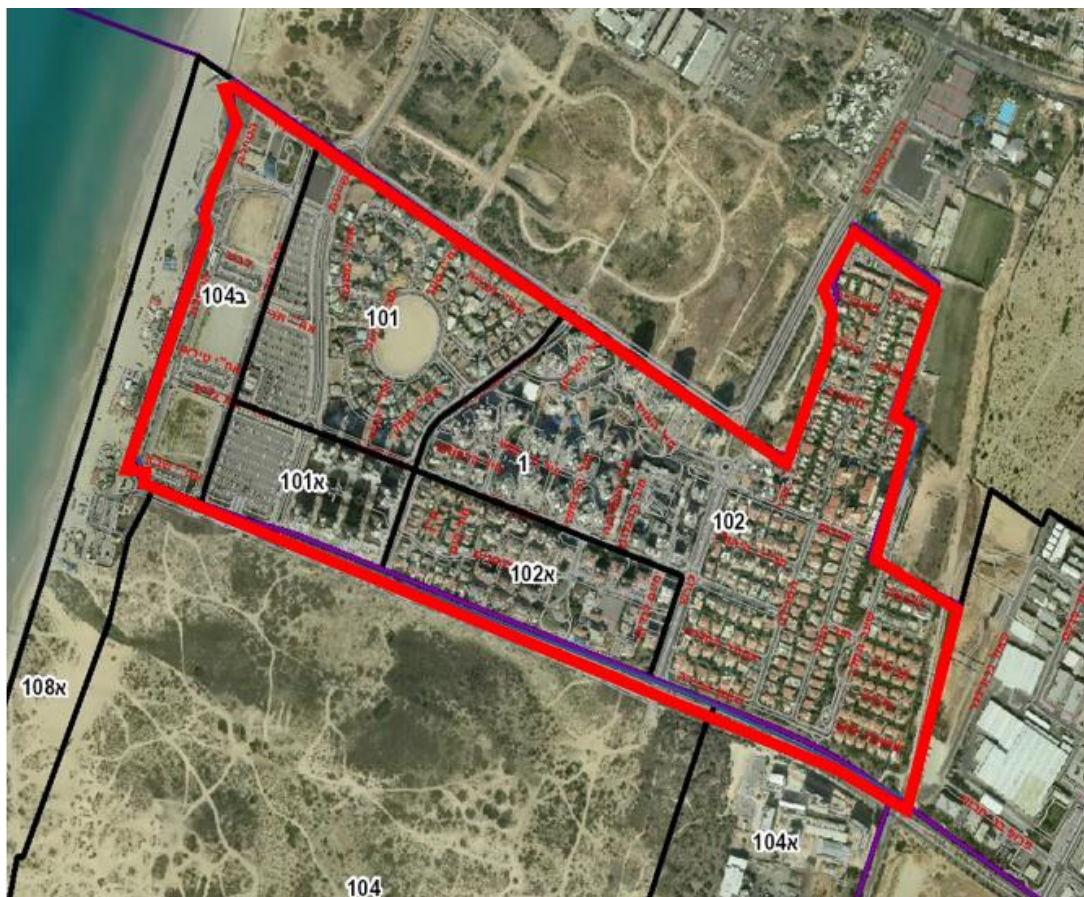


פברואר 2024

מסמך מדיניות למצרף תכנון 1

בהתאם לתוכנית המתאר לראשון לציון 2030



צוות התכנון:

ניהול פרויקט ותכנון פיזי:

