



31/10/19

מסמך מדיניות למצרף תכנון 5
בהתאם לתוכנית המתאר לראשון לציון 2030



צוות התכנון:

תכנון פיזי: דודי גלור, גלור תכנון ואדריכלות בע"מ

אדריכל אחראי: אמתי הר-טוב

כלכלה ופרוגרמה: רן חקלאי, עופר כרמי, כלכלה אורבנית בע"מ

תנועה: דני פוכס, דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ

תוכן

3	1. מבוא
3	1.1 מסמכי התכנית
3	1.2 רקע
3	1.2 הגדרות במסמך המדיניות
4	2. הנחיות כלל עירוניות
4	2.1 הנחיות בניוי ופיתוח כלל עירוניות
4	2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38
6	3. תשריט מסמך המדיניות
7	4. מצרף 5
7	4.1 מצב קיים
7	4.2 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף
8	4.3 הנחיות כלליות למצרף
9	4.4 טבלה מרכזת
10	4.5 פירוט מתחמי הפיתוח המוצעים בתשריט
14	5. פרוגרמה לצרכי ציבור
14	5.1 מלאי יח"ד לתכנון
15	5.2 עיקרי פרוגרמת צרכי ציבור למצרף 5
15	5.3 צרכי כיתות של מוסדות חינוך "קרובים לבית"
15	5.4 הקצאות לצרכי ציבור בתכניות חדשות
17	6. המלצות תחבורתיות
17	6.1 תקן חניה
18	6.2 אזורי מיתון תנועה
18	6.3 חניונים ציבוריים
18	6.4 קישוריות ושיפור תשתית דרכים כלל-עירונית

1.1 מסמכי התכנית

1. מסמך המדיניות (מסמך זה)
2. תשריט מצורף בקני"מ 1: 5,000

1.2 רקע

תכנית המתאר ראשון לציון 2030 (להלן: תכנית המתאר) אשר אושרה בתאריך 26/6/2017 חילקה את שטח העיר למתחמי התכנון ולמצרפים הכוללים מספר מתחמי תכנון. בסעיף 6.3.2 ח' להוראות התוכנית נקבעה הוראה המחייבת הכנת מסמכי מדיניות, אשר רק לאחר אישורם ע"י הועדה המקומית, יתאפשר קידומן של תכניות מפורטות בתחום כל מתחם. מסמך זה נשען על הוראות תכנית המתאר בתחום ייעודי הקרקע, הוראות הבינוי, ונספחי התכנית השונים ומשלים אותה. יש לקרוא אותו עם כלל מסמכי תכנית המתאר.

1.2 הגדרות במסמך המדיניות

תועלות ציבוריות: תוספת בתכנית מפורטת של שטחי קרקע לטובת שטח למבנה ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח, ו/או שטח מבונה למבני ציבור המשולב בבניין (הכולל על-פי צורך גם שטח קרקע לפעילות במבנה), ו/או ניווד זכויות לטובת שימור מבנה ו/או מימוש זכויות תמ"א 38 בחלופת חיזוק או תועלת ציבורית אחרת כפי שתקבע הוועדה המקומית.

מגרשים בתת-ניצול: מגרשים בהם בנויים כיום מבנים בגובה 1-2 קומות, שטרם ניצלו את זכויות הבניה המוקנות על-פי תכנית מאושרת (בדרי"כ עד גובה 3-4 קומות). מגרשים אלה מסומנים בצבע לבן בתשריט המסמך.

ניוד זכויות: העברת זכויות ממגרש 'מוסר' למגרש 'מקבל' באמצעות תכנית מפורטת.

דירה זעירה: דירה בשטח של כ-40 מ"ר כולל ("שטח פלדלת").

דירה קטנה: דירה בשטח שבין 45 ל-80 מ"ר כולל ("שטח פלדלת")

מתחם תכנון: מתחם בעל מאפיינים פיסיים כמוגדר ומסומן בתכנית המתאר רצ/2030.

מצרף: מספר מתחמי תכנון המאוגדים יחד עבור הכנת מסמך מדיניות, כפי שמאפשרת תכנית המתאר רצ/2030. בכל מקום במסמך זה בו מוזכר "המצרף", הכוונה למצרף 5 כמוגדר בסעיף 4.1 להלן.

מלאי תכנון נומינלי: כלל מספר יחידות הדיור האפשרי לתוספת על יחידות הדיור הקיימות מכוח זכויות בנייה אפשריות עפ"י תכנית המתאר ומכוח היתרי בנייה עפ"י תכניות מאושרות שטרם מומשו ומתמ"א 38.

מלאי תכנון ריאלי: הערכת מימוש צפויה של מלאי התכנון הנומינלי עד שנת 2030.

2.1 הנחיות בניוי ופיתוח כלל עירוניות

1. תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית המתאר ומסמכי המדיניות תעודד הליכה ברגל, שימוש בתחבורה ציבורית ורכב דו גלגלי ויש להציג את הקשר שלה למרחב הסובב.
2. תכנית מפורטת הכוללת זכויות בניה מכוח תכנית המתאר או תוספת יחידות דיור תכלול הקצאת שטח לתועלת ציבורית.
3. בבדיקת כדאיות כלכלית לתכנית תחושב תוספת שטח ליח"ד מתפנה שלא תעלה על 12 מ"ר ברוטו.
4. מגרשים הנמצאים בתת ניצול – תוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות תינתן רק בתנאי מימוש תועלת ציבורית.
5. פתרונות החנייה בתכניות על פי מסמך זה יהיו תת-קרקעיים בלבד.
6. לפחות 20% מיח"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות.

