

מרץ 2024

מסמך מדיניות למצרפים 9-10  
בהתאם לתוכנית המתאר לראשון לציון 2030



צוות התכנון:

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

ניהול פרויקט, כלכלה ופרוגרמה: אבי כהן-צדק, אביב AMCG

תנועה: רן זילברשטיין, חגי הלר לוי שטרק זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ

## תוכן

3	<b>1. מבוא</b>	3
3	1.1 מסמכי התכנית	3
3	1.2 רקע	3
3	1.2 הגדרות במסמך המדיניות	3
4	<b>2. הנחיות כלל עירוניות</b>	4
4	2.1 הנחיות בינוי ופיתוח כלל עירוניות	4
4	2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38	4
6	<b>3. תשריט מסמך המדיניות</b>	6
7	<b>4. מצרפים 9 ו-10</b>	7
7	4.1 מצב קיים	7
8	4.2 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף	8
9	4.3 הנחיות כלליות למצרפים 9 ו-10	9
10	4.4 טבלה מרכזת	10
14	<b>5. פרוגרמה לצרכי ציבור</b>	14
14	5.1 מלאי יח"ד לתכנון	14
16	5.2 הנחות יסוד ואוכלוסייה קיימת וצפויה במצרפים 9 ו-10	16
16	5.3 המלצות פרוגרמתיות	16
17	<b>6. המלצות תחבורתיות</b>	17
17	6.1 תחבורה ציבורית	17
18	6.2 תקן חניה	18
19	6.3 אזורי מיתון תנועה	19
19	6.4 חניונים ציבוריים	19
20	6.5 קישוריות ושיפור תשתית	20
22	6.6 מערכת שבילי אופניים	22

## 1. מבוא

### 1.1 מסמכי התכנית

1. מסמך המדיניות (מסמך זה)
2. תשריט

### 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 הריסה ובניה כאמור במסמך זה או תועלת ציבורית אחרת כפי שתקבע הוועדה המקומית.

**העברת זכויות (ניוד זכויות):** העברת זכויות ממגרש 'מוסר' למגרש 'מקבל' במקרים בהם לא ניתן לממש את הזכויות בגין החיזוק במגרש עצמו.

**דירה זעירה:** דירה בשטח של 45-50 מ"ר כולל ("שטח פלדלת").

**דירה קטנה:** דירה בשטח שבין 50 ל-80 מ"ר כולל ("שטח פלדלת").

**מתחם תכנון:** מתחם בעל מאפיינים פסיים 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 "המצרפים", הכוונה למצרפים 9 ו-10 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.

**חישוב מס' יח"ד בתכנית חדשה יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:**

א. תוספת יח"ד בחיזוק ועיבוי יהיה עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת.

ב. מכפיל יח"ד בפניו בינוי יהיה עד 1:3.5 בכפוף לחו"ד כלכלית.

ג. מגרשים ריקים / בתת ניצול – עפ"י תכנית בתוקף או עד 24 יח"ד/ד נטו.

## 2. הנחיות כלל עירוניות

### 2.1 הנחיות בינוי 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 תוספת 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. פתרונות החנייה בתכניות מפורטות על פי מסמך זה יהיו תת-קרקעיים בלבד.
5. תמהיל יח"ד:
  - א. לפחות 10% דירות זעירות
  - ב. לפחות 20% יח"ד קטנות
  - ג. שאר יח"ד יהיו במוצע של 105 מ"ר פלדלת. במידה וגודל רוב יח"ד במצב הנכנס עולה על 90 מ"ר, ממוצע יתר יחה"ד יהיה עד 110 מ"ר בהתאם לחו"ד כלכלית.

### 2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38

#### כללי

1. ברחבי המצרף קיימים מבנים העומדים בתנאי תמ"א 38.
2. מבנים העומדים בתנאי תמ"א 38 יחודשו באמצעות תוספת בנייה ('עיבוי'), 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 ל'עיבוי'.
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 בינוי עקרונית בקנ"מ 1:200 כולל התייחסות לפתרונות חנייה.
  - כמות יחידות הדיור החדשות המבוקשות.
  - חזית/הדמיה של הבינוי המוצע מכיוון הרחוב.
  - תכניות וחתכים 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

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

### תוספת זכויות במגרשים ריקים (ניוד זכויות)

הוועדה המקומית תעודד תכניות לתוספת זכויות במגרשים ריקים (ניוד זכויות) על פי סעיף 20א' בתמ"א 38 ובתנאי שהניוד יהיה לאזורים בהם ניתן להוסיף זכויות בניה על פי מסמך המדיניות למצרפים אלה או לאזורים אחרים בעיר ע"פ מדיניות הוועדה המקומית ו/או לפי תכנית שתאושר בנושא.

### הריסה ובניה על פי סעיף 14א', תמ"א 38

1. לא יותר ניצול זכויות הבניה המתווספות על פי תמ"א 38 במקרה של מבנה קיים קטן מ-400 מ"ר.
2. 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.
3. 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).
4. תקן חנייה לבניה חדשה על פי סעיף זה – בהתאמה למדיניות החנייה העירונית הכללית לבניה חדשה.
5. החנייה במסלול זה תהיה תת קרקעית בלבד.



#### 4. מצרפים 9 ו-10

##### 4.1 מצב קיים

מצרפים 9 ו-10 נמצאים במזרח העיר ראשון לציון.