גבריאלי סגל – תמי גבריאלי, גידו סגל, שלמה מזור, הילה בר-נר, עופר כהן, נטע לב-רון

1 מבוא

עמוד	מסמכי	מבוא
3	1.1 מסמכי	1.1 מבוא
3	התוכנית	1.1.1 מסמכי התכנית
3		1.2 רקע
3		1.3 הגדרות במסמך התכנית
4		2 הנחיות כלל עירוניות
4		2.1 הנחיות בינוי כלל עירוניות
4		2.2 איזורי מגורים א, ו- ב',
4		2.3 מדיניות תכנון עפ"י תמ"א 38
6		3 מצב קיים
6		3.1 כללי
9		3.2 תחבורה ומגבלות תעופה אזרחית
10		4 הנחיות למצרף
10		4.1 תשריט מסמך המדיניות
12		4.2 הנחיות לפי מתחם
12		4.2.1 מתחם L
13		4.2.2 מתחם M
14		4.2.3 מתחמים A B
15		4.2.4 מתחם C
16		4.2.5 מתחמים D E
19		4.2.6 מתחם F
20		4.2.7 מתחמים G H I J K
22		4.2.8 טבלה מסכמת
23		5 פרוגרמה לצרכי ציבור
23		5.1 מלאי יח"ד לתכנון
23		5.2 עיקרי פרוגרמת צרכי ציבור
25		הקצאות לצרכי ציבור בתכניות חדשות

א. מסמך המדיניות (מסמך זה)

ב. 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 תוכניות מפורטות בתחום כל מתחם.

מסמך זה נשען על הוראות תכנית המתאר בתחום ייעודי הקרקע, הוראות הבינוי, ונספחי התוכנית השונים ומשלים אותה. יש לקרוא אותה עם כלל מסמכי תכנית המתאר.

1.3 הגדרות במסמך התוכנית

תועלות ציבוריות: תוספת בתוכנית 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 לבנייה רוויה שלא מיצו את זכויות הבניה המותרות במגרש ונותרו זכויות בהיקף של 50% משטחי הבניה ויותר.

ניווד זכויות: העברת זכויות ממגרש 'מוסר' למגרש 'מקבל' תעשה על פי התכנית להתחדשות בניינית שהעירייה מקדמת או כל תכנית אחרת שתוכן

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

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

מתחם תכנון: מתחם בעל מאפיינים פסיים כמוגדר ומסומן בתוכנית המתאר רצ/ 2030.

מצרף: מספר מתחמי תכנון המאוגדים יחד עבור הכנת מסמך מדיניות, כפי שמאפשרת תוכנית המתאר רצ/ 2030. בכל מקום במסמך זה בו מוזכר "המצרף", הכוונה למצרף 1 כמוגדר בסעיף 4.1 להלן.

מלאי תכנון נומינלי: כלל מספר יחידות הדיור האפשרי, כתוספת ליחידות הדיור הקיימות, מכוח זכויות בניה אפשריות עפ"י תכנית המתאר, מכוח היתרי בנייה עפ"י תוכניות מאושרות שטרם מומשו ומכוח היתרי בניה ע"פ תמ"א 38.

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

2. הנחיות כלל עירוניות

2.1 הנחיות בינוי ופיתוח כלל עירוניות

- א. תכנית מפורטת שתוכן מכוח תכנית המתאר ומסמכי המדיניות תעודד הליכה ברגל, שימוש בתחבורה ציבורית, באופניים וכלים זעירים לניידות ויש להציג את הקשר שלה למרחב הסובב.
- ב. תכנית מפורטת הכוללת תוספת זכויות בניה או תוספת יחידות דיור תכלול תועלת ציבורית
- ג. בבדיקת כדאיות כלכלית לתוכנית תחושב תוספת שטח ליח"ד מתפנה שלא תעלה על 12 מ"ר ברוטו.
- ד. מגרשים הנמצאים בתת ניצול – תוספת זכויות מעבר לזכויות המוקנות תינתן רק בתנאי מימוש תועלת ציבורית.
- ה. לפחות 10% מיח"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות זעירות
- ו. לפחות 20% מיח"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות.
- ז. שאר יח"ד יהיו בממוצע של 105 מ"ר פלדלת. במידה וגודל רוב יח"ד במצב הנכנס עולה על 90 מ"ר, ממוצע יתר חה"ד יהיה עד 110 מ"ר בהתאם לחו"ד כלכלית.
- ח. חישוב מס' יח"ד בתכנית חדשה יהיה בהתאם לעקרונות הבאים:
 1. תוספת יח"ד בחיזוק ועיבוי יהיה עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת
 2. מכפיל יח"ד בפינוי בינוי יהיה עד 1: 3.5 בכפוף לחו"ד כלכלית
 3. מגרשים ריקים / בתת ניצול – עפ"י תכנית בתוקף או עד 24 יח"ד/ד נטו

2.2 אזורי מגורים א' ו-ב'

ככלל לא תותר תוספת זכויות ויח"ד באזורי מגורים א ו-ב

2.3 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38

במידה ותאושר תכנית להתחדשות בניינית אשר תחליף את תמ"א 38 יגברו עקרונותיה על פני העקרונות המפורטים מטה.