2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38

כללי

1. ברחבי המצרף קיימים מבנים העומדים בתנאי תמ"א 38. מבנים אלו מסומנים בתשריט המסמך בצבע אפור. סימון זה אינו מחייב וכל מבנה ייבחן לגופו בהתאם להוראות תמ"א 38.
2. מבנים העומדים בתנאי תמ"א 38 יחודשו באמצעות תוספת בנייה (יעיבוי), למעט בניינים המיועדים להיכלל בתכנית התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) על פי מסמך זה. באזורים שסומנו במסמך זה להתחדשות עירונית תינתן עדיפות לתכניות פינוי-בינוי על פני היתר ליעיבוי.
3. בכל בקשה של תוספת זכויות על פי תמ"א 38 תקבע רשות הרישוי הנחיות מרחביות פרטניות לפי סעיף 21(ב) בתקנות הרישוי (2016). לצורך קביעת ההנחיות המרחביות יצורפו המסמכים הבאים:
 - תכנית בניוי עקרונית בקני"מ 1:200 כולל התייחסות לפתרונות חנייה.
 - כמות יחידות הדיור החדשות המבוקשות.
 - חזית/הדמיה של הבינוי המוצע מכיוון הרחוב.
 - תכניות וחתיכים הכוללים התייחסות למבנים שכנים.
 - ככל שהמידען יחשוב שיש צורך במסמכים נוספים ביחס לבקשה הספציפית – ינסח בקשה זו בשיתוף מנהלת המחלקה לרישוי, **בשלב מתן המידע**.

עיבוי

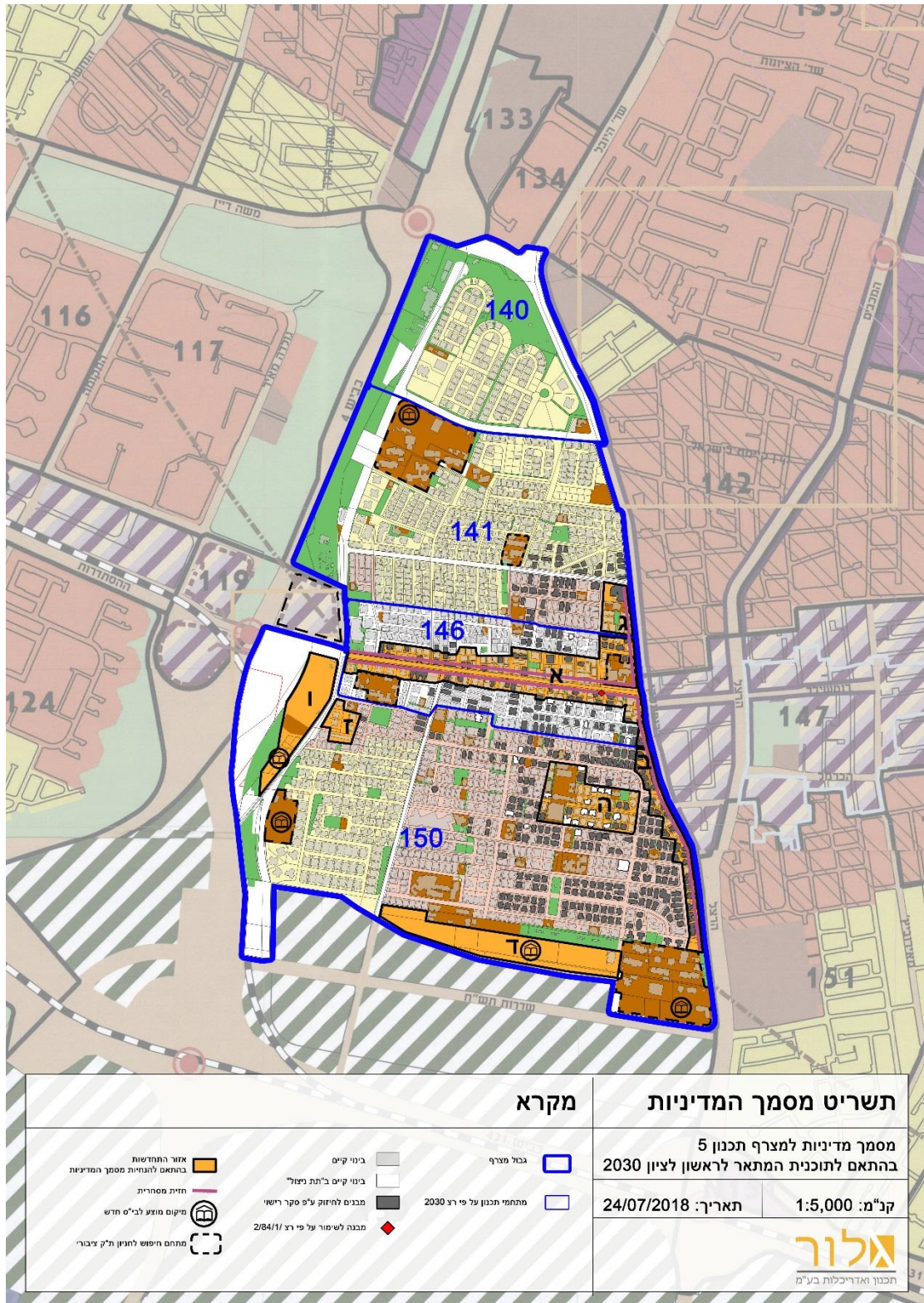
- במסגרת 'יעיבוי' – תידרש ככול הניתן הקמת ממ"ד חדש לכל יח"ד קיימת.
1. תקן חניה נדרש – לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד חדשה, זאת בנוסף לחניות קיימות על פי היתר/רישום בטאבו.
 2. ככלל מספר יחידות הדיור החדשות לא יעלה על מכפלת מספר הקומות המתווספות (עד 2.5) במספר דירות בקומה טיפוסית בבניין הקיים. במסגרת חוות דעת כלכלית שתוגש תבחן רשות הרישוי את מספר היח"ד החדשות בהתאמה לנתוני המבנה הספציפי.