מצרף 9, גובל במזרח בשטח המוניציפלי של עיריית באר יעקב, בצפון ברח' ירושלים ומצרף 10, במערב על ידי רחוב יגאל אלון, ובדרום על ידי דרך 431 ו-4313. המצרף כולל את מתחמי התכנון מס' 154 (שיכוני המזרח, צמרות וכפר אריה), 155א' (כלניות), 156 (רקפות), 157 (חצבים) ו-158 (משולש נים).

שטח מצרף 9 גדל עם עדכון גבול השיפוט העירוני בתחום והפיכת תא שטח 157 לשכונה בהתאם לתכנית 413-0465369.

שטח המצרף כ-2,670 דונם, ומתגוררים בו כ-18,500 תושבים בכ-5,000 יח"ד קיימות.

טבלה 1 - פירוט המצב הקיים במצרף 9

מתחם תכנון	שטח המתחם בדונמים	אוכלוסייה <sup>1</sup> 2021	כמות יח"ד קיימות 2021 <sup>2</sup>
154	2,174	15,551	3,933
155א'	34	879	142
156	253	1,994	911
157	346	0	0
158	208	0	0
סה"כ	2,669	18,424	4,986

מצרף 10, הצפוני, גובל במזרח בשטח המוניציפלי של עיריית באר יעקב, בצפון בשטחים חקלאיים, במערב בשכונת סלע, ובדרום במצרף 9. המצרף כולל את מתחמי התכנון מס' 144 (רביבים ומרום ראשון), 145 (נוריות ונרקיסים) ו-145א' (שטח חקלאי).

שטח המצרף כ-2,050 דונם ומתגוררים בו כ-11,000 תושבים בכ-2,500 יח"ד קיימות.

טבלה 2 - פירוט המצב הקיים במצרף 10

מתחם תכנון	שטח המתחם בדונמים	אוכלוסייה <sup>1</sup> 2021	כמות יח"ד קיימות 2021
144	521	10,927	2,474
145	1,310	0	0
145א'	219	0	0
סה"כ	2,050	10,927	2,474

<sup>1</sup> בהתאם לנתוני מרשם האוכלוסין, עיריית ראשון לציון, לשכת סמנכ"ל, מרכז מידע ומחקר, 2021.  
<sup>2</sup> בהתאם למספר הנכסים למגורים בקובץ הארנונה

## 4.2 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף

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		הערות ותנאים
					תעסוקה / משרדים/ מסחר	מגורים	
<b>144</b>							
	מגורים 2		בהתאם לתכניות מאושרות ונספח תבנית הבניה	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 4,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	עד 30,000 מ"ר	- יתוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית. - 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 להחזיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.
<b>145</b>							
	מגורים 2	12*	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 70,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	עד 1,050,000 מ"ר	- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.	
	תעסוקה	8	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 170,000 מ"ר תעסוקה	---		
	אזור חקלאי	ל.ר.	---	---	---	- על פי תמ"מ/3/21 ותכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.	
<b>א 145</b>							
	אזור חקלאי	ל.ר.	---	---	---	- על פי תמ"מ/3/21 ותכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.	
<b>154</b>							
	מגורים 1/2		בהתאם לתכניות מאושרות ונספח תבנית הבניה	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 2,500 מ"ר מסחר	עד 96,000 מ"ר	- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות. - יתוספת שטחי הבניה למסחר הינן לאורך ציר שדרות ירושלים. - 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 להחזיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.
<b>155</b>							
	בית קברות	---	---	---	---	---	- שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.22
<b>א 155</b>							
	מגורים 2		בהתאם לתכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	---	---	- אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכניות מאושרות.
<b>156</b>							
	מגורים 2	12*	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 250,000 מ"ר	---	---	- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.
<b>157</b>							
	אזור חקלאי	ל.ר.	---	---	---	---	- על פי תמ"מ/3/21 ותכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.
<b>א 157</b>							
	אזור חקלאי	ל.ר.	---	---	---	---	- על פי תמ"מ/3/21 ותכנית המתאר רצ/1/1 על תיקוניה.
<b>158</b>							
	מגורים 2	12*	כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 187,500 מ"ר	---	---	- אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.

טבלה 3 - ייעודים וזכויות למצרפים 9,10 על פי תכנית המתאר ראשון לציון 2030



### 4.3 הנחיות כלליות למצרפים 9 ו-10

#### מצרף 9:

מצרף 9 בנוי ברובו בבניה צמודת-קרקע. תכנית המתאר סימנה את מתחם 154 ל"התחדשות עירונית", וקבעה תוספת פוטנציאלית של 96,000 מ"ר (כ-640 יח' דיור) למתחם. בנספח תבנית הבניה מסומן המתחם ל"שמירה על תבנית הבניה המאושרת".

התוספת הניתנת להתחדשות עירונית מכוח תכנית המתאר הינה לשטחים שאינם בבנייה צמודת-קרקע לגביהם קיים פוטנציאל התחדשות (ראו פירוט אזורים בהמשך).

פוטנציאל ההתחדשות המשמעותי במתחם 154 הינו כפיצול דירות. במתחם מאושרות בתכניות כ-5,000 יח"ד צמודות-קרקע, מתוכן קיימות כ-3,500.