א. כללי

1. 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 .
 - חזיתות/הדמיות של הבינוי המוצע.
 - תוכניות וחתכים הכוללים התייחסות למבנים שכנים.
 - ככל שיהיה צורך במסמכים נוספים הם יועברו לעורך הבקשה למידע בשלב המידע לקראת ההנחיות הפרטניות.

ב. 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. במסגרת חוות דעת כלכלית שתוגש תבחן רשות הרישוי את מספר היח"ד החדשות בהתאמה לנתוני המבנה הספציפי.

ג. ניווד זכויות

1. הועדה המקומית תעודד ניווד זכויות ובתנאי שהניוד יהיה לאזורים בהם ניתן להוסיף זכויות בניה על פי מסמך המדיניות או לאזורים אחרים בעיר ע"פ מדיניות הוועדה המקומית.

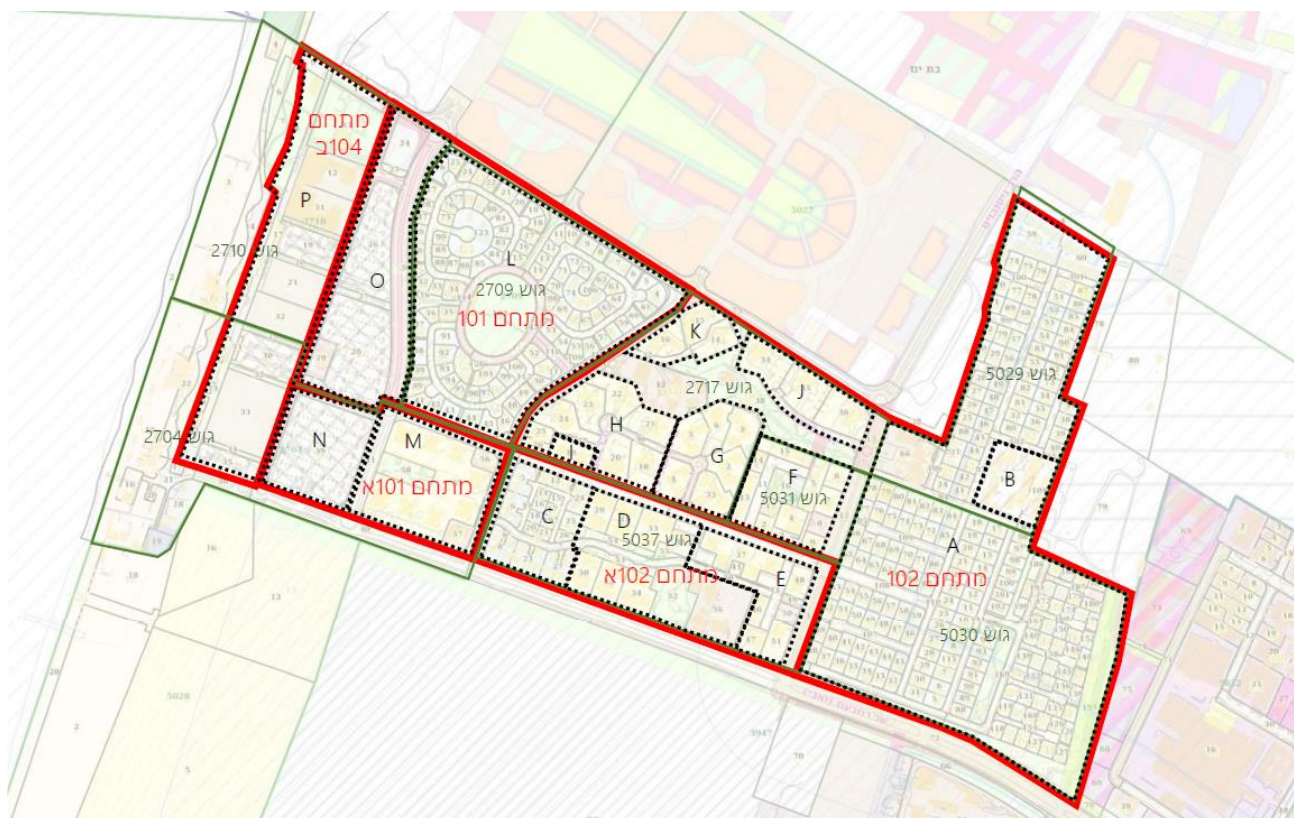
ד. הריסה ובניה על פי סעיף 14 א

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 התוכניות 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.