ניוד זכויות

הועדה המקומית תעודד תכניות לניוד זכויות על פי סעיף 20א' בתמ"א 38 ובתנאי שהניוד יהיה לאזורים בהם ניתן להוסיף זכויות בניה על פי מסמך המדיניות או לאזורים אחרים בעיר ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.

הריסה ובניה על פי סעיף 14א

- א. לא יותר ניצול זכויות הבניה המתווספות על פי תמ"א 38 במקרה של מבנה קיים קטן מ400 מ"ר
- ב. במבנים ששטחם עולה על 400 מ"ר יתאפשר ניצול זכויות נוספות על פי תמ"א ובתנאי שמספר יחידות הדיור המתקבל אינו עולה על כפליים ממספר יחידות הדיור הקיימות .
- ג. לחלופין ניתן לנצל את זכויות הבניה המתווספות על פי תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה לבניה על פי התכניות המאושרות (זאת במבנים מעל 400 מ"ר בלבד)
- ד. תקן חנייה לבניה חדשה על פי סעיף זה – בהתאמה למדיניות החנייה העירונית הכללית לבניה חדשה.
- ה. החנייה במסלול זה תהיה תת קרקעית בלבד.



תשריט 1 - תשריט מסמך המדיניות למצרף 5: מתחמים לפיתוח (התשריט מצורף כגיליון נפרד בגודל A1)

4. מצרף 5

4.1 מצב קיים

מצרף 5 נמצא במרכז העיר ראשון לציון. תחום ממערב על ידי כביש 4, מצפון וממזרח על ידי רחוב ז'בוטינסקי ורחוב הרצל, ועל ידי שדרות תש"ח מדרום. המצרף כולל ארבעה מתחמי תכנון: 140 (בנות חיל), 141 (כצלנסון), 146 (רוטשילד), ו-150 (רמז). שטח המצרף כ- 2,279 דונם, ובו כ- 39,000 נ' וכ-12,300 יח"ד קיימות.

מתחם תכנון	שטח המתחם בדונמים	אוכלוסייה 2019 ¹	כמות יח"ד קיימות 2019 ²
140	311	1,534	444
141	581	6,363	2,080
146 ³	318	10,164	2,966
150	1,069	20,760	6,829
סה"כ	2,279	38,821	12,319

טבלה 1 - פירוט המצב הקיים במצרף

4.2 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף

טבלה 2 - ייעודים וזכויות על פי תכנית המתאר

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון					
הערות ותנאים	מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר	מספר קומות מרבי	ייעוד קרקע	מספר מתחם תכנון
					140
בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתמנית מאושרות.	---	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתמנית מאושרות	בהתאם לתכניות מאושרות	מגורים 1	בנות חיל
					141
שימושים והוראות בהתאם לשיעור 4.1.3					כצלנסון
400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ונד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ויצויניים.	עד 400% שטח בניה		בהתאם לתכניות מאושרות	מוסדות ומבני ציבור	
אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרת באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	עד 8,500 מ"ר	---	בהתאם לתכניות מאושרות / *8/12	מגורים 1/2	
אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.					146
מסחר במפלס הרחוב.	עד 115,000 מ"ר	עד 30,000 מ"ר	8	מגורים, מסחר ותעסוקה	רוטשילד
יסה"כ זכויות הבניה מסתכמות ב-150,000 מ"ר, זכויות שלא ימומשו לטובת משרדים/מסחר/אכסון מולטאי יהיו לשימוש מגורים.		עד 5,000 מ"ר			
					150
אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.					רמז
*יתוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.	עד 230,000 מ"ר	---	בהתאם לתכניות מאושרות 8/12	מגורים 1/2	
אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.					
התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ונד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ויצויניים.	עד 400% שטח בניה*		8	מוסדות ומבני ציבור	

¹ בהתאם למרשם האוכלוסין

² בהתאם למספר הנכסים למגורים בקובץ הארנונה

³ היות ומתחם 146 אינו כלול במרשם האוכלוסין, הנתונים עבורו נלקחו מתוך נתונים שהועברו למחוז במסגרת הכנות לתכנית 106/5 והופחתו בהתאם משכונות רמז וכצלנסון. הנתונים הכלליים למצרף נותרו ללא שינוי.

