

## מסמך מדיניות למצרף 6 | שכונת נחלת יהודה | עיריית

ראשון לציון

בהתאם לתוכנית המתאר לראשון לציון 2030

[מתחמים 132, 134, 135]



**ועדת היגוי** | ליאל אבן זהר מ"מ וסגנית ראש העירייה | מוטי עגימי מ"מ וסגן ראש העירייה | אדרי קיריל קוזיול מהנדס העיר | אדרי שרון שפר אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון עיר | מתכנתת מירב קפלן, מנהלת היחידה להתחדשות עירונית

**צוות תכנון** | ניהול פרויקט, פרוגרמה ו GIS: נתי רייכר, AVIV AMCG | תכנון: אדרי עודד קוטוק, אדרי שירה רוטקופף, המשרד לתכנון רב תחומי | תנועה: אינג' רן זילברשטיין, נעם צביאלי, לוי-שטרק-זילברשטיין

## תוכן עניינים

3	1. מבוא.....
3	1.1 מסמכי התכנית.....
3	1.2 רקע.....
3	1.3 הגדרות במסמך המדיניות.....
4	2. הנחיות כלל עירוניות.....
4	3. נתונים בסיסיים.....
5	4. הנחיות.....
5	4.1 הנחיות תוכנית המתאר 2030.....
5	4.2 תשריט.....
7	4.3 הנחיות לאזורים מיוחדים לתכנון.....
8	4.4 הנחיות כלליות.....
8	4.5 בניה צמודת קרקע.....
8	5. מדיניות לפיתוח הרחובות, התנועה התחבורה ומרחב הולכי הרגל.....
10	6. ניתוח פרוגרמתי – ביקוש לשטחי ציבור.....

## 1. מבוא

### מסמכי התכנית

א. מסמך המדיניות (מסמך זה)

ב. תשריט מצורף בקני"מ 5,000:1

### 1.1 רקע

תכנית המתאר ראשון לציון 2030 (להלן: תכנית המתאר) אשר אושרה בתאריך 26/6/2017 חילקה את שטח העיר למתחמי תכנון 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 בתחומי ייעודי הקרקע, הוראות הבינוי ונספחי התכנית השונים, ומשלים אותה. יש לקרוא אותו עם כלל מסמכי תכנית המתאר.

### 1.3 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.

**דירה קטנה:** דירה בשטח שבין 50 ל-80 מ"ר כולל ממ"ד ("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 6 כמוגדר בסעיף 4.1 להלן.

**מתע"ן:** מערכת תחבורה עתירת נוסעים כגון, B.R.T, רכבת קלה (רק"ל) או מטרן.

**אזור חיפוש לאתר נגישות לשכונה:** אזור למעבר בין נסיעות לבאים וליוצאים מהשכונה, שמוצע לקבוע בו שילוב של תחנות תחבורה ציבורית, חניון לרכב פרטי, חניות לרכב שיתופי ומרכז לאמצעים של תחבורה זעירה (כמו אופניים וקורקינט, חשמליים ושאינם חשמליים).

## 2. הנחיות כלל עירוניות

- א. תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית המתאר ומסמכי המדיניות תעודד הליכה ברגל, שימוש בתחבורה ציבורית ורכב דו גלגלי, ויש להציג את הקשר שלה למרחב הסובב.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת זכויות בניה מכוח תכנית המתאר או תוספת יחידות דיור תכלול הקצאת שטח לתועלת ציבורית.
- ג. בבדיקת כדאיות כלכלית לתכנית פינוי בינוי, תחושב תוספת שטח ליח"ד מתפנה שלא תעלה על 12 מ"ר ברוטו.
- ד. לפחות 20% מיח"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות.
- ה. פתרונות חניה בתכניות עפ"י מסמך זה יהיו תת קרקעיות בלבד.

## 3. נתונים בסיסיים

### 3.1 מצב קיים

מצרף 6 נמצא בחלקה הצפון מזרחי של ראשון לציון. תחום ממערב ע"י כביש 4, ממזרח ע"י דרך המכבים, מצפון ע"י רח' יצחק שמיר, ומדרום ע"י רחוב האורנים. המצרף כולל שלושה מתחמי תכנון: 132<sup>1</sup> (נחלת יהודה עילית), 134 ו-135 (נחלת יהודה צפונית). שטח המצרף כ-3,007 דונם.