3. מצב קיים

3.1 כללי

מצרף 1 נמצא במערב העיר ראשון לציון. המצרף תחום ממערב על ידי רחוב השייטת ומצפון גובל עם בת ים. ממזרח המצרף גובל עם מב"ת מערב ומדרום גובל לאורך שדרות רחבעם זאבי במתחם 'האלף' (בדרום מזרח) וב'מטווח 24' (לאורך שד' רחבעם זאבי עד חוף הים).



המצרף כולל ארבעה מתחמי תכנון: 101 ו-101א (שער הים), 102, 102א (נווה חוף), היות ומיועד למגרשי חנייה) סה"כ שטח המצרף כ-829 דונם ובו כ-3,400 יח"ד וכ-9880 תושבים, על פי החלוקה מטה.

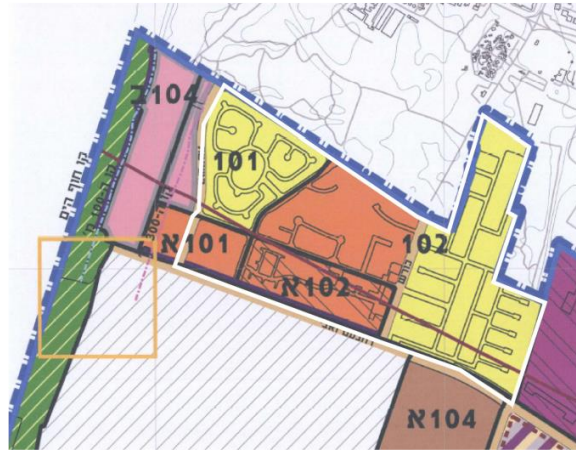
טבלה 1 – פירוט המצב הקיים במצרף

מתחם תכנון	שטח המתחם בדונמים	אוכלוסייה	כמות יח"ד קיימות
101	127	540	185
101א	30	1860	640
102	401	5860	2021
102א	105	1620	560
104 ב	166	0	0
סה"כ	829	9880	3406

הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף

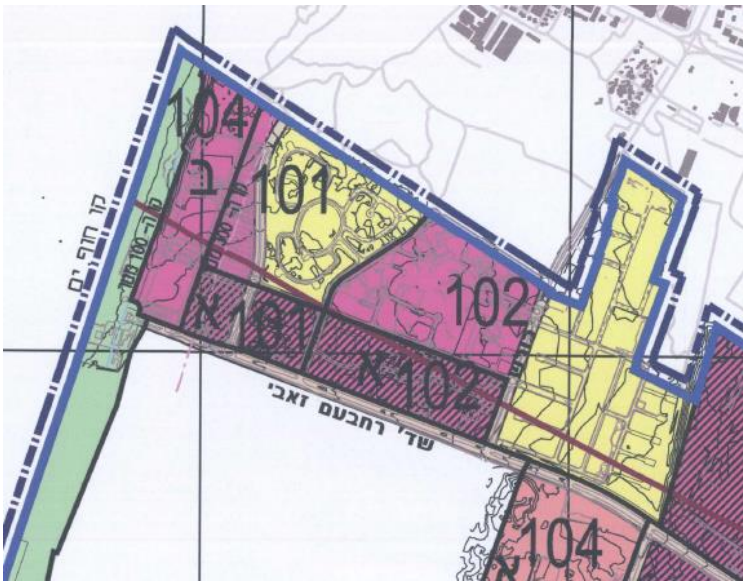
תשריטים והוראות תכנית רצ/ 2030 לגבי מצרף 1.

