוב.
<b>ב.</b>	תכנית מפורטת המאפשרת הקמתו של מבנה תעשייתי תכלול בין הוראותיה את החובה להקצות בתחום התכנית שטח להצבת מתקנים לקדם טיפול בשפכים, ככל שדרש זאת נציג שר הבריאות בוועדה המחוזית, וכן הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסון חומרים מסוכנים ולפינוי פסולת חומרים מסוכנים, פירים לגג לפינוי מזהמי אויר, אמצעים לטיפול במזהמי אויר ולמניעת רעש, במידה והדבר דרוש.
<b>ג.</b>	תכנית מפורטת המאפשרת את הקמתו של חניון שבו 75 מקומות חניה ומעלה תכלול בין הוראותיה הנחיות למניעת זיהום אויר ורעש בהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה.
<b>ד.</b>	בתכנית מפורטת יקבע כי במבנה ייעשה שימוש, ככל הניתן, במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ו/או שימוש בגז וחשמל בלבד, למעט במקרים מיוחדים ובכפוף לקבלת אישור מהנדס העיר.
<b>ה.</b>	תנאי לאישור תכנית שבתחומה קרקע החשודה כקרקע מזוהמת הוא אישור חוות דעת סביבתית על ידי האגף לאיכות הסביבה, לאחר ביצוע דגימות ע"פ הנחיותיו.
<b>ו.</b>	היתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכוחה של תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש כי יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: 1. אמצעים למניעת חדירת גזי קרקע למיניהם לבנין.

<p>2. אמצעים לצמצום מטרדי אבק, רעש ורעידות לעת הקמת הבניין.</p> <p>3. אמצעים שיבטיחו פינוי פסולת בניין ועודפי עפר לאתר מוסדר, ובמידת אפשר גם מחזוריה של הפסולת, בין היתר באמצעות הטלת חובה להגשת תחשיב של כמות הפסולת ועודפי העפר שתעמוד לפינוי מאתר הבניה, הנחיות להובלתם ואתר לשפיכתם בתחום מרחב התכנון המקומי.</p> <p>4. אמצעים למניעת רעש ממערכות אלקטרו-מכניות בבנין.</p> <p>5. אמצעים למניעת זיהום קרקע, לרבות ממיכלי דלק קבועים וזמניים, מצוברים, מצנרות, מחדרי אכסון של חומרים מזהמים, פינוי קרקע מזוהמת וכדומה, ובכפוף להוראות והנחיות בתקנות או בתקנים ישראלים.</p> <p>מיקומם של מזגנים, חדרי הסקה, מיכלי דלק ושנאים, באופן שימזער ככל האפשר את השפעתם הסביבתית מבחינת רעש, ריחות, קרינה וכיו"ב, ע"פ הנחיות שינתנו ע"י האגף לאיכות הסביבה.</p>	
--	--

<b>6.10.2 תחנת מעבר לפסולת</b>	
<b>א.</b>	הקמת תחנת מעבר לפסולת מותנית באישור תכנית מפורטת שתקבע את מיקומו מדוייק, גבולותיו ושטח הקרקע הדרוש לו. לתכנית מפורטת כני"ל יצורפו נספחי בניין ופיתוח והוראות למיזעור ההשפעות הסביבתיות בתאום עם האגף לאיכות הסביבה.

<b>6.10.3 בניה ירוקה</b>	
<b>א.</b>	בהיתר בניה המוצא על פי תכנית מפורטת שאושרה מכחה של תכנית זו, ישולבו, ככל הניתן, הוראות בדבר בניה ירוקה. על פי הנחיות לבניה ירוקה של העיריה, כולן או חלקן, ו/או ע"פ הוראות תכניות מתאר ארציות, תקנות או תקנים ישראלים שייקבעו לנושא.
<b>ב.</b>	תנאי לקבלת טופס 4 יהא השלמת יישום ההוראות לבניה ירוקה שנקבעו בהיתר הבניה.

<b>6.10.4 קרינה</b>	
<b>א.</b>	תנאי למתן הרשאה לביצוע עבודה, או היתר להקמת קו מתח גבוה, קו מתח עליון, קו מתח עליון, קו מתח על או תחנת משנה ומבנה שנאים, הוא הערכה של עוצמות השדות האלקטרומגנטיים ופרוט האמצעים הטכנולוגיים להפחתתם, וקבלת אישור האגף לאיכות הסביבה. טווחי הבטיחות ממקורות חשמל יהיו כקבוע בדין ובתממ / 3 / 21.
<b>ב.</b>	טווחי הבטיחות המזעריים לבריאות הציבור, בכוון האופקי ובכוון האנכי ממתקני שידור סלולריים, יהיו כמפורט בטבלאות הבטיחות לבריאות הציבור בתמא/ 36 א'.

<b>6.11 רעידות אדמה</b>	
-------------------------	--

<p>תכנית מפורטת, המאושרת מכוחה של תכנית זו, תקבע כי לא יוצא היתר בניה אלא לאחר שיומצא אישור מהנדס השלד הקובע כי המבנה תוכנן לעמידה ברעידות אדמה תוך התחשבות ברמת הרגישות המאפיינת את אותו אזור כאמור בתקן ישראלי 413 או שינוי לו.</p>	6.11.1
<p>תנאי להפקדת תכנית שבה מוצעת בניה חדשה על גבי בניה קיימת או בצמידות לה, יהיה מסירת אישור של מהנדס שלד בדבר התאמת הבנין הקיים לתקן ישראלי 413 או שינוי לו גם לאחר תוספת עומסי רעידת אדמה ועומסים אנכיים הצפויים להוצר מהבינוי המוצע.</p>	6.11.2
<b>שטחים בטחוניים</b>	<b>6.12</b>
<p>הגדרות:  "שטח בטחוני" - מתקן בטחוני כהגדרתו בסעיף 159 לחוק.  "שטח סגור" כהגדרתו מכוח תקנה 125 לתקנות ההגנה (שעת חירום) 1945, או כל דין חילופי להן.</p>	6.12.1
<p>בתשריט התכנית לא סומנו השטחים הבטחוניים או גבולותיהם.</p>	6.12.2
<p>על אף האמור בתכנית זו, על שטחים ביטחוניים קיימים חלות ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. במתקן בטחוני מותרים כל שימוש או פעולה מטעם מערכת הביטחון או שלוחותיה, וזאת בלא צורך בקבלת כל היתר או אישור לפי תכנית זו ובניגוד ליעוד הקבוע בה לשטח ובלבד שהתקבל על כך היתר לפי פרק ו' לחוק התכנון.</li> <li>2. סמכויות הועדה למתקנים ביטחוניים תשמרנה במלואן ואין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מהן, לשנותן או לסייגן לרבות לגבי קרקעות שנקבע להן יעוד בתכנית זו.</li> <li>3. למען הסר ספק מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הביטחון לעשות כל פעולה ע"פ התכנית בשטחים ביטחוניים קיימים, והעובדה ששטח כלשהו מיועד ליעוד כלשהו ע"פ תכנית זו לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.</li> <li>4. על "שטח סגור" בצו תחולנה הוראות תקנות ההגנה (שעת חירום) 1945.</li> <li>5. חדל שטח בטחוני מלשמש כשטח בטחוני - יחולו עליו הוראות תכנית זו במלואן.</li> <li>6. הוראות אלו יחולו על תחום השטח המוחזק כשטח בטחוני בגבולות המתקן ולא מעבר להן.</li> </ol>	6.12.3
<b>הגבלות בניה על פי תמא / 4 / 2 - נמל תעופה בן גוריון</b>	<b>6.13</b>
<p>גובה הבניה שעל פי הוראות תכנית זו באזורים המסומנים בתשריט כפוף להוראות תמא / 4 / 2 - נמל תעופה בן-גוריון.</p>	6.13.1



הקמת תחנת המעבר לפסולת בתא שטח 108ג' מותנה בנקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים.	6.13.2
מבני מגורים ומבנים למוסדות ציבור הנמצאים במר"מ 1 (כמסומן בתשריט) מחוייבים במיגון אקוסטי.	6.13.3

<b>7. תנועה ותחבורה</b>	<b>7.</b>
<b>הוראות כלליות</b>	<b>7.1</b>
על דרכים ומחלפים הנמנים על רשת הדרכים הארצית, דרכים מס' 4, 20, 431, 44, יחולו הוראות תמ"א/3 על כל שינוייה.	<b>7.1.1</b>
בנספח מס' 4 סומנו מערכת הדרכים הראשית, בהן סווגו הדרכים הארציות "כדרכים בין עירוניות". אין בסימונם של הדרכים בתשריט משום קביעה פיסית בדבר התוויתן המדויקת, בין לצורכי מדידה ובין לצורכי יעוד מקרקעין, וגבולות זכות הדרך יהיו ע"פ הקבוע בתכניות מאושרות.	<b>7.1.2</b>
מוסד תכנון רשאי לדרוש בתכנית מפורטת להתווית דרך, תאום והצמדת תשתיות הנדסיות בתחום הדרך או הרצועה לתכנון הדרך.	<b>7.1.3</b>
התוויתן של דרכים ורוחבן מותנית באישור תכנית מפורטת הכוללת נספח פיתוח ונספחים אחרים בהתאם לדרישות מוסד התכנון.	<b>7.1.4</b>
בתכנית סומנו בסימול (עיגול בצבע אדום) מחלפים. מיקומו המדויק של מחלף שטרם אושר לגביו תכנית מפורטת, התכנון ההנדסי לביצועו ייקבעו בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. הוספת מחלפים ומחלפונים בתכנית מפורטת אינה מהווה שינוי לתכנית זו.	<b>7.1.5</b>
<b>מערכת הסעת המונים</b>	<b>7.2</b>
בנספח מס' 4 סומנה רשת מסילות עבור הרכבת הקלה בהתאם להתוויה שאושרה בתמ"א 23 א' 4.	<b>7.2.1</b>
על מערכת הסעת המונים מסילתית חלות כל הוראות תמ"א 23 א' 4 וכן הוראות תכניות מפורטת לקווים של הרכבת הקלה שאושרו קודם אישורה של תכנית זו.	<b>7.2.2</b>
אישור תכנית מפורטת לקו רכבת קלה או לאזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם להחלטת מוסד תכנון.	<b>7.2.3</b>
הנחת קו רכבת קלה או הקמת אזור תחזוקה ותפעול של הרכבת הקלה מותנים באישור תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח, הוראות להקמת תחנות ומתקנים הדרושים להפעלת הרכבת ומיקומם, וקביעת תנאים והוראות למניעת מפגעים סביבתיים.	<b>7.2.4</b>
<b>רכבת פרברית מסילתית</b>	<b>7.3</b>
על מערכת מסילות הברזל הפרברית חלות הוראות תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל תמ"א/23.	<b>7.3.1</b>
מיקומן של תחנות הרכבת הבין-עירוניות בנספח מס' 4 הוא סכמטי, מיקומן המדויק לרבות פרטי עיצובן של התחנות, דרכי גישה לרכב פרטי ולהולכי רגל והתנאים לביצוען ייקבעו	<b>7.3.2</b>