4.3 הנחיות כלליות למצרף

במצרף 5 זוהו 2 צירי פעילות משמעותיים להתחדשות עירונית: רחוב רוטשילד ורחוב ז'בוטינסקי-הרצל.

רחוב רוטשילד זוהה על-ידי תכנית המתאר כציר עירוני חשוב ("שדרה עירונית ראשית") בו עוברת מערכת הסעת המונים.

רחובות הרצל וז'בוטינסקי זוהו כציר עירוני משני הכולל בניה לגובה ועם קידומה של מערכת ה'מטרו' והתחנות לאורכו מהווים צירים עירוניים חשובים.

יתרת שטח המצרף נקבעה לאזור לשמירה על תבנית הבניה הקיימת או להתחדשות עירונית. מוצע במסמך מדיניות זה לממש את האפשרות הכלולה בסעיף 5.2 (ב) להוראות תכנית המתאר ולהוסיף 20% לזכויות הבינוי המוצעות למתחם תכנון 141 (כצנלסון) עד לסך 1,700 מ"ר, ולמתחם תכנון 146 (רוטשילד) עד לסך 30,000 מ"ר⁴, ולהפחית זכויות אלו ממתחם 150 (רמז) עד לסך 31,700 מ"ר בהתאם.

תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכניות המפורטות. לפחות 20% מהדירות בתכנית מוצעת על פי מסמך זה יהיו דירות קטנות כמוגדר בסעיף 1.2 לעיל. בנוסף, יתאפשרו דירות זעירות כמוגדר בסעיף 1.2 לעיל בכמות שלא תעלה על 20% מסך הדירות המוצעות.

ככלל לא יתאפשרו תוספת זכויות ו/או יח"ד באזור מגורים א' ו-ב'. תיבחן האפשרות לתוספת יח"ד וזכויות במתחם 146 מעבר ובצמוד לאזור תכנון א' במקרים בהם המגרש ביעוד א' או ב' כלוא בין מגרשים בבנייה רוויה בלפחות 2 מצדדיו.

⁴ על אף שמתחם 146 אינו באותו ייעוד של מתחם 150, השימוש העיקרי בשניהם הינו מגורים ועל כן מוצע להעביר זכויות בנייה לשימוש מגורים בין המתחמים.

4.4 טבלה מרכזת

טבלה 3 - הנחיות פיתוח לפי אזורים להתחדשות ומתחמים תכנון

(תמהיל השימושים המוצע אינו מונע שימושים נוספים המותרים בכל יעוד על-פי הוראות תכנית המתאר)

מתחם	שכונה	שטח (דונם)	אזור פיתוח	שטח לפיתוח (דונם)	שימושים במתחם ע"פ תכנית המתאר	גודל מגרש מינימלי לקידום תכנית לתוספת זכויות ויחידות דיור (דונם)	גובה מבנה - מעל מפלס הכניסה הקובעת (מספר קומות מקסימלי לקידום בתכנית)	אחוזי בנייה מוצעים כוללים
140	בנות חיל	311			ל"ר			
141	כצנלסון	581	ג	10	מגורים עם חזית מסחרית	1.5	15	500%
146	רוטשילד	318	א	110	עירוב שימושים ⁵	2	30	650%
150	רמז, נווה הלל	1,069	ב	19	מגורים עם חזית מסחרית	1.5	15	500%
			ד	66	מגורים ושטחי ציבור	1	8	360%
			ה	10	מגורים עם מסחר נקודתי	3	15	בהתאם למדיניות פ"ב
			ו	5	מגורים עם מסחר נקודתי	2	30	500%
			ז	10	מגורים	1.5/2	15/30	בהתאם למדיניות פ"ב
			מבנים בתת ניצול ⁷	25	מגורים	0.75	8	עד 360%
סה"כ	מצרף 5	2,279						

⁵ 75% מגורים, 25% משרדים, מסחר ומלונאות. בהתאם לפרק 5.2 בהוראות תכנית המתאר.

⁶ בהתאם לפרק 5.2 בתכנית המתאר ניתן לקבוע את זכויות הבינוי במתחמים להתחדשות עירונית בהתאם לגובה המוצע. מתחם תכנון 146 (רוטשילד) אינו מסומן להתחדשות עירונית ועל כן זכויות הבינוי בו נקבעות בהתאם לטבלה 5.1. על פי טבלה זו זכויות הבינוי המקסימליות המוצעות הינן 500%. עם זאת, זכויות אלו אינן תואמות את קביעתו לבינוי לגובה ואת חשיבותו בפיתוח העירוני.

⁷ תוספת זכויות מעבר לזכויות המאושרות בכפוף למימוש תועלת ציבורית.

4.5 פירוט מתחמי הפיתוח המוצעים בתשריט

גבולות אזורי הפיתוח המוצעים להלן מסומנים בתשריט מסמך המדיניות באופן עקרוני וניתן לשנות את גבולותיהם, במידת הצורך, לטובת דיוק התכנון ויעולו.