רצ / 2030 - תשריט ייעודי קרקע



- מגורים 1
שימוש עיקרי: מגורים
שימושים נוספים: אכסון מלונאי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן, משרדים (בקומת מרתף של דירת מגורים)
- מגורים 2
שימוש עיקרי: מגורים
שימושים נוספים: אכסון מלונאי, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן, משרדים (במידה ומשולב עם מגורים, נדרשת כניסה נפרדת)
- אזור מלונאות ותיירות
שימושים על פי תוכניות מאושרות
- אזורים להתחדשות עירונית
בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית
ניתן יהיה לתכנן בתוכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות

רצ / 2030 – נספח תבנית הבנייה



- אזור לשמירה על תבנית בניה מאושרת
- עד 12 קומות
- אזור חיפוש לגובה

מהתשריטים וההוראות לעיל עולה:

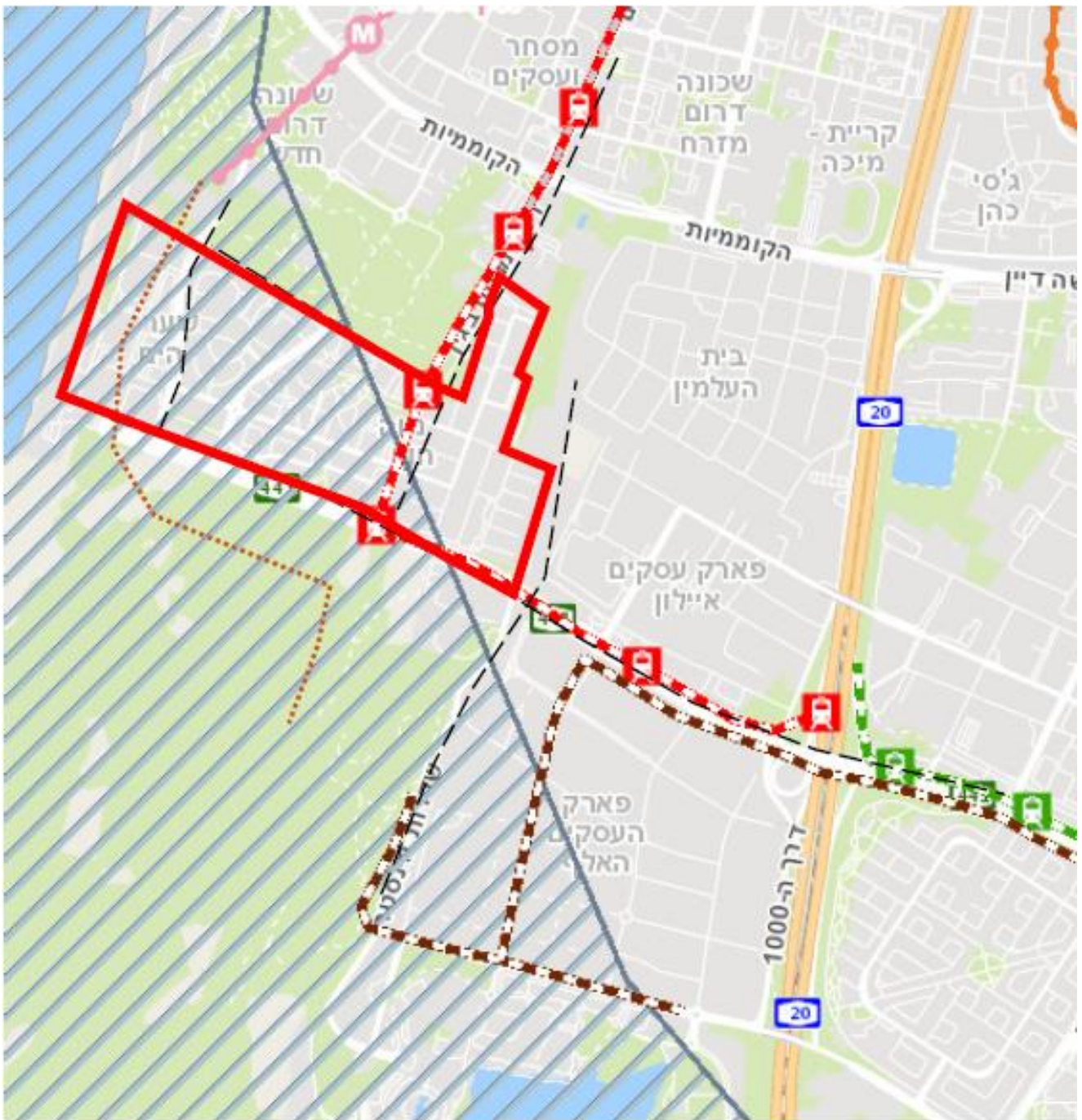
- איזורי צמודי קרקע - יש לשמור על תבנית הבנייה המאושרת
- איזורי בנייה רוויה - גובה הבנייה המירבי הוא 12 קומות
- איזורים לחיפוש לגובה – בתכנית נקבע גובה מרבית של 30 קומות, אבל על פי מגבלות התעופה ניתן לבנות עד 22 קומות.