### טבלה 1 - מצב קיים במצרף

שטח המצרף בדונמים	אוכלוסיה <sup>2</sup>	כמות יח"ד קיימות <sup>3</sup>
3,007	9,204	2,604

<sup>1</sup> מתחם 132 התווסף למצרף 6 ואינו כלול בו בתכנית המתאר.

<sup>2</sup> מתוך נתוני מרשם האוכלוסין

<sup>3</sup> מתוך נתוני ארנונה

#### 4. הנחיות

#### 4.1 הנחיות מתוך תוכנית המתאר 2030

#### טבלה 2 - ייעודים וזכויות על פי תכנית המתאר

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון						
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בניה כוללים	
					מגורים	תעסוקה / משרדים/ מסחר
הערות ותנאים						
<b>132</b>						
	אזור חקלאי	—	—	—	—	על פי תמ"מ/ 21 / 3 ותכנית המתאר רצ/ 1/1 על תיקוניה.
	מוסדות ומבני ציבור	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	—	* 400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.
<b>134</b>						
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	—	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.
<b>135</b>						
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות*	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 120,000 מ"ר**	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>- יאזור לשימור- עד 5-6 קומות בכפוף לאמור בסעיף 6.5.</li> <li>- הקצאות לצורכי ציבור כמפורט בנספח ב'.</li> <li>- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.</li> <li>- **תוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית.</li> <li>- באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאושרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.</li> </ul>
	מוסדות ומבני ציבור	בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 400% שטח בניה*	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>- שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.13</li> <li>- * 400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.</li> </ul>

#### 4.2 תשריט

האזורים והסימבולים המסומנים בתשריט ושיש להם הנחיות, מסומנים באופן עקרוני וניתן לשנות את גבולותיהם, במידת הצורך, לטובת דיוק התכנון וייעולו.

ייעודי הקרקע מופיעים כרקע לתשריט ואינם חלק ממסמך המדיניות.

ייעודי הקרקע שבתחום תכניות נחלת יהודה עילית ונחלת יהודה צפונית הנן מתוך טיטוט בעבודה שאינן מאושרות והם נכללים כרקע לצרכי התמצאות כללית בלבד.