אזור א'

רחוב רוטשילד – "שדרה עירונית ראשית", עירוב שימושים ו"אזור לחיפוש לבניה לגובה"
(מתחם 146, רוטשילד):

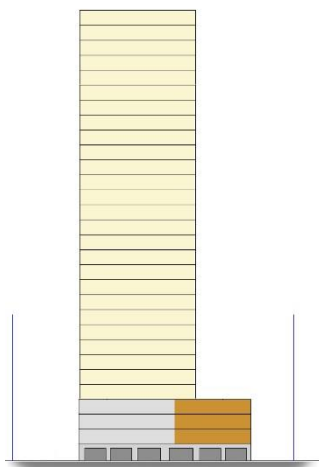
1. ציר עירוני ראשי הכולל ציר הסעת המונים מתוכנן, והמוצע כולו לעירוב שימושים ו'לחיפוש בנייה לגובה'.
2. חתך הרחוב המוצע הינו חזית מסחרית במפלס הרחוב, 3 קומות נוספות למסחר, משרדים או מבני ציבור, ומעליהן קומות מגורים/משרדים במגדל.
3. פיתוח **מתחם ההסתדרות** בפינת הרחובות רוטשילד וז'בוטינסקי בתכנית שתכלול, בין השאר, שטח למבנה ציבור שלא יפחת מ-5 דונם.
4. כל תכנית התחדשות עירונית לאורך הרחוב תקצה שטחי ציבור בהתאם למדיניות המפורטת בסעיף 5.4 במסמך זה.
5. לעת התכנון יבחן הצורך **בהרחבת הרחוב/הרחובות המקבילים והחוצים** ועידוד קישוריות בין הרחובות.



הערה:

לאורך **רחוב רוטשילד** מוגדרים בתכנית המתאר זכויות בנייה בשימושים מעורבים המיועדים להתחדשותו של רחוב זה. עם זאת, על אף שהוא מוגדר כאזור בנייה לגובה, זכויות הבנייה הכוללים בו מוגבלות עד ל-500% כוללים (מתחם 146 אינו מוגדר כימתחם להתחדשות עירונית!). על-מנת לקבל רחוב אינטנסיבי ובו בנייה צפופה וגבוהה, מסמך המדיניות מאפשר תכנון מפורט תוך הגדלת היקף הזכויות בתכניות מפורטות **לסדר גודל של עד 850% כוללים (עיקרי ושירות על-קרקעי)**.

במתחם זה ניתן לבחון אפשרות להוספת בית ספר יסודי חדש בתוכנית 'פינוי-בינוי' משמעותית, המשולב כשטח בנייה בפרויקט. לתכנית הכוללת הקצאת שטח מבונה ושטח קרקע לבית ספר יסודי לאורך רחוב רוטשילד, יאושרו אחוזי בנייה עד לגובה 1,000% כוללים (עיקרי ושירות) לבנייה.



איור 1 - הנחיות בינוי לאזור א'

אזור ב'

רחוב ז'בוטינסקי - ציר ראשי עם חזית מסחרית (מתחם 150, רמז):

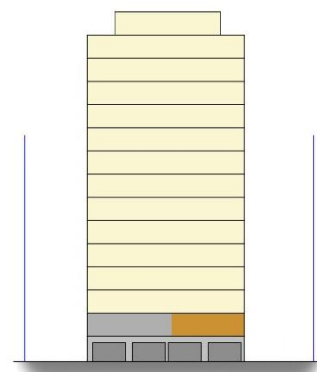
1. גובה הבניה לא יעלה על 15 קומות.
2. על מנת לעודד את הפעילות במתחם תחול חובת הקמת חזית מסחרית ועידוד שטחי מסחר ומשרדים עד ל-15% משטחי הבנייה המוצעים. שימושים בקומת הקרקע יהיו שימושים מלווי רחוב. יותר שילוב שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.



אזור ג'

רחוב ז'בוטינסקי - ציר ראשי עם חזית מסחרית (מתחם 141, כצלסון):

1. גובה הבניה לא יעלה על 15 קומות.
2. על מנת לעודד את הפעילות במתחם תחול חובת הקמת חזית מסחרית ועידוד שטחי מסחר ומשרדים עד ל-15% משטחי הבנייה המוצעים. שימושים בקומת הקרקע יהיו שימושים מלווי רחוב. יותר שילוב שטחים לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.



איור 2 - הנחיות בניוי לאזורים ב' ו-ג'

אזור ד' (מתחם 150, רמז):

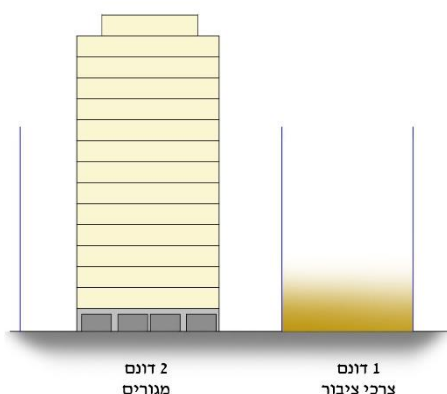
בדרום המתחם, בשטח הגובל עם האני"מ, הכלול בתכנית המתאר ובתמ"מ 21/3, מסומן שטח בייעוד מגורים אשר שטחו כ-66 דונם. מוצע לפתח שטח זה למגורים, שטחי ציבור ומסחר מקומי בהתאם להוראות תכנית המתאר, ובתאום עם התכנית לפיתוח האני"מ, תוך הקצאת לפחות 60% מהשטח לצרכי ציבור בדגש על שטח לבית ספר יסודי חדש ושטח ציבורי פתוח. יש להקפיד על נגישות רציפה להולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך המתחם ודרכו, בדגש על נגישות ל'פארק המוזיקה' ולשטח האני"מ המוצע מדרומו. זכויות בניה, מספר יחידות דיור, תמהיל השימושים ויחיד"ד ייקבעו בתכנית המפורטת.