טבלה 2 – ייעודים וזכויות על פי תוכנית המתאר (סעיף 5.2 בתוכנית המתאר רצ / 2030)

זכויות והוראות בניה על פי חלוקה למתחמי תכנון						
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכסית בניה	קווי בניין	תעסוקה / משרדים / מסחר	מגורים
101						
	מגורים 1	בהתאם לתוכניות מאושרות	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות	- אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תוכניות מאושרות.
N101						
	מגורים 2	*12	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות	עד 1,000 מ"ר מסחר**	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות	- *אזור חיפוש לבנייה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - **מסחר במפלס הרחוב לאורך שדרות רחבעם זאבי כמסומן בתשריט התוכנית.
102						
	מגורים 1/2		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות	-	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתוכניות מאושרות	- אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תוכניות מאושרות.
N102						
	מגורים 2	*12	כפי שייקבע בתוכנית מפורטת	עד 5,000 מ"ר לאכסון מלונאי, מתוך סה"כ זכויות הבניה למגורים, עד 1,000 מ"ר מסחר***	עד 65,000 מ"ר*	- *אזור חיפוש לבנייה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. - **תוספת 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 להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה. - ***מסחר במפלס הרחוב לאורך שדרות רחבעם זאבי כמסומן בתשריט התוכנית.

* זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן כוללות שטחים עיקריים ושטחי שירות, למעט שטחים עבור חניה תת קרקעית.