	בתכנית מפורטת.
<b>7.4</b>	<b>מסוף תחבורה</b>
<b>7.4.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	השטח המסומן בסימול בנספח מס' 4 כ"מסוף תחבורה", מיועד להקמת תחנה לרכבת קלה, ו/או תחנת אוטובוסים מרכזית, ו/או בית נתיבות, ו/או מסופי נוסעים לתחבורה ציבורית, ו/או חניה תפעולית או מנהלתית לאוטובוסים. כן יותרו שימושים נוספים כגון: שטחי מסחר, משרדים ומתקנים אחרים המיועדים לשרת את המשתמשים במרכז תחבורה.
<b>7.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לא יוקם "מסוף תחבורה" אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת אשר תכלול בין היתר נספח בינוי ובה ייקבע מיקומו המדויק וגבולותיו של השטח המיועד לשמש כמסוף תחבורה. בתכנית מפורטת כאמור ייקבעו השימושים המפורטים בסעיף 7.4.1 א' כולם או חלקם, בתנאי שהוכח להנחת דעת מוסד תכנון כי מתקיימים הקשרים התפקודיים והתחבורתיים בין השימושים השונים.
<b>7.5</b>	<b>חניון חנה וסע</b>
<b>7.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח המסומן בסימול בנספח מס' 4 "כאזור לחיפוש חניון חנה וסע", מיועד להקמת מקומות חניה לרכב פרטי בסמוך לתחנות של מערכת הסעת המונים מסילתית ושל רכבת ישראל.
<b>7.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ביצוע חניון חנה וסע מותנה באישור תכנית מפורטת שתקבע את מיקומו המדויק, גבולותיו, היקף שטחי הבניה וכן את השימושים המותרים במידה והוא יהא משולב ביעודי קרקע אחרים.
<b>ב.</b>	בתכנית מפורטת ייקבע אם החניון חנה וסע יהווה יעוד בפני עצמו או יעוד המשולב ביעודי קרקע אחרים במטרה לנצל בצורה מיטבית את הקרקע בתחום העירוני, בין במפלס החניון או במפלסי קרקע אחרים מעל או מתחת לשטח החניון.
<b>7.6</b>	<b>מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות</b>
<b>7.6.1</b>	תנאי להפקדת תכנית הכוללת בניית שטח של 100,000 מ"ר או יותר שטחים עיקריים למגורים, ו/או משרדים, ו/או מסחר, ו/או תעשייה עתירת ידע ו/או למתקני ספורט, הוא הכנת מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות שיצורף למסמכי התכנית.
<b>7.6.2</b>	על אף האמור לעיל רשאי מוסד תכנון לדרוש הכנת מסמך השפעה תחבורתי גם בתכנית הכוללת היקף קטן יותר של שטחי בניה, בכפוף לנימוקים שירשמו לצורך במסמך השפעה תחבורתי.

7.6.3	<p>מסמך לבחינת השלכות תחבורתיות יכלול שלושה או ארבעה חלקים כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ניתוח של ההשפעה התחבורתית של הבינוי המוצע בתכנית על הדרכים הקיימות ועל האזורים הסמוכים לשטח התכנית.</li> <li>2. פירוט של הפעולות, כגון סלילת קטעי דרכים חדשות, שיפור צמתים, הסדרי תנועה וכד', שיהיה צורך לבצען כדי לתת מענה הולם להשפעה התחבורתית של הבינוי המוצע ואת שלבי הביצוע של הפעולות האמורות לעיל.</li> <li>3. תיאור מערכת התחבורה הציבורית על כל רבדיה (אוטובוסים, מערכת תחבורה עתירת נוסעים, רכבת פרברית) המשרתת כיום את האזור ותכניות עתידיות.</li> <li>4. במסמך לבחינת השלכות תחבורתיות של תכנית למגורים יש להגדיר את האזורים שבהם ייסללו הרחובות ויפעלו הסדרי התנועה לפי ההנחיות ל"מיתון תנועה" של משרד התחבורה. במקרה ויימצא הצדק לקביעת אזורי מיתון תנועה יש לצרף לתכנית נספח מנחה המגדיר את אזורי מיתון התנועה ואת רחובות החיץ, דהיינו, הרחובות השכונתיים הרגילים שאינם כלולים באזורי מיתון התנועה והמפרידים ביניהם.</li> </ol>
8.	<b>תשתיות</b>
	<p>תכנית מפורטת המאפשרת בניית תשתיות בתחומה תקבע במידת האפשר את מיקום התשתית המוצעת בה בצמוד לתשתיות קיימות או מתוכננות.</p>

8.1	<b>מערכת החשמל</b>
8.1.1	<b>קווי חשמל</b>
א.	<p><u>מתח עליון (161KV) ומתח על (400 KV)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קווי חשמל במתח עליון ומתח – על עיליים יוקמו ברצועה למעבר קווי חשמל כפי שאושרו בתמ"מ / 3 / 21 ומסומנים בנספח מס' 5.</li> <li>2. במרקם הבנוי לא תותר הקמה של קווי חשמל במתח עליון ו/או מתח- על עיליות. תותר הקמה של כבלי מתח עליון תת קרקעיים. לתכנית מפורטת יצורף תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי- מייננת הצפויה, השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית (בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת) לרבות חישובי עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה.</li> <li>3. ביצוע קו מתח-על עילי או תת קרקעי מותנה באישור תכנית ע"פ דין. לתכנית יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה, או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת לרבות חישוב עוצמת הקרינה הבלתי מייננת הצפויה ואמצעים להפחתה על פי הכללים שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת.</li> </ol>

<b>ב.</b>	<p><u>מתח גבוה ( 12-33 KV ) ומתח נמוך ( 0.4 KV )</u></p> <p>1. כבלי מתח גבוה וכבלי מתח נמוך יוטמנו בתת הקרקע.</p> <p>2. על אף האמור לעיל יותרו קווים עיליים בשטחים פתוחים במרחק של 100 מטר לפחות ממבנים מאוכלסים.</p> <p>3. הועדה המקומית רשאית לדרוש במסגרת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי החשמל והשנאים מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן תעודת גמר.</p>
<b>8.1.2</b>	<b>תחנות משנה ותחנות מיתוג</b>
<b>א.</b>	תנאי להקמת תחנת משנה ו/ או תחנת מיתוג במקום בו לא חלה תכנית מפורטת הוא אישור תכנית מפורטת. לתכנית המפורטת יצורף נספח הכולל תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.
<b>8.1.3</b>	<b>תחנות שנאים, חדרי מיתוג וארונות חלוקה (פילרים)</b>
<b>א.</b>	תותר הקמת תחנות שנאים פנימיות בלבד (בתוך מבנים). לא תותר הקמת תחנות שנאים עיליות (על עמודים).
<b>ב.</b>	באזורים מבונים במרקם הבנוי בהם יש קושי באיתור שטחים לתחנות שנאים, תותר הקמת תחנות טרנספורמציה (שנאים) בתחום שטחים המיועדים לבנייני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח בכפוף לקבלת חוות דעת האגף לאיכות הסביבה.
<b>ג.</b>	תחנות השנאים, חדרי המיתוג והפילרים של חברת החשמל יורחקו ממבני מגורים על פי היתרי הקמה והפעלה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה מעת לעת. בתכנון תחנות השנאים וחדרי המיתוג ינקטו הפעולות הנדרשות למזעור הקרינה הבלתי מייננת ככל האפשר.
<b>ד.</b>	ארונות חלוקה (פילרים) ישולבו ככל הניתן בקירות תמך, קירות פיתוח או גומחות יעודיות באופן שעיצובם וגודלם יותאמו לסביבה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
<b>8.1.4</b>	<b>מגבלות בניה בקרבת קווי חשמל ומתקני חשמל</b>
<b>א.</b>	מרחקי הבניה המזעריים מקווי חשמל יקבעו על פי היתרי הקמה לסוג של מתקן חשמל ("היתר לסוג") המתפרסם ע"י המשרד להגנת הסביבה ועל פי הוראות הבטיחות של חברת החשמל, המחמיר מבין שניהם.

ב. היתר בניה למבנה בקרבת קווי חשמל יינתן במרחקים המפורטים בטבלה:			
תאור הקו	מרחק מהתייל הקיצוני (מטר)	מרחק מציר הקו (מטר)	הקו
קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי חשופ	3		
קו חשמל עילי מתח נמוך (עד 1,000 וולט), תילי מבודד	2		
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, רשת עילית	5		
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוירי מבודד	2		
קו חשמל מתח עליון 110-161 ק"ו חד מעגלי		33	
קו חשמל מתח עליון 161 – 110 ק"ו דו מעגלי		20	
קו חשמל מתח על 400 ק"ו		35	
כבל חשמל תת-קרקעי מתח נמוך	0.5		
כבל חשמל תת-קרקעי מתח גבוה	3		
כבל חשמל תת-קרקעי מתח עליון	בתאום עם הח"י		
ג. אין לבצע חפירה או בניה של מתקן כל שהוא מעל ו/או בקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא לאחר תאום וקבלת אישורה של חברת החשמל.			
ד. אין להתקין מתקני דלק ו/או חומרי נפץ מתחת או מעל או בקרבת קווי חשמל אלא לאחר תאום עם חברת החשמל וקבלת אישורה וכן קבלת אישור הרשויות המוסמכות על פי כל דין.			