שטחים לבניה חדשה בשכונת חצבים- מתכנית רצ/155 כ-1,000 יח"ד ובמשולש נים כ-1,250 יח"ד (פירוט נוסף בעמ' 13).

#### פיצול יח"ד

יתאפשר פיצול של יחידות דיור צמודות-קרקע בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה), עד מחצית מיח"ד צמודות הקרקע. גודל דירה מפוצלת יהיה 45-60 מ"ר.

בהנחה כי פיצול יח"ד יתממש בהיקף של כ-50%, מדובר בתוספת של כ-2,500 יח"ד - מהן על-פי דו"ח הארנונה כבר פוצלו כ-550 יח"ד. כך שפוטנציאל התוספת בגין פיצול יח"ד במצרף 9 הינו כ-2,000 יח"ד נוספות.

#### מצרף 10:

מצרף 10 מתאפיין ברובו בשטחים המיועדים לבניה חדשה (מתחמים מס' 145, 145א'). מתחם 144 הינו מתחם בנוי ברובו (חלקו נמצא בפיתוח בימים אלה). במתחם זה קיימות כ-2,500 יח"ד אשר חלק ניכר מהן הוקם לפני שנת 1980, וקיימות בו יוזמות תמ"א 38 רבות במסלול 'עיבוי'. עשרות מבנים קיבלו היתר בניה או נמצאים בתהליך לקבלתו. יש לציין כי תוספת הבניה החדשה על-גבי הבניה הקיימת בבניין העובר 'עיבוי' הינה כ-60% במוצע.

במצרף כ-200 צמודי קרקע בשכונת רביבים. בהנחה כי פיצול יח"ד יתממש בהיקף של כ-50%, מדובר בתוספת של כ-100 יח"ד.

כך שפוטנציאל התוספת בגין פיצולי יח"ד בשני המצרפים הינו כ-2100 יח"ד סה"כ.

**4.4 טבלה מרכזת**
**טבלה 4 - הנחיות פיתוח לפי אזורים להתחדשות ומתחמים תכנון**  
**טבלה 2**

מזרף	מתחם	שכונה	שטח ('ד')	אזור פיתוח	שטח לפיתוח ('ד')	שימושים באזור פיתוח ע"פ תכנית המתאר	גובה מבנה - מעל מפלס הכניסה הקובעת (מספר קומות <sup>3</sup> מקסימלי לקידום בתכנית)	הערכת שטח נוסף מתוך מלאי מוצע תכנית המתאר (מ"ר)
9	154	שיכונני המזרח צמרות כפר אריה	2,174	א	14	מגורים	15	30,000
				ב	7.5	מגורים	8	0
				ג	6	מגורים	8	0
	155א	כלניות	34					לפי תכנית מאושרת רצ/1/22/42 (224 יח"ד)
	156	רקפות	253					לפי תכנית מאושרת מס' 413-0133843 (1,973 יח"ד) 250,000
	157	חצבים	346					לפי תכנית מופקדת מס' 413-0465369 (1,304 יח"ד, שטח חקלאי בתכנית המתאר)* 346
10	158	משולש נים	208	ה	210	מגורים		187,500
	144	רביבים שריא	521	ד	91	מגורים		10,000
	145	נרקיסים ונוריות	1,310					7,857 יח"ד בתכנית מאושרת מס' 413-0180570 - שכונת נוריות ומס' 413-0651679 - שכונת נוריות 1,050,000
	<b>סה"כ</b>	<b>מצרפים 9-10</b>	<b>4,846</b>					

(3) מס' קומות כולל קומת עמודים

\*ניתן לבחון הגדלה של עד 25% יח"ד בתכניות חדשות עבור תמורות ציבוריות (חיזוק/ שימור)

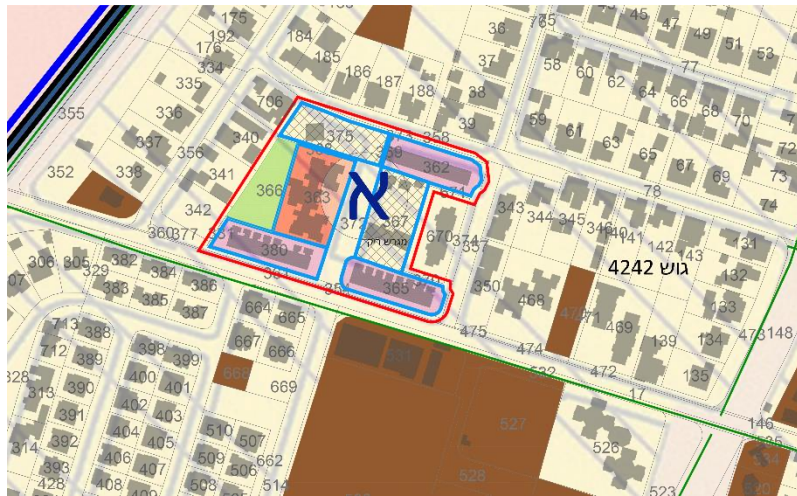
<sup>3</sup> מס' קומות כולל קומת עמודים.

**מצרף 9**

מתחם 154 במצרף 9 כולל מספר אזורים, לגביהם מפורטות ההמלצות להלן:

**אזור א' ('הדודאים'):**

1. שטח זה תחום בין הרחובות מורדי הגטאות בדרום, הכרכום במזרח הרקפת בצפון ובשצ"פ ממערב.
2. **מדיניות:**
  - מוצע לבצע תהליך 'פינוי-בינוי' לשלושה מבני "הרכבת" הכוללים 96 יח"ד וחיוק מבני ה-H הכוללים 48 יח"ד. גובה הבניה החדשה המוצע לא יעלה על 15 ק'.