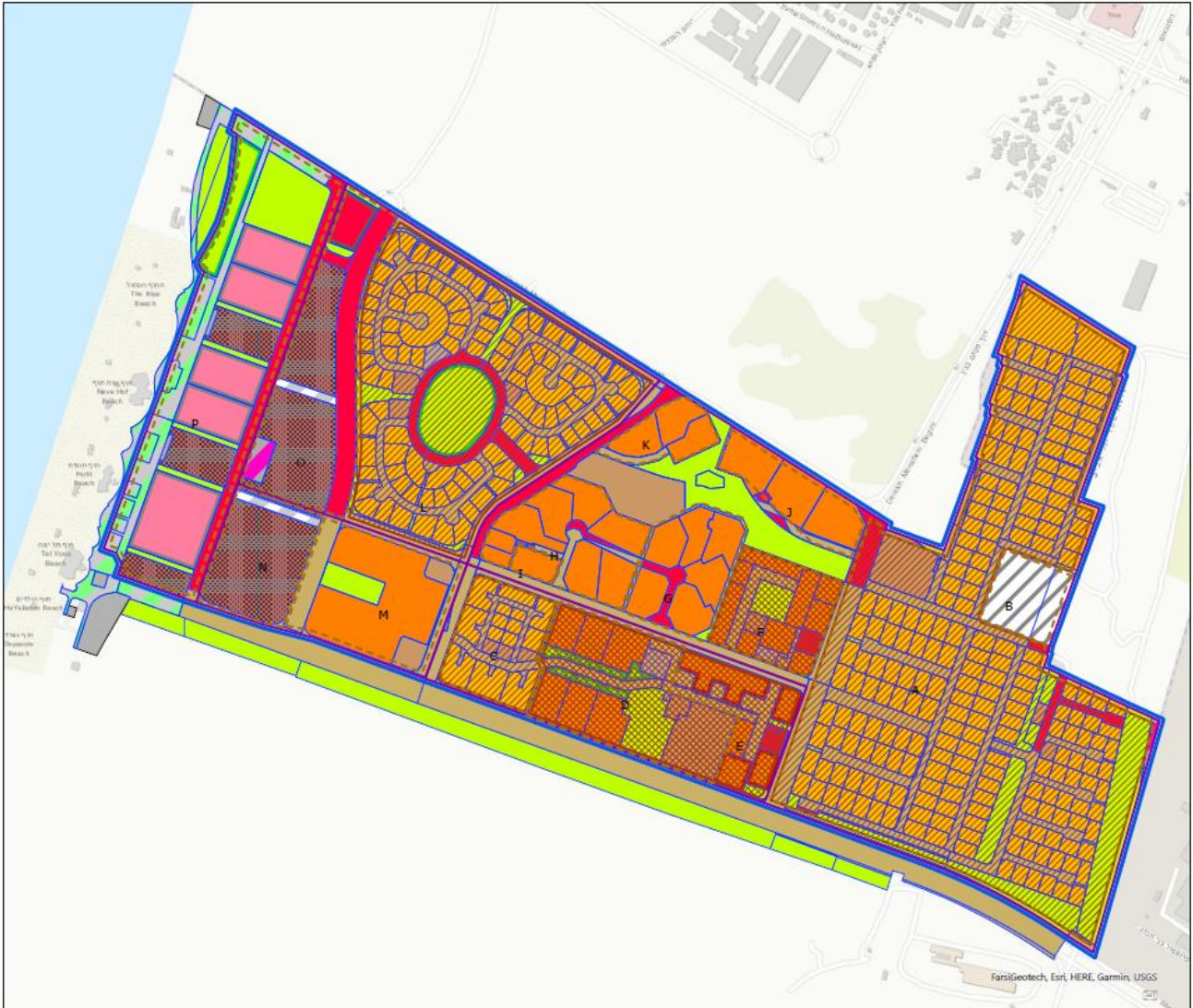
3.2 תחבורה ומגבלות גובה תעופה אזרחית



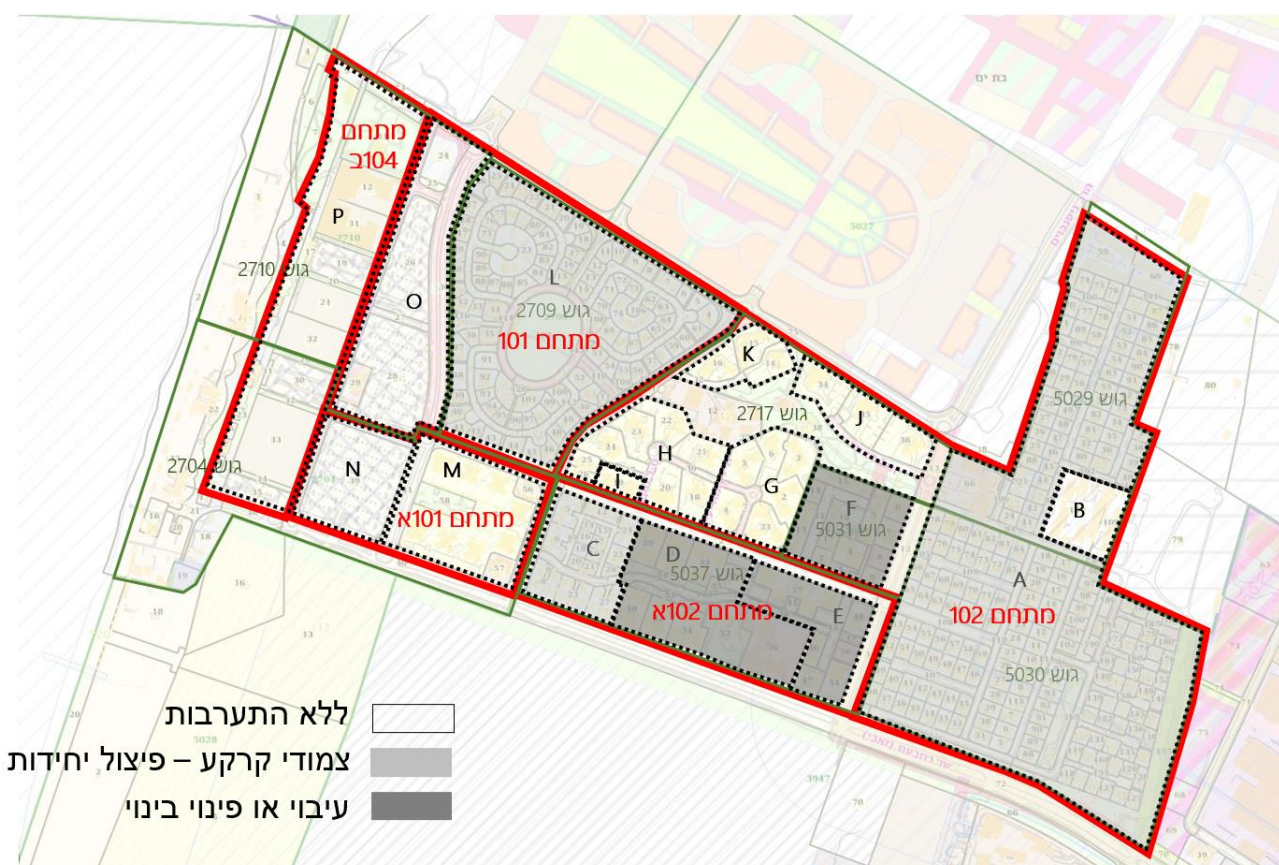
קווי מעת"ן	תחנות מעת"ן	הארכת קו מטר	קו מטר	שבילי אופניים	מגבלות גובה תעופה אזרחית
אדום, בביצוע	אדום, עילית	●●●	M3 M	-----	
אדום, בתכנון	חום, עילית				
חום, בביצוע					