8.2	תקשורת
8.2.1	הוראות כלליות
א.	כל התשתיות של מערכות התקשורת יהיו תת-קרקעיות. לא תותר התקנת כבלים עיליים. לא תותר התקנת כבלים גלויים על קירות מבנים.
ב.	ועדה מקומית רשאית לדרוש במסגרת תכנית מפורטת לתוספת בניה ו/או שינויים במבנה את הסרת כבלי התקשורת מחזיתות הבניינים והטמנתם בתת הקרקע או בקירות המבנה. הסרת הכבלים תהיה תנאי למתן טופס 4.
ג.	ארונות למערכות תקשורת יותרו בתחום הדרך ו/או בקירות פיתוח וקירות תומכים ו/או בגומחות בנויות כשהם סגורים בדלתות ונעולים על פי פרטים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
8.2.2	אנטנות ומתקני שידור
א.	הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות תמ"א/36 א'.
ב.	בקשה להיתר להקמת מתקן שידור או אנטנה סלולרית תוגש בצירוף חוות דעת המפרטת את ההשפעה הסביבתית של המתקן. אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הוא תנאי לקבלת היתר בניה.
ג.	הקמת תחנת שידור ו/או תחנת מימסר ו/או אנטנת שידור למעט מתקנים סלולריים מותנית בהגשת תכנית מפורטת הכוללת חו"וד סביבתית ואישורה על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

תשתיות לתקשורת	8.2.3
<p>א. בכל הדרכים רשאית הועדה המקומית לדרוש ולחייב התקנת תשתיות תת-קרקעיות לתקשורת שימשו לצרכי תקשורת, השחלת סיבים אופטיים, בקרת תנועה, בקרה למתקני העיריה וכיו"ב.</p>	
<p>ב. תשתיות התקשורת יותקנו בכל דרך חדשה וכן בדרכים קיימות.</p>	
<p>ג. התשתיות יכללו צינורות מסוגים שונים ובקטרים שונים על פי קביעת מהנדס העיר, תאי מעבר, ארונות סעף וכד' הכל על פי שיקול דעת הועדה המקומית.</p>	
<p>ד. העיריה תהיה רשאית להעניק רשיונות שימוש בתשתיות, בין לתקופות קצובות ובין לשימוש ממושך. העיריה תהיה רשאית לגבות תשלומים מבעלי הרשיונות תמורת זכות השימוש בתשתיות אלה.</p>	
מיס, ביוב וניקוז	8.3
<p>8.3.1 תכנית מפורטת המאפשרת בניה חדשה הכוללת, בין היתר, הסדרת מערכות ניקוז או ביוב תבטיח הפרדה של מערכות אלו לכל אורכן.</p>	
<p>8.3.2 תכנית הכוללת הסדרה של תשתיות מיס, ניקוז וביוב תקבע כי הוראות להטמנתן בתת הקרקע, בתוואי הדרכים או בשטחים אחרים ע"פ הצורך תוך הבטחת נגישות ודרכים זמינות לצורכי תחזוקה, ומנגנון שיש בו כדי להבטיח את החזרת פני השטח לקדמותם לאחר השלמת העבודות, מניעת מפגעים ושילוט במקומות הנדרשים לכך המצביע על קיומן של קווי תשתית במקום.</p>	
<p>8.3.3 הוראות לענין רדיוסי מגן לקידוחי מיס: בתכנית מפורטת ייקבעו הוראות בדבר תנאים למתן היתרי בניה בתחום רדיוסי מגן מקידוחי מי שתיה (מסומן בצבע כחול בנספח מס' 5) כפי שיעודכנו מעת לעת בהתאם להנחיות משרד הבריאות לפי תקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוחי מי שתיה) התשנ"ה-1995, וכל דין חלופי להן.</p>	
<p>8.3.4 ניקוז: 1. מערכות ניקוז חדשות בכל מגרש בניה ובכל האזורים המיועדים לפיתוח לבניה, לרבות דרכים, תהיינה בצנרת ו/או במובילים תת קרקעיים, החל ממקום קליטת מי הגשמים ועד מערכת הניקוז העירונית. 2. לצורך החדרת מי נגר עילי לתת הקרקע, תכסית קומת מרתף בבנין לא תעלה על 80% משטח מגרש הבניה, באופן שיתרת שטח המגרש תהא מגוננת על שטח הקרקע הטבעי, או לחילופין- פתרון הנדסי שיאפשר את הובלת הנגר לצורך החדרתם למי התהום, הפתרון הנדסי כפוף לאישור מהנדס העיר ומניב ראשון בע"מ.</p>	

<b>9.</b>	<b>תקן חניה</b>
<b>9.1</b>	<b>יחס לתקנות התכנון והבניה ולתכניות אחרות</b>
<b>9.1.1</b>	תכנית זו משנה את הוראות תקן החניה שנקבעו בתכנית מתאר מקומית רצ/1/1/1 ב' על שינוייה.
<b>9.1.2</b>	תכנית זו ערוכה בהתאם להוראת תקנה 2 בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.
<b>9.1.3</b>	כל תכנית מתאר מקומית וכל תכנית מפורטת וכל שינוי לתכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת במרחב התכנון המקומי ראשון-לציון אשר אושרו או הופקדו קודם הפקדתה של תכנית זו, והכוללים הוראות בדבר תקן חניה או נספח בינוי מחייב לענין מספר מקומות החניה ומיקומם ימשיכו לעמוד בתוקפם ללא שינוי.
<b>9.1.4</b>	על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לעת מתן היתר בניה, לשנות את תקן החניה השונה מזה שנקבע בתכנית שאושרה קודם הפקדתה של תכנית זו, ולהתאימו לתקן החניה שעל פי תכנית זו, וזאת בכפוף לקבלת הסכמה בכתב של בעל זכויות במקרקעין וקבלת המלצת מהנדס העיר.

<b>9.2</b>	<b>שלבי ביצוע התכנית והוראות מעבר</b>
<b>9.2.1</b>	לאחר אישורה של התכנית יחולו הוראות תקן החניה במרחב תכנון מקומי ראשון-לציון בהתאם לתכנית זו, לרבות תקן החניה למגורים. בשימושים שאינם למגורים יחולו ההוראות הבאות בהתאם לשלבי הביצוע כמפורט להלן:
<b>9.2.2</b>	לאחר מתן היתר בניה לביצוע קו של רכבת קלה על פי תכנית מפורטת שתאושר, או לאחר שהרשויות המוסמכות יאשרו את ביצוע מסלול מיוחד לתחבורה ציבורית, יהא תקן החניה 90% ממספר מקומות החניה הדרושים על פי התקן הרגיל על פי תכנית זו.
<b>9.2.3</b>	לאחר מתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לקטע קו הרכבת הקלה, או מסלול מיוחד לתחבורה ציבורית ושילובם המעשי במערכת הסעת המונים, יחולו על אזור עתיר תחבורה ציבורית הוראות תקן החניה במלואן עפ"י הוראות תכנית זו, בכפוף לאמור בסעיף 9.1 לעיל.
<b>9.2.4</b>	על אף האמור בסעיפים 9.2.1-9.2.2 לעיל, לאחר אישורה של תכנית זו וכל עוד לא ניתנה תעודת גמר לקו רכבת קלה ושילובה המעשי במערכת הסעת המונים, רשאי בעל זכויות במקרקעין בהיתר בניה, באזור עתיר תח"צ להתקין מקומות חניה בהתאם לתקן הרגיל, דהיינו ללא הפחתה כאמור בסעיף 9.2.1 לעיל, לזכויות הבניה שאושרו (או הופקדו) קודם אישורה של תכנית זו.
<b>9.2.5</b>	על אף האמור בסעיף 9.2.1 לעיל, הועדה המקומית תחייב מבקש היתר בתקן חניה מלא באם בתום 18 חודשים מיום מתן ההיתר לא הוחל בביצוע בפועל של הקו של הרכבת הקלה, או המסלול המיוחד לתחבורה ציבורית.



<b>9.3</b>	<b>אופן חישוב שטחי בניה לקביעת תקן חניה</b>
	מספר מקומות החניה הנדרשים על פי תכנית זו ייקבע על בסיס שטחי הבניה בבנין כמפורט להלן:
9.3.1	כל שטח מבונה בבנין, למעט "שטחי שרות" שנקבעו בסעיף 5 בתקנות חישוב שטחים, ושטח יחידת דיור כאמור בסעיף 1.9 לעיל יחושבו לצורך קביעת מספר מקומות החניה הנדרשים.
9.3.2	מספר מקומות החניה לשימוש או יעוד המחייבים התקנת מקומות חניה בהתאם למפורט בסעיף 9.9 יהיו בנוסף למספר מקומות החניה כמשתמע מסעיף 9.3.1 לעיל.
9.3.3	בעת חישוב מספר מקומות החניה הנדרשים על פי תכנית זו, תחשב דרישה לחלק ממקום חניה אחד תיחשב כדרישה למקום חניה אחד (הן לרכב פרטי והן לחניה תפעולית), למעט באזור מרכז העיר ובאזור עתיר תח"צ בהם דרישה לחלק ממקום חניה אחד לא ייחשב במנין מספר מקומות החניה הנדרשים.
9.3.4	דרישות התקן לחניה תפעולית באות בנוסף למקומות חניה לרכב נוסעים פרטי. מקום בו ניתן לחשב את מספר מקומות החניה הנדרשים ביותר מאשר דרך אחת, תקן יהיה התקן המחייב מספר קטן יותר של מקומות חניה.
9.3.5	חישוב מספר מקומות חניה לנכים בבנין ציבורי יהא בהתאם לאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970.
9.3.6	לגבי שימוש קרקע שתקן החניה בהם אינו מפורט בתכנית זו, תקבע הועדה המקומית את מספר מקומות החניה הנדרשים עפ"י המלצת מהנדס העיר או ע"פ תקן ארצי כפי שהוא מעת לעת.
9.4	<b>חובת התקנת מקומות חניה</b>
9.4.1	היתר בניה יחייב להתקין את מספר מקומות חניה הנדרשים על פי תכנית זו, בתחום מגרש הבניה.
9.4.2	<p>(א.) בכל אזורי יעודי הקרקע בהם אחוזי הבניה הם עד 75% משטח המגרש נטו, ניתן לאשר חניה עילית בתנאי ש- 15% משטח חזית המגרש מגוננת על גבי קרקע טבעית. בכל אזורי יעודי הקרקע, (למעט בשטחים שיעודם מוסדות חינוך) בהם אחוזי הבניה גדולים מ- 75% משטח המגרש נטו, (במגרשים ששטחם נטו הוא 1,000 מ"ר ויותר) במגרשים בהם אין חובה על פי דין, החניה תהא תת קרקעית.</p> <p>(ב.) בכל אזורי המגורים בהם אין חובה על פי דין לחניה תת-קרקעית, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת של 10% משטח המגרש, ללא תוספת יחידות דיור. למען הסר ספק מובהר כי הוראה זאת אינה חלה על אזורים בהם נקבע חובת התקנת מקומות חניה תת-קרקעיים.</p>
9.4.3	על אף האמור בסעיף 9.4.1 לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין

מקומות חניה הנדרשים לפי תכנית זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להתקינם במקום שמחוץ למגרש הבניה, או להשתתף בהתקנתם בחניון ציבורי כאמור ובכפוף לאמור בסעיף 9.7 להלן.