## תשריט למסמך המדיניות

תשריט למסמך המדיניות למחצף 6 בהתאם לתכנית המתאר לראשון לציון 2030

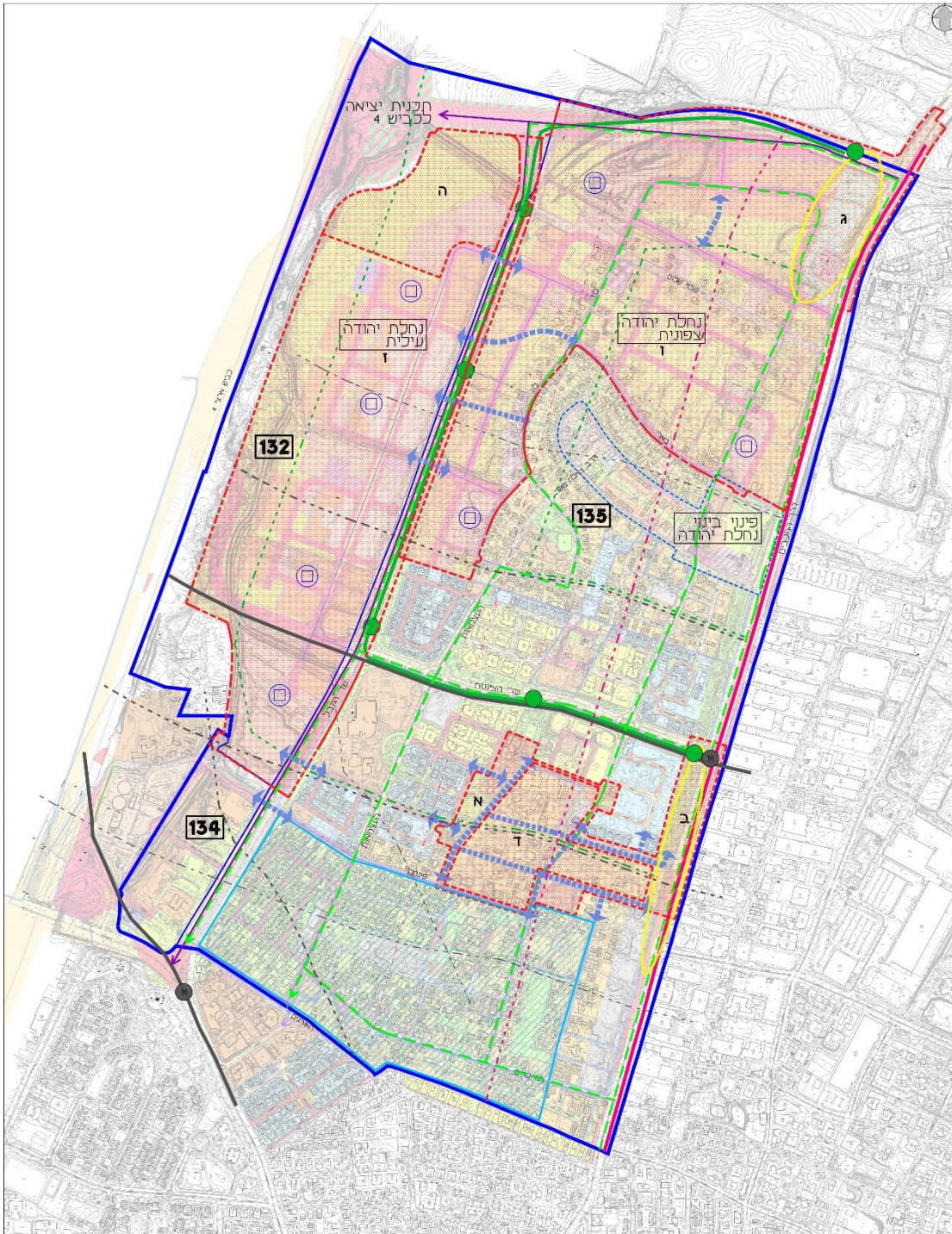
קני"מ: 1:5000 ספטמבר 2019

תכנון עו"ד קטיק תכנון רב חרומי  
ניהול פרויקט, פרוגרמה: AVIV AM6  
תנועה: לוי-שטרק-זילברשטיין מאדסס זעים בע"מ

### תקרא

- גבול החצף
- גבול מחצם תכנון
- אזור מיוחד לתכנון
- אזור חופש לאתר נגישות לשכונה
- אזור חופש למוסדות חינוך וקרילה
- קישורים חדשה לבחינה
- אזור לשמור אפי בניה צמודת קרקע
- תכנית פינוי בינוי אל כק
- תחנת מטרו מחוכנת
- חומי מטרו מחונקן
- תחם שירות תוואי מטרו מחונקן - 300 מ'
- תחם שירות תוואי מטרו מחונקן - 600 מ'
- תחנת מתעני לבחינה
- חומי מתעני לבחינה
- תחם שירות תוואי החעני לבחינה - 300 מ'
- תחם שירות תוואי החעני לבחינה - 600 מ'
- אפשרות לצור העדפה להחצ
- תחם שירות ציר העדפה להחצ - 300 מ'
- תחם שירות ציר העדפה להחצ - 600 מ'
- דרך עירונית
- דרך מאספת
- רשה שבילי אופניים

הערות:  
ישווי הקרקע מופיעים כרקע לתשריט, ואינם חלק ממוטמן המדיניות.  
ישווי הקרקע שבחחום הכנית נחלה יהודה עילית נחלת יהודה צפנית הינם מתוך טושת בעבדיה שאינן מאושרות, וים נכללים כרקע לצורי התמצאות כללית בלבד.