אזור ה' (מתחם 150, רמז):

אזור זה נמצא מתאים להתחדשות עירונית בשל הצפיפות הקיימת הנמוכה יחסית שבו, ובשל הצמידות לשטח ציבורי משמעותי (הגימנסיה הריאלית). אולם עקב הצפיפות והרחובות הצרים קיים קושי בהעמסת תוספת יחיד"ד באזור זה.

מוצע לאפשר התחדשות עירונית במתחם זה בכפוף להקצאת שטחים ציבוריים שיצטרפו לגימנסיה הריאלית או בסמוך אליה ליצירת מוקד שכונתי. בהתאם מוצע לאפשר תוספת מסחר נקודתית כחלק מפרויקט התחדשות. על תכנית התחדשות באזור זה להתפרס על שטח של 3 דונם בייעוד מגורים לכל הפחות, וכשליש משטח זה יוקצה כקרקע חדשה לצרכי ציבור בייעוד שב"צ או שצ"פ. תכניות באזור זה יבחנו תוך המלצה לניוד זכויות ובתנאי הרחבת רחובות ומתן פתרונות תחבורתיים.



איור 3 - הנחיות בינוי לאזור ה'

אזור ו' (מתחם 150, רמז):

במערב המתחם מצוי שטח פנוי המיועד לבנייה למגורים. על שטח זה קיימת תכנית מאושרת רצ/1/61 הקובעת הוראות להקמת שלושה מגדלי מגורים הכוללים 336 יח"ד. למרות שהשטח לא סומן בתכנית המתאר להתחדשות עירונית מוצע לקדם תכנית בשטח זה שתכלולנה תוספת מגורים ושטח למבני ציבור אשר לא יפחת משטח לבית ספר הנדרש על-פי תדריך התכנון למבני ציבור שבתוקף וכן שטחים פתוחים.

אזור ז' (מתחם 150, רמז):

במתחם מבנה רכבת המיועד להתחדשות, לפיכך מוצע לאפשר תוכנית 'פינוי-בינוי/התחדשות בשטח זה, בכפוף למדיניות העירונית לתכניות 'פינוי-בינוי' המופיעה בסעיף 2.1 לעיל, ובהתאם להוראות תכנית המתאר הנוגעות לתכניות התחדשות עירונית. יש לבסס את התוכנית המוצעת על שילוב פינוי של המבנה הטורי הכלול בתחום האזור וחיזוקם של המבנים הסמוכים אליו.



מבנים בתת ניצול (מתחם 150, רמז, מסומנים בצבע לבן בתשריט):

מגרשים ברחבי המצרף אשר בנויים עליהם מבנים בני קומה אחת או שתיים ושאינם מממשים את מלוא זכויותיהם על פי **תכניות מאושרות**. מבנים אלו יכולים להגדיל את היקפי הבינוי הקיימים בהם גם ללא תכנית המתאר (עד לגובה כ-4 קומות בתכנית מאושרת). בתכנית המתאר מסומנים מגרשים אלה ביעוד מגורים 2, בהם מותרת עליה בגובה עד 8 קומות, כפוף לאישור תכנית מפורטת. מוצע לאפשר לגביהם את מימוש זכויות הבניה **המאושרות** בלבד. במידת הצורך, באזורים המסומנים בתכנית המתאר כמגורים 2 ולהתחדשות עירונית, מוצע לאפשר עליה עד ל-8 קומות לטובת ביצוע תועלת ציבורית.

פיצול יח"ד

יתאפשר פיצול של יחידות דיור צמודות-קרקע בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה).

5. פרוגרמה לצרכי ציבור

5.1 מלאי יח"ד לתכנון

מסמך המדיניות כולל הערכה להיקף כלל תוספת יחידות הדיור האפשרי (מלאי נומינלי) של יחידות דיור במצרף 5 והערכה לעניין קצב מימושן עד לשנת 2030 (תוספת ריאלי). הערכה זו כוללת את יחידות הדיור הקיימות ואת תוספת יחידות הדיור האפשרית הן מכוח תכנית המתאר והן מכוח מימוש תוספת יח"ד בהיתרי בניה מכוח תכניות מאושרות שטרם מומשו ומכוח תמ"א 38.

שמירת רוזבות קרקע ותוספת שטחי בניה ציבוריים יהיה בהתאם לתוספת הנומינלית. בניה בפועל ומימוש בניה ציבורית יהיה בהתאם לתכנית העבודה העירונית והמימוש הריאלי של יחידות הדיור.

טבלה 4 - סיכום יח"ד צפויות במצרף

מתחם תכנון	כמות יח"ד קיימות ⁸ 2019	סה"כ תוספת יח"ד בהערכת מימוש מלאה של תכנית המתאר ⁹	סה"כ תוספת יח"ד ריאלי עד שנת 2030
	(1)	(2)	(3)
140 (בנות חיל)	444	197	197
141 (כצלסון)	2,080	476	350
146 (רוטשילד)	2,966	1,689	671
150 (רמז)	6,829	2,057	1,489
סה"כ מצרף 5	12,319	4,419	*2,707

הפרוגרמה לצרכי ציבור בחנה את כלל השירותים הנדרשים לטובת שמירת איכות החיים במרכז העיר בהתאם להיקפי האוכלוסיה הצפויים. הגורם המגביל תוספת יחידות דיור משמעותית הינה חטיבת קרקע המספיקה לבית ספר יסודי, המהווה שירות הנדרש במרחק הליכה סביר ממקום מגורי התלמידים ללא הסעה.