9.5	מתקני חניה
	התקנת מתקני חניה תותר במרתפי חניה תת-קרקעיים או "במבנה חניה" תת קרקעי.
9.5.1	התקנת מתקני חניה תותר במרתפי חניה למגורים, למשרדים, לתעשייה ומלאכה ולתעשייה עתירת ידע, למוסדות ציבור ומלונאות.
9.5.2	מגיש בקשה להיתר ובעל היתר הבניה יחתמו על כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה, להנחת דעת הועדה המקומית.
9.5.3	בשינוי לאמור בכל תכנית, גובה מרתף חניה שבו יותקנו מתקני חניה יהא פועל יוצא של המפרט הפיסי של מתקני החניה כפי שיאושר בהיתר הבניה, וככל שתדרש קומת מרתף גבוהה יותר – יהא זה בסמכות הועדה המקומית לאשרה לדרכי חניה בלבד.
9.5.4	בבנין ניתן להתקין מעלית רכב בתנאי שיהא בהתאם לתקן ישראלי.
9.6	הקמת חניון ציבורי
9.6.1	חניון אשר מיקומו, הנגישות אליו ומספר מקומות החניה שבו ראוי לדעת הועדה המקומית, לשמש כחניון ציבורי, רשאית הועדה המקומית לקבוע כי החניון כולו או מקצתו יהא חניון ציבורי.
9.6.2	חניון ציבורי יכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות פרטית ויכול שיהיה כולו או מקצתו בבעלות ציבורית.
9.6.3	סדרי החניה ואופן הפעלה של חניון ציבורי ייקבעו ע"י עיריית ראשון-לציון עפ"י הנחיות לתכנון חניונים המתפרסמות מעת לעת ע"י משרד התחבורה ו/או עיריית ראשון-לציון.
9.6.4	מוסד תכנון רשאי להתיר בנית חניון שהוגדר כחניון ציבורי, לפני מתן היתר לבנין שהחניון ישמש גם אותו.
9.6.5	ניתן היתר לבנית חניון כאמור בסעיף 9.6.4 לעיל, רשאי מוסד תכנון לאפשר את הפעלתו כחניון ציבורי קודם השלמת בנית הבנין שהחניון נועד לשמשו.
9.6.6	תוקף השימוש בחניון כנ"ל, כחניון ציבורי, יפקע לעת מתן טופס 4 או תעודת גמר לבנין, הכל לפי המועד המוקדם יותר.
9.7	קרו חניה
9.7.1	עיריית ראשון-לציון תקים קרו למימון חניון ציבורי כאמור בסעיף 9.6 לעיל, ככל שטרם הוקמה.
9.7.2	מקום שיתוכנן חניון ציבורי תקבע עיריית ראשון לציון את מועד ביצוע חניון ציבורי ואת שיטת חישוב מקום חניה בקרו, לרבות עלות התקנת מקום חניה (ועדכונה מעת לעת) בחניון ציבורי, כולל מרכיב קרקע, הקמת ותחזוקת החניון הציבורי.
9.7.3	הכספים בקרו חניה מיועדים לתכנון (לרבות איתור שטחים לבנית חניונים ציבוריים) ולהקמת חניונים ציבוריים לרבות דרכי הגישה אליהם בהתאם לתכנית שתאושר כחוק.
9.7.4	המרחק מחניון ציבורי שלביצועה הוקמה קרו לבין נכס שבו חויב מבקש היתר לממן מקומות חניה לא יעלה על 350 מטר. על אף האמור לעיל, ניתן במסגרת תכנית כוללת לשכונה להגדיר באופן שונה את המרחק האמור לעיל, באם תנאים פיזיים או תכנוניים מצדיקים זאת.

שימושי קרקע מעורבים		9.8
במגרש שהותרו בו שימושים שונים והחניון לשימושים אלה משותף, רשאית הועדה מקומית להקל בדרישות החניה המצטברות ולקבוע כי חישוב מספר מקומות החניה יעשה בהתאם להצטברות המירבית של הביקוש למקומות החניה בעת ובעונה אחת, לפי חלקי היממה, כאשר אחוז הדרישה בכל חלק של היממה, יחושב על פי הטבלה להלן ובכפוף לתנאים הבאים:		
החניון יהיה חניון ציבורי וחלק ממקומות החניה שבו לא יוצמדו לנכס מסוים או לשימוש מסוים.		9.8.1
מקומות חניה למגורים יוצמדו ליחידות הדירור ולא יכללו במסגרת החישובים המצטברים; מיקום החניה למגורים ייקבע בחלק נפרד של החניון, והגישה אליו תהא לדיירי הבנין בלבד.		9.8.2
חניה תפעולית לא תיכלל במסגרת החישובים המצטברים.		9.8.3
מרחק ההליכה המירבי ממקום החניה הרחוק ביותר, ועד לכניסה למגרש הבניה לא יעלה על המרחק הקבוע בסעיף 9.7.4 לעיל		9.8.4
אחוזי חפיפה של החניה לפי שימושי קרקע:		9.8.5
<b>שימוש הקרקע</b>		
הדרישה למקומות חניה לפי חלקי היממה		
לפנה"צ	אחה"צ	ערב
80	100	100
100	80	30
10	50	100
10	50	100
100	100	100
50	80	100
50	80	100
100	50	30
30	60	100
100	100	50
100	70	30
100	70	30
30	100	100

בשימושי קרקע שאינם מפורטים בטבלה לעיל, רשאית הועדה המקומית לקבוע שיעורי חפיפה בהתאם לשיקול דעתה.		9.8.6
<b>תקן מקומות חניה:</b>		9.9
<b>חניה למגורים:</b> תקן החניה למגורים, יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצויין בתשריט ובהתאם למפורט להלן:		9.9.1
<b>רכב פרטי:</b>		
<b>סוג יחידת דיור</b>	<b>תחום מרכז העיר</b>	<b>אזור תקן רגיל</b>
מספר מקומות חניה דרושים לרכב פרטי		
יח"ד עד 70	1 לכל יח"ד	1.5 לכל יח"ד
יח"ד מעל 70 מ"ר	1.5 לכל יח"ד	2.0 לכל יח"ד
בית עם יח"ד אחת או שתי יחידות דיור.	2 לכל יח"ד	2 לכל יח"ד
מעונות סטודנטים	1 לכל 2 יח"ד או לכל 4 חדרים או לכל 90 מ"ר	1 לכל 1 יחידות דיור או לכל 2 חדרים או לכל 45 מ"ר
בית אבות	1 לכל 8 יח"ד	1 לכל 4 יחידות דיור
בית אבות סיעודי	1 לכל 8 חדרים	
דיור מוגן	1 לכל 4 יח"ד	1 לכל 3 יח"ד

א.	מספר מקומות החניה לרכב תפעולי בבית אבות, בבית אבות סיעודי ובדיור מוגן יהא מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 1,500 מ"ר ולא פחות ממקום חניה אחד.
ב.	תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבנין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים.
ג.	תקן החניה עבור תוספת יחידות דיור בתוספת קומות לבנין קיים יחושב עבור יחידות הדיור הנוספות בלבד, בכפוף לאמור בסעיף 9.9.1 לעיל, ובתנאי שתוספת מקומות החניה לא יפגעו במקומות החניה הקיימים במגרש או ברחוב הסמוך.
ד.	יחידת דיור בשטח של עד 45 מ"ר בתחום מרכז העיר פטורה מהחובה להתקין מקום חניה. על אף האמור לעיל רשאי בעל זכויות במקרקעין להתקין מקומות חניה בהתאם למפורט בסעיף 9.9.1 לעיל.
ה.	תקן החניה לבנין מגורים חדש, בכל אזורי תקן החניה למגורים, לרבות בבנין הנבנה במגרש בניה במקום בנין שיהרס, יהא בהתאם להוראות תכנית זו.
ו.	לא תותר יצירת חניות כפולות, אלא בתנאי שישתייכו ויוצמדו לאותה יחידת דיור.