### 4.3 הנחיות לאזורים מיוחדים לתכנון

#### אזורים א', ב' ו- ד':

בתחום האזורים א' ו- ד' כחלק מהתכנון הכולל יתוכננו שצ"פ ושב"צ. כמו כן, יותרו שימושים מסחריים ותעסוקתיים בהיקף של 20% מזכויות הבניה במתחם, בדגש על האיזור הסמוך לדרך המכבים. תינתן עדיפות להכנת תכנית משולבת, הכוללת אזורים א', ד' ואיזור ב'. בעת הכנת התכנית המשולבת, יילקחו בחשבון הזיקות בין דרך המכבים ואמצעי התחבורה הסמוכים, לבין פיתוח אזור א' וסביבתו זאת, תוך השלמת רחובות ושבילים בדגש על הצירים המוצעים בתשריט. בנוסף ייקבעו רחובות ושבילים לצורך חיזוק הקישוריות בין האזורים שמצפון ומדרום לאזור, וקישוריות עם דרך המכבים ותחנות התחבורה הציבורית שייקבעו בסמוך (קישוריות מזרח ומערב).

כמו כן, יש לאתר ולבחון ערכים לשמירה ושימור בתכנית הקיימת, לרבות עצים בוגרים, תוך שילובם בפיתוח עתידי.

#### אזורים ב', ג' - אזור חיפוש לאתר נגישות לשכונה:

באזורים אלו יקבעו אתרי נגישות לשכונה סביב תחנות מתע"נ. יש לבחון קביעת אזורים לתחנות לתחבורה ציבורית, שירותי תחבורה זעירה (micromobility), חניוני אופניים, חניונים לרכב שיתופי וכדומה. יש לבחון הקמת חניונים ציבוריים לרכב פרטי, לאיגום חניות בשכונה ולעידוד נסיעות שיש בהן מעבר מרכב פרטי לתחבורה ציבורית וזעירה.

#### אזורים ו', ה'+ז' חופפים לקו הכחול המוצע של התכניות הנמצאות בהכנה לנחלת צפון ולנחלת עילית בהתאמה:

אזורים לחיפוש מוסדות חינוך וקהילה (בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור הכלולה במסמך זה, ר' פרק 6).

אזור ו' (בתחום "נחלת צפון"): אזור לבחינת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, דרכים ושטחי ציבור פתוחים ובנויים. האזור יכלול מגרש כדורגל לצרכים שכונתיים ועירוניים.

אזור ז' (בתחום "נחלת עילית"): אזור לבחינת שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, דרכים ושטחי ציבור פתוחים ובנויים.

אזור ה' (בתחום "נחלת עילית"): אזור לבחינת שימושים ציבוריים בשילוב תעסוקה, מסחר ופנאי לצד שטח פתוח.

במסגרת השטח הפתוח יוקם אגם המשולב באתר לאיגום והשהיית מי נגר, באופן המשלב חי וצומח המתאימים לבתי גידול רטובים.

שימושי תעסוקה מסחר ופנאי ייבחנו תוך ניצול אפשרויות הנגישות לדרך 4 ולאמצעי מתע"נ סמוכים.

ינתן דגש על זיקה בין השימושים הציבוריים, התעסוקה, המסחר והפנאי לבין השטח הפתוח.

#### 4.4 הנחיות כלליות

הוצאת היתרי בניה בתחום התכניות המתוכננות בנחלת יהודה צפון ובנחלת יהודה עילית יבחנו על רקע קידום פתרונות תחבורתיים אזוריים, וביניהם הקמת מחלף חולון מזרח.

#### 4.5 בניה צמודת קרקע

- א. באזורים לשמירת אופי הבנייה צמודת הקרקע המסומנים בתשריט, יותרו מבנים נמוכים, צמודי קרקע, השומרים על אופי המרקם הקיים.
- ב. יתאפשר פיצול של יחידות דיור צמודות-קרקע בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה).