**הגדלה מצרף 9 אזור א' - הדודאים**

**אזור ב' (רח' יעקב):**

1. אזור המשתרע לאורך הרחוב יעקב 64-68 (מספרים זוגיים).
2. אזור ביעוד מגורים ג' בו קיימות 66 יח"ד ב-3 מקבצי בנינים.

**מדיניות:**

- תתאפשר בניה עד 9 קומות במסלול 'עיבוי', או במסלול 'פינוי-בינוי' בתוספת קרקע משלימה, על-פי צורך.

**אזור ג' (רח' יעקב):**

1. אזור המשתרע לאורך הרחוב יעקב 61-65 (מספרים אי-זוגיים).
2. אזור ביעוד מגורים ג' בו קיימות 54 יח"ד ב-3 מקבצי בנינים.

**מדיניות:**

- תתאפשר בניה עד 9 קומות במסלול 'עיבוי', או במסלול 'פינוי-בינוי' בתוספת קרקע משלימה, על-פי צורך.



**הגדלה 2 מצרף 9 אזורים ב' וג' - יעקב**

**מצרף 10**

אזור ד' – שרירא :

1. ניתן יהיה לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית ( פינוי בינוי ) בגוש 6286 ח' 140, 144, 147, 150, 151, 154, 155, 156, 158, 292 בתנאים הבאים:  
 א. בכפוף לבדיקה כלכלית מכפיל יח"ד יהיה לכל היותר 1:3.2 .  
 ב. תמהיל יח"ד: לפחות 10% דירות זעירות, לפחות 20% דירות קטנות ושאר יח"ד יהיו בשטח ממוצע של 105 מ"ר (פלדלת).  
 ג. תמורות ציבוריות משמעותיות בהתאם למקובל בתוכניות פינוי בינוי.

2. בגוש 6286 ח' 140, 144, 147, 150, 151, 292 ניתן יהיה לקדם תכנית פינוי בינוי בתנאי הרחבת רחוב חנה ומיכאל לויך או רחוב האחד עשר תוך עידוד האפשרות לניוד חלק מיח"ד אל מחוץ לשכונה.

3. בגוש 6286 ח' 154, 155, 156, 158 ניתן יהיה לקדם תכנית לפינוי בינוי בתנאי הכרחי של ניוד הזכויות אל מחוץ לשכונה ובניית היקף יח"ד זהה להיקף יח"ד הקיימות במגרשים אלו ובתנאי הרחבת רח' חנה ומיכאל לויך.

**אזור ד' - שרירא**



הגדלה 3: אזור ד' במצרף 10, שרירא

**אזור ה' - מתחם 158 – 'משולש נים'**

בהתאם לתכנית המתאר כ- 1,250 יח"ד. בהוראות התכנית ייקבע מנגנון לתוספת של עד 25% יח"ד לטובת חיזוק מבנים במצרף או בעיר, מימוש תוספת הבניה בכל מגרש יותנה בחיזוק מבנים בהתאם לשווי הכלכלי של תוספת זו.



הגדלה 4: מתחם 158 'משולש נים'

**5. פרוגרמה לצרכי ציבור**

**5.1 מלאי יח"ד לתכנון**

מסמך המדיניות כולל הערכה להיקף כלל תוספת יחידות הדיור האפשרי של יחידות דיור במצרפים 9 ו-10. הערכה זו כוללת את יחידות הדיור הקיימות ואת תוספת יחידות הדיור האפשרית בהתאם לתכניות מאושרות ופרויקטים נוספים של עיבוי או פינוי – בינוי מתוך היקף הזכויות שניתן למצרפים אלו בתכנית המתאר. בניה בפועל ומימוש בניה ציבורית יהיה בהתאם לתכנית העבודה העירונית והמימוש הריאלי של יחידות הדיור.

**טבלה 5- סיכום יח"ד ואוכלוסייה צפויים במצרפים 9 ו-10**

מזרף	מתחם	שכונה	מצב קיים			יח"ד מאושרות*	תוספת יח"ד עיבוי/פינוי בינוי	תוספת יח"ד - פיננסי צמודי (קרקע)	סה"כ יח"ד	הערות	אוכלוסייה צפויה
			שטח (ד')	אוכלוסייה	יח' קיימות						
9	154	שיכונני המזרח, צמרות, כפר אריה	2,174	13,384	3,933	5,330	468	1,943	7,741	24,823	
	155א	כלניות	34	879	224	224	0	0	224		
	156	רקפות	253	1,994	911	1,973	0	0	1,973	6,961	מתוכן 250 יח"ד מיוחד
	157	חצבים	346	0	0	1,304	0	0	1,304	4,325	מתוכן 300 יח"ד מיוחד
	158	משולש נים	208	0	0	1,550	0	0	1,550	6,060	מתוכן 250 יח"ד מיוחד. תכנית בתהליכי אישור
	<b>סה"כ למצרף 9</b>		<b>3,015</b>	<b>16,257</b>	<b>5,068</b>	<b>10,381</b>	<b>468</b>	<b>1,943</b>	<b>12,792</b>	<b>42,168</b>	
10	144	רביבים + שריא	521	10,927	3,186	3,486	690	100	4,276	13,135	
	145	נרקיסים (לא בנוי)	1,546	0	0	4,282	0	0	4,282	15,621	מתוכן 250 יח"ד מיוחד. אחד שבס בהתאם להיתרים שניתנו, ומתוך הנחה שהמגמה תמשך
	145	נוריות (לא בנוי)				3,575			3,575	12,969	מתוכן 250 יח"ד מיוחד
	145א	שטח חקלאי	219	0	0	0	0	0	0	0	
		<b>סה"כ למצרף 10</b>		<b>2,286</b>	<b>10,927</b>	<b>3,186</b>	<b>11,343</b>	<b>690</b>	<b>100</b>	<b>12,133</b>	<b>41,724</b>
	<b>סה"כ למצרפים 9-10</b>		<b>5,301</b>	<b>27,184</b>	<b>8,254</b>	<b>21,724</b>	<b>1,158</b>	<b>2,043</b>	<b>24,925</b>	<b>83,892</b>	