### 9.9.2 חניה למסחר: תקן החניה למסחר יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמפורט להלן:

א. רכב פרטי			היקף שטח הבניה למסחר:
מספר מקומות חניה דרושים			
אזור עתיר תח"צ	בתחום מרכז העיר	תקן רגיל	
1 לכל 60 מ"ר	1 לכל 60 מ"ר	1 לכל 30 מ"ר	חנויות מכל הסוגים בשטח עד ...
1 לכל 60 מ"ר	1 לכל 60 מ"ר	1 לכל 25 מ"ר	מרכולים ומרכזי קניות שכוונתיים – עד 2,000 מ"ר:
1 לכל 100 מ"ר	1 לכל 100 מ"ר	1 לכל 25 מ"ר	עבור תוספת שטח מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר
1 לכל 200 מ"ר	1 לכל 200 מ"ר	1 לכל 30 מ"ר	עבור תוספת שטחים מעל 10,000 מ"ר
ב. רכב תפעולי:			
תקן רגיל			היקף שטח הבניה למסחר:
בתחום מרכז העיר ובאזור עתיר תח"צ			מס' מקומות חניה למשאיות:
1 לכל 500 מ"ר	1 לכל 500 מ"ר	1 לכל 500 מ"ר	חנויות מכל הסוגים: מ- 300 מ"ר (1) עד 2,000 מ"ר
1 לכל 1,000 מ"ר	1 לכל 1,500 מ"ר	1 לכל 1,500 מ"ר	עבור תוספת שטח מ- 2,000 מ"ר עד 10,000 מ"ר
1 לכל 1,500 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר	עבור תוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
30% למשאית 9 מ' - 50% למשאית 7 מ' - 20% טנדרים.	20% למשאית 9 מ' - 30% למשאית 7 מ' - 50% טנדרים	20% למשאית 9 מ' - 30% למשאית 7 מ' - 50% טנדרים	ניתן לחלק את מקומות החניה התפעוליות לפי:

הערה: בבנין שבו השטח המסחרי הכולל קטן מ- 300 מ"ר אין צורך בהתקנת מקום לחניה תפעולית.

9.9.3	חניה למשרדים : תקן החניה למשרדים יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצויין בתשריט ובהתאם למפורט להלן :	
סוג המשרד :	תקן רגיל	בתחום המע"ר ובאזור עתיר תח"צ
	מספר מקומות חניה דרושים	
משרדים מכל הסוגים :	1 לכל 40 מ"ר	1 לכל 40 מ"ר

א.	מספר מקומות החניה לרכב תפעולי ייקבעו לעת התרת הבניה על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בהתאם לשיקול דעתה.
ב.	תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה כמפורט בטבלה לעיל.

9.9.4	חניה למוסדות תרבות ומקומות בילוי ובידור : תקן החניה למוסדות תרבות ומקומות בילוי ובידור יהא כמפורט להלן :	
סוג שימוש הקרקע :	חניה לרכב פרטי :	חניה תפעולית :
		אוטובוס
	מס' מקומות חניה דרושים	
תאטרון, אודיטוריום	1 לכל 5 מושבים (1)	1 ליד כניסה אחורית לבמה
אולם כינוסים (2)	1 לכל 5 מושבים (1)	1 לכל 1,000 מ"ר ולפחות 1
אולם שמחות (2)	1 לכל 10 מ"ר שטח אולם בלבד	1 לכל 1,000 מ"ר ולפחות 1
בית קולנוע	1 לכל 10 מושבים (1)	-
מסעדה, בית קפה, מועדון	1 לכל 10 מ"ר	1 לכל 500 מ"ר ולפחות 1 (3)
חלוקת מקומות החניה התפעולית תהא לפי :	-	20% משאית 9 מ' 30% משאית 7 מ' 50% טנדר

הערות :

- בתכנית ובבקשה להיתר בניה, בהן לא מוגדר מספר המושבים, ייחשב מושב אחד ל- 1 מ"ר שטח עיקרי בהתאם לאמור בסעיף 8.3.1 לעיל.
- באולם דו תכליתי המשמש לכינוסים ולקיום שמחות, מספר מקומות החניה הדרושים יחושב לפי אולם כינוסים.
- במסעדה, בית-קפה ומועדון ששטחם קטן מ- 300 מ"ר לא נדרשת חניה תפעולית.

א.	תקן חניה מופחת בתחום מרכז העיר ובאזור עתיר תח"צ יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל. תקן החניה לרכב תפעולי במרכז העיר ובאזור עתיר תח"צ יהא כמפורט לעיל.
ב.	תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בניה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.

9.9.5 חניה לבית מלון: תקן החניה לבתי-מלון יהא וכמפורט להלן:		
סוג בית המלון	חניה לרכב פרטי תקן רגיל	
	משאית	חניה תפעולית אוטובוס
מספר מקומות חניה דרושים		
מלון נופש ברמה A-B (4-5 כוכבים)	1 לכל 3 חדרים או 140 מ"ר	1 לכל 150 חדר או 6,500 מ"ר
מלון עירוני ברמה A-B, מלון נופש ברמה C-D (1-3 כוכבים)	1 לכל 4 חדרים או 160 מ"ר	1 לכל 50 חדר או 2,000 מ"ר
מלון עירוני ברמה C-D, אכסניה ופנסיון	1 לכל 5 חדרים או 180 מ"ר	1 לכל 50 חדר או 1,700 מ"ר
מלון סוויטות ומלונות	1 לכל סוויטה או יחידת נופש	מקום חניה אחד לפחות
חלוקת מקומות החניה התפעולית תהא לפי:		30% משאית 9 מטר 50% משאית 7 מטר 20% טנדר

- א. תקן חניה מופחת לכל סוגי בתי המלון במרכז העיר פרט למלון דירות, מלון סוויטות ומלונות, יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל
- ב. כל פעילות נוספת בבית מלון המיועדת לשרת קהל שאינו מתגורר במלון, כגון אולם כינוסים, אולם שמחות, מועדון לילה, חדרי ישיבות, חדרי לימוד, בריכת שחיה וכיו"ב, תחוייב בחניה נוספת בהתאם לתקן החניה של אותו שימוש ובהתאם לאמור בסעיף 9.8.5 לעיל.
- ג. תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת בנייה בבניינים המיועדים לשימור משיקולים תכנוניים.

9.9.6 חניה למוסדות חינוך, תרבות ודת:		
תקן החניה למוסדות חינוך, מוסדות תרבות ומוסדות דת יהיה כמפורט להלן. במקרים בהם יוקמו מספר מוסדות על מגרש אחד יחושב תקן החניה על פי שטח הבניה המצטבר.		
סוג המוסד:	רכב פרטי תקן רגיל	חניה תפעולית אוטובוס / מיניבוס
מספר מקומות חניה דרושים:		
בית ספר יסודי, חטיבת ביניים	1 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
בית ספר על-יסודי ומקצועי	2 לכל כיתה + מפרץ הורדה	לבתי"ס המפעילים הסעות: מפרץ הורדה לאוטובוסים לפי שיקול דעת מוסד התכנון
מוסד להשכלה גבוהה	1 לכל 80 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות הסעה לפי מסי קוי האוטובוסים
גני ילדים, מעונות יום, מרכז יום לקשיש	1 לכל כיתה או 1 לכל 40 מ"ר, התקן הגבוה מבין השניים + מפרץ הורדה	-
מתנ"ס ומועדון שכונתי	1 לכל 50 מ"ר ובנוסף 1 לכל 10 מ"ר אולם כינוסים (הרצאות)	-
ספריה	1 לכל 80 מ"ר	
מוזיאון	1 לכל 50 מ"ר	מקום חניה לאוטובוס לכל 500 מ"ר
בית כנסת	1 לכל 50 מ"ר	
<u>הערות לטבלה:</u>		
(1) בישיבה ובבית מדרש הכוללים פנימיה לתלמידים יותקנו בנוסף מקום חניה חניה אחד לכל 8 חדרי פנימיה.		
א. תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.		

9.9.7 חניה למוסדות בריאות :		סוג המוסד :
תקן החניה למוסדות בריאות יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט וכמפורט להלן :		
רכב פרטי	אוטובוס / מיניבוס	מספר מקומות חניה דרושים :
2 לכל חדר או 1 לכל 20 מ"ר	-	מרפאה שכונתית
- התקן הגבוה מבין השניים	-	בית חולים לא כולל מרפאות חוץ
2 לכל מיטת אשפוז או לכל 20 מ"ר	מסוף אוטובוסים עם תחנות לפי מס' קוי האוטובוסים	מרפאות חוץ בבית חולים
- התקן הגבוה מבין השניים	-	
2 לכל חדר או 1 לכל 20 מ"ר	-	
- התקן הגבוה מבין השניים	-	

א. תקן החניה לתוספות בניה בבניינים המיועדים לשימור יהא 50% ממספר מקומות החניה הדרושים כמפורט בטבלה לעיל.

9.9.8 חניה לתעסוקה, תעשייה, מלאכה ואחסנה :		סוג התעשייה
רכב פרטי	חניה תפעולית- משאיות	תקן רגיל
מספר מקומות חניה דרושים :		
1 לכל 30 מ"ר	1 לכל 1,000 מ"ר	תעסוקה, תעשייה עתירת ידע עד 10,000 מ"ר
1 לכל 40 מ"ר	1 לכל 2,000 מ"ר	לתוספת שטח מעל 10,000 מ"ר
1 לכל 70 מ"ר	עד 2,000 מ"ר : 1 לכל 500 מ"ר. שטח מעל 2,000 מ"ר : 1 לכל 2,000 מ"ר	מלאכה ותעשייה
1 לכל 300 מ"ר	עד 2,000 מ"ר : 1 לכל 500 מ"ר	אחסנה
א. תקן החניה לתעשייה עתירת ידע יהא בהתאם למפורט בטבלה לעיל, ואולם הועדה המקומית רשאית להקטין את תקן החניה עד 50% מהמפורט בטבלה לעיל בהתאם לשיקולים הנוגעים למיקום, לתכנון, לאפשרויות ניצול המגרש, ולאחר קיום התייעצות עם בעל הזכויות במקרקעין.		