שירותים אחרים ניתן לתת בשטחי קרקע קטנים יותר או בשטחים בנויים שיוקצו לעירייה כחלק מפרויקט גדול יותר.

⁸ בהתאם למספר הנכסים למגורים בקובץ הארנונה

⁹ סיכום תוספת פוטנציאלית של תכניות מאושרות שטרם מומשו, תמ"א 38, ושטחי הבניה המומלצים בתכנית המתאר. סכום זה כולל הערכת מימוש של 35% מיח"ד הפוטנציאלית בתמ"א, ומימוש מלא של הזכויות המוצעות בתכנית המתאר.

5.2 עיקרי פרוגרמת צרכי ציבור למצרף 5

שצ"פ מתחמי (סף הבית + רובעי, ללא כלל עירוני) ¹⁰	תושבים בתחום התוכנית	גודל מחזור (מס' תלמידים)	אחוז שנתון	ממוצע נפשות במשק בית	תוספת יח"ד בתחום התוכנית בין 2017-2030	מצרף 5
שטח (ד')	תושבים בתחום התוכנית	גודל מחזור (מס' תלמידים)	אחוז שנתון	ממוצע נפשות במשק בית	תוספת יח"ד בתחום התוכנית בין 2017-2030	מצרף 5
77	15,467	340	2.2%	3.5	4,419	תוספת נומינלית
47	9,475	208	2.2%	3.5	2,707	תוספת ריאלית
30	5,992	132	-	-	1,712	פער

5.3 צרכי כיתות של מוסדות חינוך "קרובים לבית"

ביה"ס יסודי	גני ילדים	מעונות יום	תושבים בתחום התוכנית	תוספת יח"ד בתחום התוכנית בין 2017-2030	מצרף 5
מספר כיתות			תושבים בתחום התוכנית	תוספת יח"ד בתחום התוכנית בין 2017-2030	מצרף 5
62	36	19	15,467	4,419	תוספת נומינלית
38	22	12	9,475	2,707	תוספת ריאלית
24	14	7	5,992	1,712	פער

5.4 הקצאות לצרכי ציבור בתכניות חדשות

בהיתרי בניה לתמ"א 38 מוצע שלא לחייב הקמת מבנה לצרכי ציבור. במגרשים הקטנים מדונם וחצי מוצע שלא לשלב מבני ציבור לצרכי חינוך.

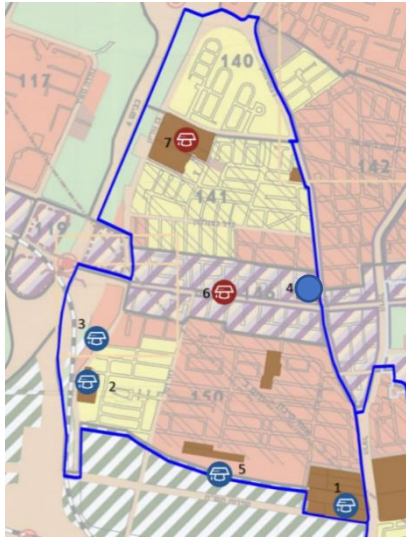
בתכניות פינני-בינוי ידרשו שטחים לטובת הציבור לפי העדיפות הבאה:

- חלופה I: הקצאת שטח קרקע שיירשם ע"ש העירייה עבור אשכול גנים, מבנה ציבור קטן כגון ב"כ, הרחבת שטח ציבורי סמוך, חניונים ציבוריים או גינת כיס הכל בהתאם לצרכים הנדרשים במרחב. לשם עידוד הקצאת שטח קרקע, מוצע לחשב את שטחי הבניה המותרים בפרויקט על-פי שטח המגרש לפני הקצאת שטח הקרקע.
- חלופה II: בתכניות לאורך צירים ראשיים, הקצאת שטח קרקע שיירשם ע"ש העירייה עבור אשכול גנים, מבנה ציבור קטן כגון ב"כ, הרחבת שטח ציבורי סמוך, חניונים ציבוריים או גינת כיס הכל בהתאם לצרכים הנדרשים במרחב. יהיה ע"י חיבור בין מגרש עיקרי לאורך אותם צירים ומגרש מגורים קטן במיקום אחר לתכנית אחת, והעתקת הזכויות מהמגרש קטן למגרש העיקרי, באופן שהמגרש הקטן יוגדר ביעוד שטח לצרכי ציבור וירשם ע"ש העירייה.
- על פי סעיף 6.3.2 ס"ק ט' (הוראות לתכנית מפורטת) בהוראות תכנית המתאר ניתן להחליף את ההקצאה של שטח למבני ציבור בשטחים בנויים לשטחים ציבוריים.

מוצע לקבוע שטחי ציבור בנויים בתכניות חדשות ולהעתיק שימושים ציבוריים קיימים אשר אינם דורשים קרקע, אל שטחי הבינוי המוצעים בתוך מבני מגורים ותעסוקה, עבור פינני מגרשים ציבוריים אלו בעיקר לצרכי חינוך (לדוגמא, פינני משרדי עירייה, שטחי חירום, ספרייה, מועדון קשישים, בית כנסת ועוד).