\* תכנית משולש נים -המלצה ע"י ועדה מקומית, טרם דיון להפקדה

הפרוגרמה לצרכי ציבור בחנה את מוסדות ומבני הציבור הדרושים עבור:

- בניית השכונות החדשות במזרח העיר (בין היתר בשטחי מחנה צריפין המתפנה), אשר חלקן נמצאות בתהליכי שיווק ובניה (רקפות, נרקיסים, נוריות, חצבים) וחלקן בתהליכי אישור (משולש נים).
- התחדשות ועיבוי השכונות הקיימות בין היתר, תוספת יח"ד מכה תכניות מאושרות, היתרים לתהליכי תמא 38 וכן תהליכי התחדשות עתידיים (עיבוי, פינוי-בינוי) באזורים שונים בשכונות הותיקות. כמו כן, הובאה בחשבון תוספת יח"ד קטנות בעקבות אפשרות לפיצול צמודי קרקע בשכונות שיכונני המזרח ורביבים.

אחד הגורמים המגבילים היקפי התחדשות אינטנסיביים הינו מצאי בתי הספר היסודיים והעל יסודיים בתחומי שכונות אלו. כמו כן, היקפי גני הילדים ומעונות הנדרשים רבים וספק אם ניתן יהיה לספק אותם בתחומי מגרשי המגורים המתחדשים.

מוסדות החינוך אלו (מעונות יום, גני ילדים ובתי ספר יסודיים) נדרש במרחקי הליכה סבירים מבתי המגורים ללא הסעה, כך שמשפיעים על יכולת הקליטה של תושבים נוספים לשכונות.

**5.2 הנחות יסוד ואוכלוסייה קיימת וצפויה במצרפים 9 ו-10**  
 להלן הנחות היסוד ונתוני האוכלוסייה לחישוב עבור הפרוגרמה במצרפים.

**טבלה 6 – הנחות יסוד – גודל מ"ב ממוצע, שנתון גילאי 0-17 בהתאם לסוג הבניה והמיקום**

אחוז שנתון גילאי 0-17	גודל משק בית ממוצע (נפשות)	סוג ומיקום יח"ד / הנחות יסוד לחישוב הפרוגרמה לצורכי ציבור
1.80%	3.5	יח"ד קיימות מתחמים 154 + 155 א (שיכוני המזרח וכלניות)
2.20%	3.5	יח"ד חדשות - בתים פרטיים (שיכוני המזרח)
2.00%	3.2	יח"ד בהתחדשות - עיבוי/ פינוי-בינוי - מתחמים 154 ו-144 (שיכוני המזרח / רביבים)
1.40%	2	יח"ד מפוצלות (מבתים פרטיים) - מתחמים 154 ו-144 (שיכוני המזרח ורביבים)
2.1% - 2.5%	3.2- 4.0	יח"ד שכונות חדשות מתחמים 145, 156, 157, 158 (רקפות, חצבים, גים, נרקיסים, נוריות)

### 5.3 המלצות פרוגרמתיות

1. בשכונות החדשות מומלץ להכין תכנית כללית (שלד) לכל תא שטח גדול בייעוד ציבורי, טרם פיתוח.
2. בשכונות החדשות מומלץ לכלול מענה לשירותים ציבוריים בראיה עירונית: שירותי חירום (משטרה, כב"א, מד"א), מסוף תחבורה, קאנטרי וכדומה
3. מומלץ לנצל באופן יעיל את הקרקע לצורכי ציבור במקום הקיים באמצעות:

- בינוי קומפקטי ורב שימושי של מוסדות הציבור, הקמת אשכולות גנים ומעונות יום בשטחים פנויים/ לא מנוצלים
- פינוי שימושים שאינם לצורכי ציבור משטחים למבני ציבור.