<b>9.9.9 חניה למתקני תחבורה:</b> תקן החניה למתקני תחבורה יהיה בהתאם וכמפורט להלן:		
סוג השימוש:	רכב פרטי	חניה תפעולית - אוטובוסים
מספר מקומות חניה דרושים:		
תחנת תדלוק עם שרות של מסעדה, מזנון ו/או חנויות	1 לכל 10 מ"ר של השטח המסחרי	לפחות 5 מקומות חניה ולשאר השימושים המסחריים כמפורט בסעיפים 9.9.2 ו-9.9.3 לעיל.
מוסך (מפעל לשירותי רכב מכל סוג)	לכל עמדת עבודה לטיפול ברכב מקום חניה אחד.	-

<b>9.9.10 חניה למתקני ספורט, שטחים פתוחים ובית עלמין:</b> תקן החניה למתקני ספורט, שטחים פתוחים ובית עלמין יהיה בהתאם לחלוקת האזורים כמצוין בתשריט וכמפורט להלן:		
סוג השימוש:	רכב פרטי	חניה תפעולית - אוטובוסים
מספר מקומות חניה דרושים:		
מתקני ספורט למופעים ציבוריים (אצטדיון וכיו"ב)	1 לכל 10 מושבים	1 לכל 250 מושבים או לכל 250 מ"ר
מתקני ספורט לשימוש עצמי בריכת שחיה, קאנטרי קלאב וכיו"ב	1 לכל 50 מ"ר שטח המגרש	לפי דרישת מוסד התכנון
פארק ציבורי, גן לאומי	1 לכל 250 מ"ר	1 לכל 5,000 מ"ר
בית עלמין	1 לכל 500 מ"ר	1 לכל 5,000 מ"ר

<b>9.10 חניון ציבורי בשטח המיועד כשטח פתוח ציבורי (פארקים לסוגיהם, גנים ציבוריים)-</b> בתכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית הכוללת נספחי בינוי ופיתוח ניתן לייחד שטח מסויים מתוכו לחניון ציבורי תת-קרקעי בכפוף למגבלות המצטברות להלן:	
שטח הגן הציבורי או הפארק הוא 15 דונם ויותר.	<b>9.10.1</b>
תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 30% משטח הגן הציבורי או הפארק. בגן-ציבורי או פארק ששטחם 35 דונם ויותר, תכסית החניון התת-קרקעי לא תעלה על 10% משטחם.	<b>9.10.2</b>
בשטח פתוח בחניון התת-קרקעי לא יעלה על חמש קומות, ולא יכלול יותר מחמש מאות מקומות חניה.	<b>9.10.3</b>
גג החניון ישתלב בפארק ויהיה חלק בלתי נפרד מהשטח הפתוח. במקרה של נטיעות על גג החניון, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר	<b>9.10.4</b>



שתילת עצים וצמחיה עליו ולא פחות מ- 90 ס"מ. עומק הכיסוי בכל חלק מחלקי גג החניון ייקבע בתכנית המפורטת, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.	
תכנית פיתוח המבטיחה שעצים בוגרים בשטח הפארק או הגינה לא ייפגעו.	9.10.5
סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 15,000 מ"ר.	9.10.6
תנאי לביצוע חניון כאמור לעיל הוא פיתוח הפארק לרבות קביעת הוראות לשלבי ביצוע בתכנית המפורטת.	9.10.7
חניה עילית בשטח פתוח ציבורי תהיה חנית מטע מגוון.	9.10.8
<b>חניון ציבורי בשטח המיועד למוסדות ומבני ציבור :</b> בהליך דוגמת ההליך שנקבע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בשטחים המיועדים למוסדות ומבני ציבור, בכפוף למגבלות המצטברות הבאות :	<b>9.11</b>
החניון התת-קרקעי ייבנה במידת האפשר מתחת לקונטור המתוכנן למבנים, ככל שטרם הוקמו.	9.11.1
במידה והחניון ייבנה בשטח החצר של בניני הציבור, גובה גג החניון לא יעלה על מפלס החצר באופן שיפגע בתפקודו של השטח כשטח פתוח של המוסד.	9.11.2
שטח גג החניון ירוצף ויגונן, עומק כיסוי הקרקע על גג החניון יהא באופן שיאפשר שתילת עצים וצמחיה עליו, לרבות הנחיות לאיטום הגג וניקוזו.	9.11.3
תכסית הבניה של המבנים והחניון התת-קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבנייני ציבור.	9.11.4
לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי, תוך ביסוס קונסטרוקציה המאפשר הקמת מבני הציבור מעליו.	9.11.5
מספר הקומות בחניון התת-קרקעי לא יעלה על שלוש קומות חניה והחניון לא יכלול יותר ממאתיים מקומות חניה.	9.11.6
סה"כ שטחי הבניה של החניון התת-קרקעי לא יעלה על 10,000 מ"ר.	9.11.7
מתן היתר כאמור לעיל מותנה בתאום עם האגף לאיכות הסביבה ומינהל החינוך בעיריית ראשון לציון.	9.11.8

9.12	חניון בשטח המיועד לדרך
	בהליך דוגמת ההליך שנקבע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 רשאית הועדה המקומית להתיר הקמת חניון תת-קרקעי בשטחים המיועדים לדרכים בכפוף למגבלות המצטברות הבאות:
9.12.1	<b>הוראות כלליות:</b>
א.	הקמת חניון כאמור, בשטח המיועד לדרך הנמנית על רשת הדרכים הארצית, אסורה.
ב.	לא תהיה בהקמת החניון התת-קרקעי משום פגיעה כל שהיא בתפקוד הדרך.
ג.	תכנית החניון מותנית באישור האגף לתחבורה בעיריית ראשון-לציון.
ד.	הקמת חניונים תת-קרקעיים בדרכים המיועדות לתואים של מערכת הסעת המונים מסילתית אסורה.
9.13	חובת התקנת מקומות חניה לאופניים
9.13.1	בהיתר בניה ייקבעו מס' מקומות החניה הנדרשים לאופניים על פי השימושים בהתאם ללוח בסעיף 9.13.3 להלן.
9.13.2	מתקן חניה לאופניים יהיה בתחום מגרש הבניה ויכול שיהיה בחדר המהווה חלק מהמבנה. באם ייבנה חדר במבנה, יתווסף 1 מ"ר שירות עבור כל מקום חניה לאופניים.

9.13.3	מספר מקומות החניה לאופניים הנדרשים לפי סוג השימוש:																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תקן</th> <th>שימוש קרקע</th> <th>מגורים</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 לכל יח"ד</td> <td>בניין קומות משותף</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 לכל יח"ד</td> <td>מעונות סטודנטים</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"><b>מסחר ותעסוקה</b></td> </tr> <tr> <td>1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי</td> <td>מסחר, משרדים, ת. עתירת ידע</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2"><b>תרבות וחינוך</b></td> </tr> <tr> <td>4 לכל כיתה</td> <td>חטיבת ביניים, תיכון</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי</td> <td>מוסד השכלה גבוהה</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	תקן	שימוש קרקע	מגורים	1 לכל יח"ד	בניין קומות משותף		1 לכל יח"ד	מעונות סטודנטים			<b>מסחר ותעסוקה</b>		1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי	מסחר, משרדים, ת. עתירת ידע			<b>תרבות וחינוך</b>		4 לכל כיתה	חטיבת ביניים, תיכון		1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי	מוסד השכלה גבוהה	
תקן	שימוש קרקע	מגורים																							
1 לכל יח"ד	בניין קומות משותף																								
1 לכל יח"ד	מעונות סטודנטים																								
	<b>מסחר ותעסוקה</b>																								
1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי	מסחר, משרדים, ת. עתירת ידע																								
	<b>תרבות וחינוך</b>																								
4 לכל כיתה	חטיבת ביניים, תיכון																								
1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי	מוסד השכלה גבוהה																								

מרכז קהילתי	1 לכל 100 מ"ר שטח עיקרי	
מוסד תרבות (ספריה, מוזיאון)	1 לכל 500 מ"ר שטח עיקרי	
<b>מוסדות בריאות</b>		
מרפאה	1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי	
בית חולים	1 לכל 10 מיטות	
<b>תחנות תחבורה ציבורית</b>		
תחנת רכבת, מרכז תחבורה	לפחות 50 מקומות חניה	

<b>חובת התקנת מקומות חניה לאופנועים</b>		<b>9.14</b>
בהיתר בניה ייקבעו מס' מקומות החניה הנדרשים לאופנועים על פי השימושים בהתאם ללוח בסעיף 9.14.4 להלן.		<b>9.14.1</b>
מקומות החנייה לאופנועים יהיו בתחום מגרש הבניה או בחלל מבונה המשמש לחניה למכוניות בבניין. באם החניה לאופנועים תהיה בשטח מבונה יתווסף שטח של 2.5 מ"ר עבור כל מקום חניה לאופנוע.		<b>9.14.2</b>
ועדה מקומית רשאית להתיר לקזז את מספר מקומות החניה לאופנועים ממספר מקומות החניה לרכב פרטי אם לדעתה הדבר מוצדק מבחינה תכנונית ו/או הנדסית.		<b>9.14.3</b>
מספר מקומות החניה לאופנועים הנדרשים לפי סוג השימוש :		<b>9.14.4</b>
<b>תקן</b>	<b>שימוש קרקע</b>	
	<b>מגורים</b>	
1 לכל 5 יח"ד	בניין קומות משותף	
1 לכל 3 יח"ד	מעונות סטודנטים	
	<b>מסחר ותעסוקה</b>	
1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי	מסחר, משרדים, ת. עתירת ידע	
	<b>תרבות וחינוך</b>	
1 לכל כיתה	בי"ס על יסודי	
1 לכל 200 מ"ר שטח עיקרי	מוסד השכלה גבוהה	
1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי	מרכז קהילתי	
1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי	מוסד תרבות (ספריה, מוזיאון)	

תחנות תחבורה ציבורית		
לפחות 50 מקומות חניה	תחנת רכבת, מרכז תחבורה	
מתקני ספורט ושטחים פתוחים		
1 לכל 50 מושבים	מתקני ספורט למופעים ציבוריים כגון אצטדיון	
בידור, בילוי		
1 לכל 50 מושבים	תיאטרון, אודיטוריום, בית קולנוע	
1 לכל 20 מ"ר שטח עיקרי	מסעדות ובתי קפה	
מוסדות בריאות		
1 לכל 250 מ"ר שטח עיקרי	מרפאה	
1 לכל 20 מיטות	בית חולים	

תוכנית מתאר ראשון לציון 2030-

נספח א' : רשימת אתרי טבע עירוני (מסומנים בנספח מס' 1- שטחים פתוחים ואתרי טבע עירוני)