בנוסף, מוצע לשקול הקמתה של קרן שטחי ציבור – קרן אליה יגבה סכום כסף לטובת רכישת שטחי ציבור על ידי העירייה (כאלטרנטיבה להקצאת שטח קרקע לצרכי ציבור בפרויקטים קטנים). בערים מסוימות קיימת מתכונת לקרן כזו במסגרת חוק עזר עירוני.

¹⁰ שטח זה נדרש לאיתור ברחבי המצרף, בהתאם להנחיות התדריך לצרכי ציבור התקף באותה העת. עורכי התכניות המפורטות יספקו מענה לשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי התושבים בתכנית המפורטת.



תשריט 2 - סימון מיקומים אפשריים להוספת בתי ספר



#	תיאור	סיבת בחינה
1	קריית חינוך	אפשרות לשני בתי ספר יסודיים, אחד במקום בית ספר ישן, ואחד על שטח פנוי.
2	גן שפרינצק	בית ספר על יסודי מוצע.
3	מגדלי שפרינצק	בית ספר יסודי מוצע
4	מתחם ההסתדרות	כאמור בפרק 2.4 – תכנית הכוללת את "מתחם ההסתדרות" תכלול שטח למבנה ציבור שלא יפחת מ-5 דונם.
5	קרקע פנויה לבנייה	בתוך השטח המוצע לבנייה חדשה בגבול האנ"מ. מוצע לפיתוח רק בכפוף למדיניות תכנון לכלל האנ"מ.
6	הקצאה על רוטשילד	הצעה להקצאת שטח מבונה לבית ספר בקומות הנמוכות של מבנה מגורים בכפוף למתן זכויות בנייה של 1000% על רחוב רוטשילד.
7	קריית חינוך	אפשרות להקמת ביי"ס יסודי בכפוף להעתקת חניון הגרירה או הורדתו לתת הקרקע.

6.2 אזורי מיתון תנועה

על מנת לעודד תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים מאפשרת תכנית המתאר לאתר ולהמליץ על אזורים מתאימים למיתון תנועה, על פי הקריטריונים המקובלים (סעיף 7.6.3 בהוראות תכנית המתאר).

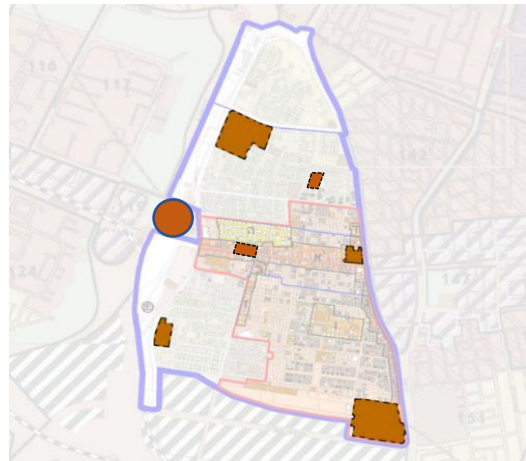
לפיכך מוצע לחלק את המצרף למספר אזורי מיתון תנועה. מוצע לבחור אזור אחד שימש כפיילוט ללא תלות עם מימושן של תכניות מפורטות מכח תכנית המתאר רצ/2030.



תשריט 4 - אזורי מיתון תנועה מוצעים

6.3 חניונים ציבוריים

בתשריט 5 מימין מסומנים 7 מיקומים מוצעים לבחינת הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בשטחים שייעודם ציבורי. בנוסף למיקומים אלו מוצע לאפשר הקמת חניונים ציבוריים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות לצרכי ציבור אשר שטחם גדול מ-4 דונם, כששטח החניון עצמו לא יפחת מ-2 דונם או במגרשים בהם מקודמת תכניות משמעותית. תנאי להקמת חניון ציבורי תהיה בחינה תכנונית לעניין התאמתו לשימושים הציבוריים המוצעים במגרש, הבטחת תוספות בינוי עתידיות למבנה הציבור, שילוב שטחים פתוחים ומגוונים הנדרשים במגרש, כולל שטחי גינון המתאימים לעצים בוגרים, והבטחת השימושיות של גג החניון לשימושים הציבוריים.



תשריט 5 - מיקומים מוצעים לחניונים ציבוריים

6.4 קישוריות ושיפור תשתית דרכים כלל-עירונית

הגבול המערבי של מצרף 5 הינו דרך מס' 4. כיום משמשת דרך זו כחיץ אורבני בין שני חלקי העיר (מזרח ומערב). מוצע לבחון חציות נוספות לאורכה, לאו דווקא עם חיבור לדרך 4 עצמה על מנת לאפשר קישור בין חלקי העיר ומתן נגישות להולכי רגל, רוכבי אופניים, תחבורה ציבורית ואף רכב פרטי.

שני חיבורים מוצעים מוצגים בתשריט 6: הצפוני - חיבור שדרות בגין במזרח עם רחוב גולדה מאיר במערב. הדרומי - חיבור רחוב כצלסון במזרח עם רחוב ישראל גלילי במערב. מוצע לקדם תכנון מפורט לחלופות אלו.



תשריט 6 - הצעות לחיבורים אל ומתחת לכביש 6