#### 5. מדיניות לפיתוח הרחובות, התנועה, התחבורה ומרחב הולכי הרגל

א. שירות במתע"ן:

(1) בתוואי המסומן בתשריט כתוואי מתע"ן לבחינה, תבחן הארכה של תוואי הרק"ל (ירוק) באופן הקושר אותו לקו המטרו ומאפשר מעבר נוסעים בין הקווים. תוספת התוואי תשרת את התושבים בנחלת יהודה צפונית, נחלת יהודה עילית ובאזורים נוספים ותאפשר להם נגישות מיטבית לאזורי חיפוש לאתרי נגישות לשכונה בתשריט ונגישות ישירה למרכז המטרופולין.

(2) בתשריט מסומנים אתרי חיפוש לתחנת מתע"ן בהם תבחן הקמת תחנות מתע"ן. מרחב התחנות יהיה נגיש להולכי רגל ומשתמשי תחבורה זעירה ויקבעו בו מקומות להעלאה ולהורדת נוסעים.

ב. רשת שבילי אופניים:

בתוואים המסומנים בתשריט כתוואי לשבילי אופניים, תינתן עדיפות לפיתוח שבילי אופניים.

ג. תכנון רחובות במצרף וקביעת עדיפות בין משתמשי הרחוב

(1) במקומות בהם מסומנים צירים כ"קישוריות חדשה לבחינה" יוצג תכנון של רחובות או שבילים להולכי רגל ולתחבורה זעירה, באופן המחבר בין האזורים שבקצוות התוואים המסומנים.

(2) בעת תכנון מרחב הרחוב תינתן עדיפות להולכי רגל ומשתמשי תחבורה זעירה כמו אופניים. בנוסף תינתן עדיפות לנוסעים בתחבורה הציבורית על פני הנוסעים ברכב הפרטי. זאת, בהלימה עם מדיניות משרד התחבורה כפי שאלה מתבטאים בהנחיות לתכנון רחובות בערים (משת"ח 2012) ובסעיף 7.6.3 בהוראות התכנית המתאר. תינתן עדיפות לבחינת מיתון תנועה בשטח המצרף למעט בדרך המכבים, ש' היובל ובשד' הציונות.

(3) בתכנית מפורטת שתוכן, הכוללת רחוב, יבחן חתך הרחוב, בין היתר, לאור חתכי הרחוב והמאפיינים של טיפוסי הרחובות המפורטים להלן והמסומנים בתשריט. חתכי הרחוב המפורטים הינם עקרוניים וכלליים, ויש לשקול את חתך הרחוב לפי התנאים במקום ותוך מיצוי האפשרויות למן עדיפות להולכי הרגל ולרוכבי האופניים.



ד. מדיניות חניה

- (1) עידוד שימוש באופניים- יוסדרו חניות אופניים בקרבה למגורים, משרדים ומסחר.
- (2) תקן החניה יתבסס על התקן הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
- (3) ככלל, החניה במגרשים תהיה בתת הקרקע.

טבלה 3 – חניות עפ"י קרבה למתע"ן

חניות ליח"ד	אזור א': עד 300 מ' מקו מתע"ן	אזור ב': בין 300 מ' ל-600 מ' מקו מתע"ן	אזור ג': מחוץ ל-600 מ' מקו מתע"ן
יח"ד זעירות: עד 45 מ"ר	0 - 0.5	0.5 – 1	1
יח"ד רגילות	0.5 – 1	1 – 1.5	1 – 1.5
צמודי קרקע	2	2	2

(4) חניה מתחת לשטחי ציבור

מוצע לאפשר הקמת חניונים ציבוריים תת קרקעיים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות לצרכי ציבור אשר שטחם גדול מ- 4 דונם, (תכסית החניון עצמו לא תפחת מ- 2 דונם) או במגרשים בהם מקודמות תכניות משמעותיות. תנאי להקמת חניון ציבורי תהיה בחינה תכנונית לעניין התאמתו לשימושים הציבוריים, הבטחת החיבורים המוצעים במגרש, הבטחת האפשרות לתוספות בינוי עתידיות למבנה הציבור במידת הצורך, שילוב שטחים פתוחים ומגוונים הנדרשים במגרש כולל שטחי גינון המתאימים לעצים בוגרים, שמירה על שטחי חילחול בהתאם למדיניות העירונית והבטחת השימושיות של גג החניון לשימושים ציבוריים.