מס' אתר כמסומן בנספח מס' 2	תא שטח	שם האתר	תכונות מיוחדות בולטות	חשיבות
1	159	גבעת אירוס הארגמן	אוכלוסייה של אירוס הארגמן, צמח אנדמי בסכנת הכחדה בישראל	גבוהה מאוד
2א'	159	מישור חמרה – חולות – כורכר	שטח גדול יחסית	גבוהה
2ב'	159			
2ג'	159			
3א'	157	מישור השנוניות	בית גידול חולי מעט מופר	בינונית
3ב'	158			
3ג'	158			
4	151	פרדס נטוש	צמחיית חמרה על שטח גדול יחסית מיועד לבניה.	גבוהה
5א'	150	פסיפס של פרדסים נטושים	צמחייה אופיינית לחמרה חולית (שטח מפוצל) מחייב תכנון מפורט.	בינונית
5ב'	150			
5ג'	159			
6	125	אגני החדרה של מקורות	שטח גדול ובית גידול לח	גבוהה מאוד
7	121	גבעות כורכר באתר הארכיאולוגי	צמחייה אופיינית (שטח מפוצל)	בינונית

מס' אתר כמסומן בנספח מס' 2	תא שטח	שם האתר	תכונות מיוחדות בולטות	חשיבות
			מחייב תכנון זהיר.	
8	105	חולות פתוחים	חולות פתוחים מעט מופרים על פני שטח גדול יחסית מתחם 1000 דונם	גבוהה מאוד
9	106	הגדה הדרומית של אגם סופרלנד	בית גידול לח גדול יחסית עם מינים נדירים	גבוהה מאוד
10א'	104א'	תלים של חמרה וחולות	שטח גדול יחסית, נוכחות של צבי ישראלי	גבוהה מאוד
10ב'	104			
11	106,108,108ג' 108,108ד',ה' 108ט'	פארק הצבאים	שטח נרחב מאד עם עדר צבי ישראלי וסבירות רבה למינים נדירים ומוגנים רבים אחרים	גבוהה מאוד
12	137	תל חמרה במזרח העיר	צמחייה אופיינית לחמרה	בינונית
13	132	לשונית חול	בית גידול חולי	בינונית
14	135	גבעת הדרבנים	נוכחות דרבנים בשטח מרוחק יחסית ממקורות הפרעה	גבוהה

תוכנית מתאר ראשון לציון 2030-  
 נספח ב': רשימת מבנים לשימור ואתרים ארכאולוגיים (מסומנים בנספח מס' 3)

מס	שם מבנה	גוש	חלקה	רחוב	בית	סיוג השימור	הערות מיוחדות לשימור ופיתוח
1	בית זוסמן (נחלת יהודה) ** ושינגטוניות	3628	6	הברושים	10	נחלת יהודה	
2	הברושים 6	3628	9	הברושים	6	נחלת יהודה	
3	הברושים 2	3628	11	הברושים	2	נחלת יהודה	
4	בית ליפשיץ והמאפייה (נחלת יהודה)	3628	14	המייסדים	3	נחלת יהודה	תוספת זכויות הבניה על פי הוראות התכנית ימומשו בעזרת איחוד מגרשים. לא תותר תוספת בנייה על גבי המבנה לשימור או בצמוד לחזיתו הצפונית, המזרחית או המערבית.
5	המייסדים 11	3628	17	המייסדים	11	נחלת יהודה	
6	בית קרסנשטיין (נחלת יהודה)	3628	20	המייסדים	29,31	נחלת יהודה	
7	בריכת המים הנמוכה (נחלת יהודה)	3628	31	ההדר	12	הגבלות מחמירות	
8	גן הילדים בנחלת יהודה	3628	60	הבנים העינב 1	5	הגבלות מחמירות	בנייה חדשה במגרש תותר במרחק מינימלי של 6 מ' מהמבנה לשימור.
9	בית הספר ברנר בנחלת יהודה	3628	60	העינב הבנים 5 האשכולית 2	5	הגבלות מחמירות	
10	האפרסמון 2	3628	69	האפרסמון	2	נחלת יהודה	

11	המיסדים 1	3628	110	המיסדים	1	נחלת יהודה	בנייה חדשה תוצמד לחזיתו האחורית בלבד של המבנה לשימור
12	הבנים 1	3628	117	הבנים	1	נחלת יהודה	
13	הבנים 15	3628	131	הבנים	15	נחלת יהודה	
14	בניין מגורי הבנות בתחומי ביה"ס ויצ"ו**דקלים קנרים	3629 3628	100	ביה"ס ויצ"ו		הגבלות מחמירות	לא יחולו הגבלות קווי הבניין המפורטות בהוראות התכנית באשר להגבלות המחמירות.
15	בית עולים כיום בית אשר	3629	97	מערבית לנחלת יהודה		הגבלות מחמירות	לא יחולו הגבלות קווי הבניין המפורטות בהוראות התכנית באשר להגבלות המחמירות.
16		3926	76	רוטשילד	65	רגיל	
17		3928	146	קרן קיימת	3	רגיל	
18	בית פישמן עדה	3928	229	תרמ"ב	22	רגיל	
19		3928	286	הלפרין	5	רגיל	
20	קולנוע 'תרצה'	3928	357	הרצל	34	רגיל	
21	קרן קיימת 25	3928	573	קרן קיימת	25	רגיל	
22		3929	23	מוהליבר	35	רגיל	
23		3929	41	מוהליבר	40	רגיל	תכנון הבנייה החדשה יבוצע בהצמדות לקוי הבניין הצידיים הכל לצורך פגיעה מינימלית במבנה לשימור.
24	הרצל 57	3929	31	הרצל	57	רגיל	
25	בית לבנטל	3929	165	דרור	31	רגיל	
26	דרור 34	3929	177	דרור	34	רגיל	בנייה חדשה תבוצע במנותק מהמבנה לשימור ובמרחק מינימלי של 10 מ' ממנו.
27	בית לויטה	3929	242	פיינברג	3	רגיל	



	רגיל	48	מוהליבר	462	3929		28
	רגיל	46	מוהליבר	609	3929		29
	הגבלות מחמירות		כיכר המייסדים	14	3932	בית הכנסת הגדול	30
	רגיל	10	נחמה	19	3962	נחמה 10	31
בנייה חדשה תבוצע במרחק מינימלי של 40 מ' מגבול המגרש המערבי - רחוב אחד העם.	הגבלות מחמירות	7	אחד העם	25	3932	בית הספר חביב	32
תותר הגדלת תכסית עד 65% למטרות עיקריות ומטרות שירות.	רגיל	25	אחד העם	56	3932	בית פומבורובסקי	33
	רגיל	21	נחמה	94	3932		34
	רגיל	83	הרצל	18	3933	מלון גרשנוביץ	35
	רגיל	85	הרצל	19	3933	בית סלמי	36
ההקלה בקו הבניין קדמי לצורך בנייה על קווי הבניין של המבנה לשימור לא חלה במבנה זה. תותר הגדלת תכסית עד 60% לכלל השימושים.	רגיל	26	רוטשילד	30	3933	בית סימנסקי	37
	הגבלות מחמירות	24	רוטשילד	31	3933	בניין העירייה	38
	הגבלות מחמירות	4-16	מוהליבר	49	3933	אורות הברון	39

<p>על מגרש זה יחולו התמריצים והמגבלות הבאות: ניצול זכויות הבנייה יבוצע באופן הבא: בניית קומת קרקע וקומה א' בהתאם למפלסים של המבנה הקיים לשימור וכקומות מלאות המנצלות את כל השטח בין קווי הבניין המותרים. קומות נוספות לא יותרו מעל המבנה לשימור. הועדה רשאית לאשר קו בניין צידי 0 מ' כלפי צפון. הועדה רשאית לאשר תכנית של עד 80%. הועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף למטרות עיקריות בתכנית כלל המגרש למעט מתחת למבנה לשימור. שטחי המרתף האמור יהיו בנוסף לזכויות הבנייה המותרות במגרש למטרות עיקריות ולמטרות שירות. הועדה רשאית להתיר תוספת אחוזי בנייה נוספים כאמור בהוראות התכנית, זכויות אלה לא ינוצלו מעל המבנה לשימור. בכל מקרה לא תותר בנייה מעבר לגובה של 4 קומות.</p>	רגיל	18	רוטשילד	60	3933	בית הפקידות הראשון	40
	רגיל	11	דרור	72	3933		41
<p>זכויות הבנייה ינוצלו בנסיגה מהחזית הקדמית ומעבר לרכס גג הרעפים של המבנה לשימור. כמו כן תאושר תכנית של עד 60% למטרות עיקריות.</p>	רגיל	17	דרור	134	3933		42
<p>ההקלה בקו הבניין קדמי לצורך בנייה על קווי הבניין של המבנה לשימור לא חלה במבנה זה. תותר הגדלת תכנית עד 60% לכלל השימושים.</p>	רגיל	32	רוטשילד	94	3933		43
<p>ההקלה בקו הבניין קדמי לצורך בנייה על קווי הבניין של המבנה לשימור לא חלה במבנה זה. תותר הגדלת תכנית עד 60% לכלל השימושים.</p>	רגיל	22	רוטשילד	140	3933		44

45	רוטשילד 20	3933	141	רוטשילד	20	רגיל	לא תותר בנייה חדשה על גבי המבנה לשימור. הועדה המקומית רשאית להתיר קו בניין צידי 0 מ' כלפי צפון בכפוף לפרסומים ודיון בהתנגדויות.
46	בית פרימן	3933	178	רוטשילד	2	רגיל	לא תותר תוספת על גבי המבנה לשימור אלא רק בהצמדה לחזיתו הצפונית בלבד. תותר הגדלת תכסית עד 60% ובנייה בקו בניין 0 כלפי הרחוב.
47		3933	243	כיכר המייסדים	2	רגיל	לא יחולו מגבלות עיצוב אשר מפורטות בהוראות התכנית.
48		3934	47	הרצל	84	רגיל	
49		3934	59	הרצל	78	רגיל	
50		3934	66	הרצל	76	רגיל	
51		3935	3	רוטשילד	25	רגיל	
52	גן המושבה - גן הברון	3935	4	שד' הרצל		הגבלות מחמירות	
53	בית מנשה מאירוביץ	3935	7	רוטשילד	21-23	הגבלות מחמירות	תותר בנייה בעורף המגרש עד קו בניין 0 בכפוף לפרסומים ודיון בתנגדויות. אולם, לא תותר בנייה מאחורי המבנה לשימור.
54	בית העם	3935	150	זד"ל	3	הגבלות מחמירות	
55	בית יד לבנים-בית הפקידות	3935	44,55	אחד העם	16	הגבלות מחמירות	לא תותר הצמדה של בנייה חדשה למבנה לשימור מעבר הקיים על פי ההתרים שאושרו בעבר. בנייה נוספת במגרש תבוצע במחציתו הצפונית של המגרש, ובגובה עד 2 קומות.