## 6. המלצות תחבורתיות

### 6.1 תחבורה ציבורית

נדרש מתן כיסוי לתחבורה ציבורית עבור חלקו המזרחי והצפוני של המצרף. תוספת תוואי למתן קישוריות התחבורה הציבורית המקומית לרשת התחבורה המטרופולינית המקשרת את איזורי המגורים והתעסוקה במצרף לתשתיות התחבורה העוטפות אותה. (רק"ל, צירי העדפה ומטרו)



תשריט 1 – תחבורה ציבורית תוואי קיים ומוצע



תשריט 2 – רדיוסי שירות תחנות רק"ל ומטרו

## 6.2 תקן חנייה

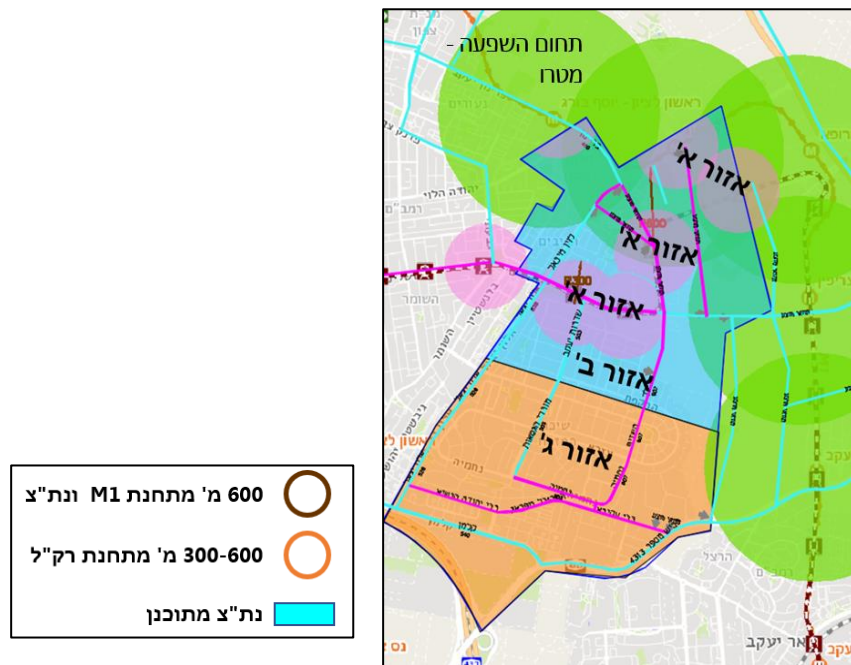
הבנייה הצפויה במצרף 9-10 תעשה במספר דרכים: תכניות להתחדשות עירונית (הריסה ובנייה מחדש), בנייה חדשה במגרשים פנויים או בנויים חלקית, וחיזוק בניינים קיימים מכוח תמ"א 38.

בשני המקרים הראשונים, ניתן יהיה לדרוש חנייה על פי התקן המוצע במסמך זה. במקרה האחרון, יקבע תקן החנייה על פי הוראות תמ"א 38, או תכנית חלופית, אשר תאושר על ידי הועדה המקומית.

תקן החנייה המוצע במסמך המדיניות, מתבסס על התקן הארצי התקף בעת כתיבת המסמך, ומומלץ לבחון אותו ולעדכנו במידת הצורך מעת לעת עם עדכון תקן החנייה הארצי, וכפועל יוצא של ביצוע המערכות להסעת המונים.

ככלל, החנייה במגרש תהיה בתת

הקרע, למעט בצמודי קרקע ופרויקטי חיזוק. (תמ"א 38)