## 6. ניתוח פרוגרמתי - ביקוש לשטחי ציבור

מסמך המדיניות מצביע על אזורים ו'ה'+ז', החופפים את גבולות התכניות המתוכננות נחלת צפון ונחלת עילית, כאזורי חיפוש להקמת מוסדות חינוך וקהילה. מוסדות אלו ישרתו את צרכי הציבור של תכניות אלו ושל התכנית המאושרת לפינוי בינוי בלב השכונה, וכן יספקו מענה מצרפי לצרכי ציבור כלל שכונתיים ועירוניים.

על מנת לבחון את היכולת התכנונית של מתחמים אלו לספק את המענה למגוון צרכי הציבור, בוצע ניתוח פרוגרמתי עקרוני שבחן את הביקוש הצפוי לשטחי ציבור.

### הנחות היסוד בבסיס הניתוח הפרוגרמתי הינן:

- א. מימוש מלא (100%) של התב"עות לאורך זמן.
- ב. גודל משק בית 3.5 נפשות, שנתון 2.2%.
- ג. הניתוח לא כלל בחינת פוטנציאל אפשרי לתוספת יח"ד ושטחי ציבור במתחם א'.
- ד. הניתוח כלל הן ביקוש למוסדות חינוך וציבור ברמת המתחם/שכונה, והן מוסדות שהביקוש שלהם הוא כלל עירוני.

### טבלה 4 : ביקוש למוסדות ציבור ברמת המתחם

סה"כ תוספת אוכלוסייה	תוספת יח"ד	יח"ד קיימות	
2,100	600	200	פינוי בינוי
14,000	4,000	0	נחלת עילית
8,750	2,500	0	נחלת צפון
24,850	7,100	200	סה"כ

הנתון המצרפי לאשכול מעונות וגני ילדים בלבד, כולל גם את הביקוש המצרפי עבור מיצוי זכויות בניה בצמודי קרקע ותיקים במרכז נחלת יהודה. לצורך חישוב ביקוש זה, נערך אמדן של מס' צמודי קרקע ותיקים בנחלת יהודה, והונח כי כ-50% מהם יבחרו לממש את פוטנציאל זכויות הבניה ולהמיר את צמודי הקרקע בהם יח"ד אחת, למבנה בן 4 יח"ד. לפי האמדן, קיים ביקוש לכ-26 ילדים בשכבת גיל, המיתרגמים לביקוש לאשכול אחד של מעונות וגני ילדים. בניכוי אמדן זה, עומד הביקוש המצרפי על 23 אשכולות בשטח של כ-35 דונם. הביקוש למוסדות חינוך וציבור אחרים אינו מגיע לסף כניסה של הקמת מוסד חינוכי/ציבורי נפרד.

### טבלה 5 : ביקוש לשטחים פתוחים

תב"ע	נחלת צפון	נחלת עילית	פינוי בינוי נחלת	סה"כ
ביקוש בד'	88	140	20	248

על בסיס ניתוחים אלו, להלן המלצות פרוגרמתיות עיקריות:

- א. להעצים זכויות בניה במגרשים בייעוד שב"צ עד 400% כוללים על מנת לאפשר שילוב מיטבי של שירותי ציבור שונים.
- ב. בתכניות הנמצאות בהכנה מוצע לקבוע הוראות לשטחי ציבור בנויים במבני מגורים/תעסוקה, ולהעתיק שימושים ציבוריים קיימים שאינם דורשים קרקע, לשטחים אלו. זאת על מנת לפנות שטח, בעיקר לצרכי חינוך הדורשים קרקע.
- ג. לנצל את אזור א' לטובת שימושים שכונתיים/כלל עירוניים כגון מתנ"ס או מגרשי ספורט, בשל מיקומו בסמוך לעיר הוותיקה, מיקומו בקרבה למרכז השכונה, וגודלו.
- ד. ניתן לבחון החלפת הקצאת קרקע למבני ציבור בשטחים מבונים (בהתאם לסעיף 6.3.2 ס"ק ט' בהוראות תכנית המתאר רצ/2030)