56		3935	79	רוטשילד	11	רגיל	לא תותר בנייה על גבי המבנה לשימור.
57		3935	20	רוטשילד	9א	רגיל	הקלות בקו בניין: כלפי מערב ודרום: יותר צמצום קו בניין עד לקו בניין 0. כלפי מזרח: יותר צמצום קו בניין עד לקו המשכי למבנה הקיים לשימור. הכל בכפוף לפירסומים, ודיון בתנגדויות. לא תותר תוספת קומה בתחום המבנה לשימור.
58	בית יעקב קנר	3935	21	רוטשילד	7	הגבלות מחמירות	
59		3935	23	הכרמל	12	רגיל	
60	בית גרשון הורוביץ (בית לשם)	3935	27	הכרמל	8	רגיל	
61	בית הכנסת של החסידים	3935	36	הכרמל	6	רגיל	לא תותר בנייה על גבי המבנה לשימור.
62	בית התרופות והפוסטה (מתחם מוזיאון ראשל"צ)	3935	38	כיכר המייסדים 1	1	הגבלות מחמירות	תותר בנייה חדשה לצורכי תפעול המוזיאון בלבד ובאישור ועדת השימור.
63	הקליניקה (מתחם מוזיאון ראשל"צ)	3935	38	כיכר המייסדים	1	הגבלות מחמירות	תותר בנייה חדשה לצורכי תפעול המוזיאון בלבד ובאישור ועדת השימור.
64	בית גורדון , מלון לונדון	3935	40	אחד העם	8	הגבלות מחמירות	תותר בנייה חדשה לצורכי תפעול המוזיאון בלבד ובאישור ועדת השימור.
65	בית בראון	3935	47	הכרמל	15	רגיל	תתאפשר בנייה במנותק מהמבנה לשימור ובהצמדה לחזיתו הדרומית בלבד.
66	היקב	3935		הכרמל בהתאם לתשריט 3		הגבלות מחמירות	
67	בית התבשיל	3935	5	הכרמל	24	הגבלות מחמירות	
68		3935	57	נורדאו	7	רגיל	

	רגיל	4	סמטת בצלאל	66	3935	מאפיני באוהאוס עם גג רעפים	69
תותר בנייה חדשה לצורכי תפעול המוזיאון בלבד ובאישור ועדת השימור.	הגבלות מחמירות	3	כיכר המייסדים פינת רח' אחד העם	69	3935	בית אליעזר אלחנן שליט והארוה (מתחם מוזיאון ראשל"צ)	70
	רגיל	9	נורדאו	72	3935		71
	הגבלות מחמירות	19	רוטשילד	100	3935	באר המים	72
	הגבלות מחמירות		רוטשילד	138	3935	מגדל המים	73
תותר בנייה לצורכי תפעול המוזיאון בלבד ובאישור ועדת השימור.	הגבלות מחמירות		כיכר המייסדים פינת רח' אחד העם	106	3935	בית היסמן (מתחם מוזיאון ראשל"צ)	74
	רגיל		נורדאו 3	106	3935	בית אמצ'יסלבסקי (בית ראשוני)	75
	הגבלות מחמירות		רח' הרצל פינת הכרמל	117	3935	יד לנדיב-אנדרטה לזכר הברון רוטשילד	76
	רגיל	13	נורדאו	60	3935		77
תכנון הבנייה החדשה יבוצע בהצמדות לקוי הבניין הצידיים כלפי מזרח וצפון תוך פגיעה מינימלית במבנה לשימור. הבנייה תבוצע ללא מגבלות עיצוב אשר מפורטות בנספח השימור.	רגיל	33	נורדאו	61	3936		78

79	בית בלקינד/לוי	3936	231	הכרמל	5	רגיל	עיצוב הבנייה יבוצע בתיאום עם יחידת השימור ללא מגבלות העיצוב המפורטות בסיווג זה בנספח השימור.
80	מאפיני באוהאוס עם גג רעפים	3936	95	נורדאו	29	רגיל	
81		3936	127	נורדאו	26	רגיל	תותר חריגה מקוי הבניין המאושרים בתכניות תקפות לצורך בנייה על פי קוי הבניין של המבנה לשימור בתחום גג הרעפים של הבית. אולם לא תותר בנייה מעבר לקוי בניין בגודל 2.7 מ'.
82		3936	149	נורדאו	22	רגיל	
83	בריכות בילו	3936	173	סמטת בנימין		הגבלות מחמירות	
84		3936	179	הכרמל	13	רגיל	
85	מאפיני באוהאוס עם גג רעפים	3936	232	נורדאו	31	רגיל	
86		3936	234	לבונטין	8	רגיל	
87		3936	237	לבונטין	10	רגיל	
88	בית זרובבל ושלומית חביב	3936	242	לבונטין	15	הגבלות מחמירות	
89		3937	138	ירושלים	36,34	רגיל	
90		3937	184	לבונטין	29	רגיל	
91	בית כמוס עמוס	3938	40	שיבת ציון	30	למתחם שיבת ציון	
92	שיבת ציון 32	3938	43	שיבת ציון	32	שיבת ציון	

	שיבת ציון	36	שיבת ציון	46	3938	שיבת ציון 36	93
	למתחם שיבת ציון	א37,37	שיבת ציון	251,253	3938	בית הרב טביב	94
	למתחם שיבת ציון	39	שיבת ציון	57	3938	בית הכנסת של התימנים	95
	למתחם שיבת ציון	43	שיבת ציון	60	3938	בית ממון אהרון בן צדוק	96
	שיבת ציון	41	שיבת ציון	257	3938	שיבת ציון 41	97
	הגבלות מחמירות		כביש מס' 44	6	6082	בית הקרן הקיימת בבית דגן (בית שורמן)	98
	הגבלות מחמירות		צפ' נחלת ב', המשך רח' האגס ורח' קיבוץ גלויות	21	6093	קיבוץ ו' - *בריכת מים*עצי אקליפטוס *מגדל מים מבנה קיבוצים	99
	הגבלות מחמירות		מוסד שדה חמד	65	6095	קיבוץ 'בתלם' שדה חמד	10 0
	הגבלות מחמירות					עמדת הגנה - מזקף הבאר	10 1
	הגבלות מחמירות			47	6090	בית אבו ג'בן	10 2
	הגבלות מחמירות			45,46	6083	בית אבו ג'בן	10 3

## נספח ג' – טבלת תוספת יחידות דיור והקצאות לצרכי ציבור לפי מקבצי שכונות

תוספת שטח קרקע נדרשת להקצאות לצרכי ציבור בדונמים					סה"כ אוכלוסיה בשנת 2030	תוספת יחידות דיור ואוכלוסיה עד שנת 2030		מס' תא שטח	רב אזור	
סה"כ הקצאה נדרשת לצרכי ציבור	שטחים פתוחים(1)			מבני ציבור		תוספת אוכלוסיה	תוספת יחידות דיור			
	פארק עירוני (9)	פארק רובעי	גן שכונתי	כלל עירוניים(6)	שכונתיים (חינוך)					
52.0			9.0 (2)		43	14,830	6,063	2,021	102,101,102 א', 104 ב'	1
70.0			24.0		46	7,975	7,975	2,900	105	2
90.1			35.1 (3)		55	66,169	8,247	2,749	122,123,124 , 114-120	3
16.0			אין צורך		16	31,038	6,593	2,198	110,111,112	4
332.4 (7)		180 (7)	88.0		59	45,887	12,111	4,037	140,141,146,150,159 א'	5
71.0			אין צורך		71	18,455	15,609	5,203	134,135	6
154.4			99.4		55	35,874	8,918	2,973	148,149,151,152,153	7
222.1			164.1		58	67,212	11,363	3,788	138,142,143,147	8
58.0			אין צורך(5)		58	24,172	10,630	3,543	156,158 א', 154,155	9
297.0		199 (7)	42.0		56	16,188	10,335	3,445	137,144,145	10
603.7	395.2 (8)			189.5	18 (9)					כלל עירוני
1,966.7	395.2 (8)	379.0 (7)	461.3	189.5	535	327,800	97,844	32,856		סה"כ

(1) הקצאת קרקע לגינות משחק שכונתיות ולגן שכונתי צריכה להינתן בתחום השכונה.



- (2) התוספת נדרשת עבור ' מטווח 24 '. לשער הים ונווה חוף יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030.
- (3) לשכונות: נווה דקלים, נאות שקמה, קרית גנים ונאות אשלים יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030.
- (4) לשכונת בנות חיל יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030.
- (5) לשכונת שיכוני המזרח יש הקצאות מספיקות לגנים שכונתיים לתוספת אוכלוסיה צפויה עד שנת 2030. למשולש נים יש צורך בהקצאה כפי שיקבע בתוכניות המפורטות.
- (6) במסגרת מוסדות כלל עירוניים נכללים מוסדות תרבות, חברה, ספורט, חירום, קהילה (רווחה) וכן רזרבות קרקעיות לצרכים עתידיים אשר פיזורם בעיר ייקבע בעתיד.
- (7) הקצאת קרקע לפארקים רובעיים תהיה בתאי שטח 137 ו- 159.
- (8) הקצאת קרקע לפארק עירוני תהיה בתאי שטח 106 ו- 108 ג'.
- (9) הקצאות קרקע לחינוך מיוחד, על שכונתי.

תוכנית מתאר ראשון לציון לציון 2030 - נספח ד' מפת תאי שטח