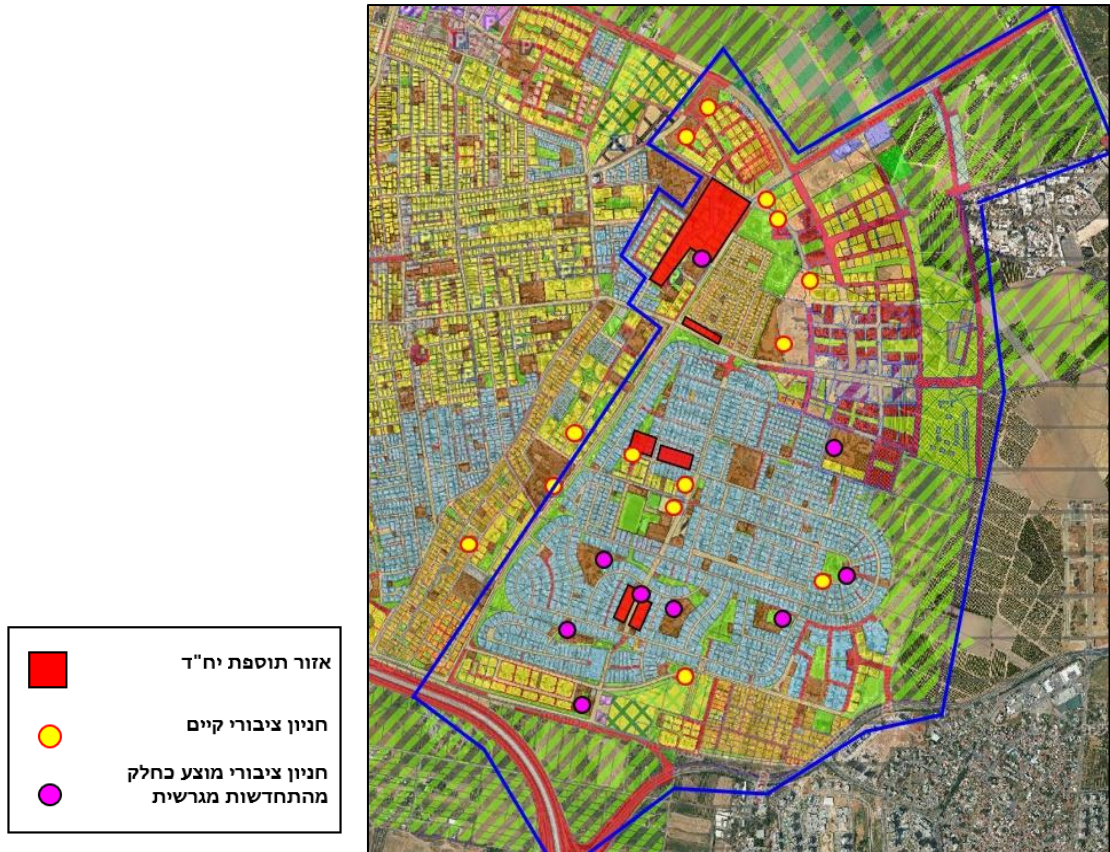


תשריט 2 - סימון מרחקים מצירי מתע"ן

## טבלה 3 - תקן חנייה (לפי הנחיות מרחביות ראשון לציון)

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



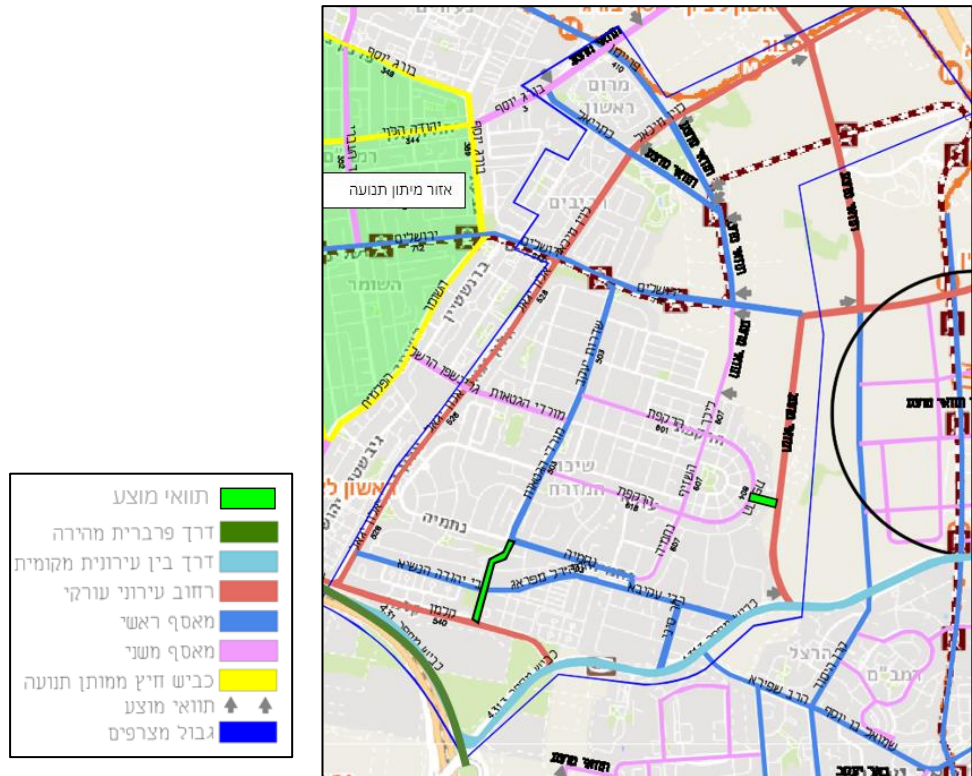


תשריט 5 – מיקומים מוצעים וקיימים לחניונים ציבוריים כחלק מהתחדשות מגרשית.

### 6.5 קישוריות ושיפור תשתית

#### דרכים כלל-עירוניות

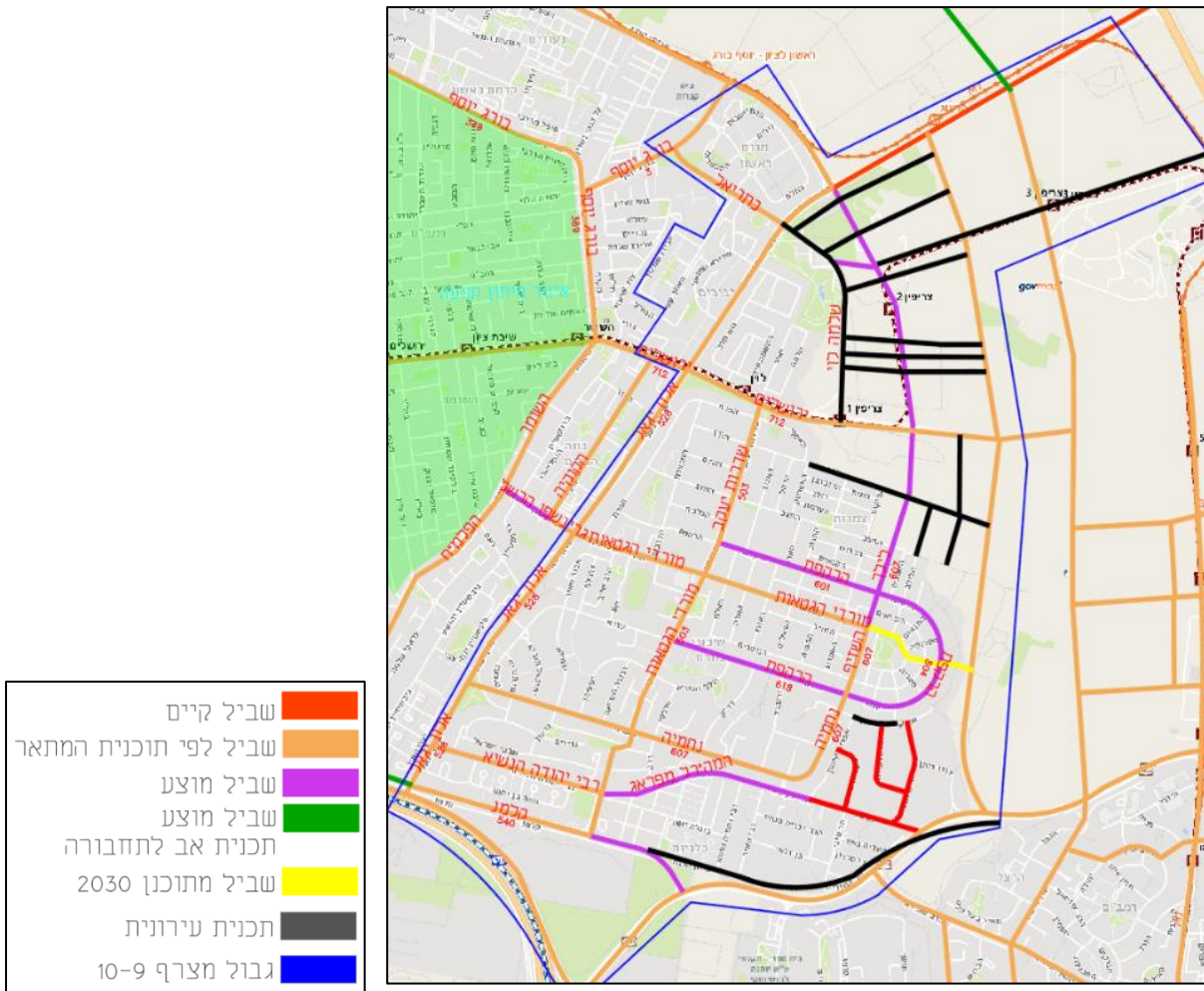
הולכי הרגל וכלי הרכב מחוברים היטב ממצרף 9-10 לכל המרחב. במצב הקיים, חיבור מזרח העיר למרכז ומערב ראשון לציון מתאפשר מצירים ראשיים; רחוב ירושלים, פריימן מצפון וצומת קלמן שור-שדרות נים מדרום. החיבור לדרכים הבין עירוניות (44, 4313) והכניסות לעיר נעשה באמצעות שני חיבורים מרחובות עירוניים עורקיים- קלמן שור ולוין מיכאל. בדרום, על ציר 431 מסילת רכבת כבדה עם תחנה במחלף ראשונים במרחק של כ-800 מ' מהאיזור המערבי של שטח המצרף. סימון רשת הדרכים תואם את תכנית המתאר המקומית הכוללנית לשנת 2030 וכן התוואי המוצע, בהתאם לתכנית מתאר ראשון לציון ותכנית מתאר באר יעקב. במצב המוצע, הקישוריות נעשית משלושה צירים מרכזיים למערב ומרכז ראשון- תוואי עירוני עורקי מוצע מצפון, רחוב קלמן שור מדרום ורחובות מאספים ראשיים, ירושלים ופריימן, באמצעות הקו החום שמקשר בין מרכז ראשון והערים הסמוכות וקו המטרו M1 שעובר בדרום מזרח העיר.



**תשריט 4 - הצעה לחיבור המשך רחוב מורדי הגטאות וחיבור לתוואי מוצע מרחוב רקפת**

בנוסף, מוצע תוואי (כחלק מתכנית המתאר לשנת 2030) לרחובות עירוניים עורקיים ל-2 כניסות נוספות לעיר מהדרכים הבין עירוניות 4313 ו-44 וקישוריות טובה יותר לבאר יעקב. במסגרת איתור הקשרים עם שאר שכונות העיר, מוצע ליישם את החיבורים המוצעים של רחובות מאספים ראשיים ומשניים על מנת ליצור קישוריות טובה יותר לתוך פנים מזרחה ראשון ולהיבורים המקשרים למרכז/מערב ראשון לציון. הוצע חיבור בין המשך רחוב מורדי הגטאות (מאסף ראשי) לבין רחוב קלמן שור(עירוני עורקי). בנוסף, הוצע חיבור מרחוב הרקפת (מאסף משני) לתוואי מוצע מתכנית המתאר (עירוני עורקי). במסגרת חיבורים אלו מומלץ לבחון, פרט למעבר רכב, גם צירים להולכי רגל ולאופניים.

**6.6 מערכת שבילי אופניים**



**תשריט 7 – רשת שבילי אופניים**

יצירת מערכת שבילי אופניים המחברת בין מוקדי עניין מרכזיים ותחנות תחבורה ציבורית. הקטנת החיכוך בין תנועת האופניים לבין תנועת כלי רכב והולכי רגל פיתוח תשתיות תומכות שבילי האופניים כגון: חניית יעודיות, תאורה ומתקני קשירה בעיקר בסמוך לתחנות מתע"ן. (רק"ל, תחנות בצירי העדפה ומטרו)