4. הנחיות המסמך למצרף

4.1 תשריט מסמך המדיניות



G	תת מתחם
⬜ (dashed orange border)	תתי_מתחמים
⬜ (cross-hatched orange)	עיבוי/פינוי-בינוי מבני מגורים
⬜ (diagonal hatched orange)	פיצול יחידות דיור בצמודי קרקע
⬜ (purple border)	מתחמי התכנון לפי רצ/2030
⬜ (blue border)	גבול הרצף
⬜ (white border)	חלקות



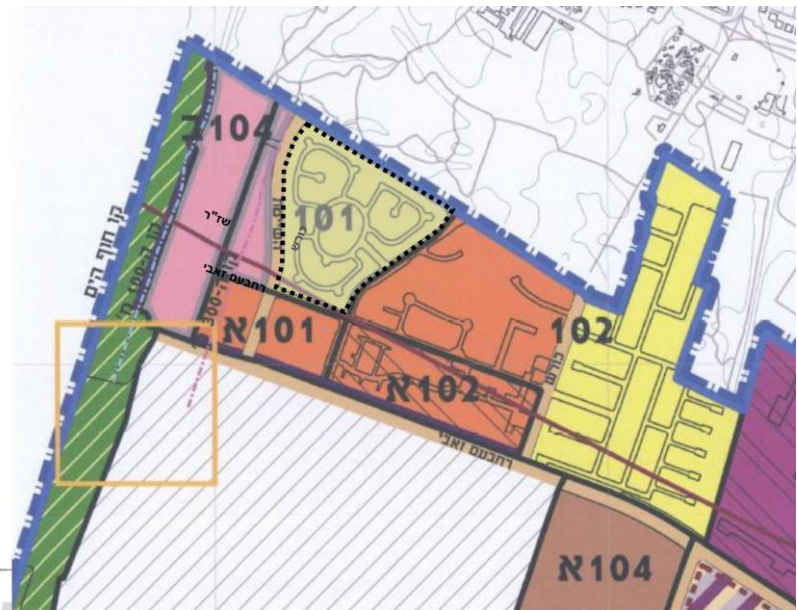
דרגות התערבות באזורים השונים

דרגות ההתערבות במצרף הם כדלקמן:

- באזורים לצמודי קרקע - פיצול יחידות על פי המפורט בהמשך
- באזורים של בנייה רוויה ותיקה - עיבוי או פינוי בינוי על פי המפורט בהמשך
- אזורים בנייה חדשה/מגרשי חנייה - עפ"י תכניות מאושרות

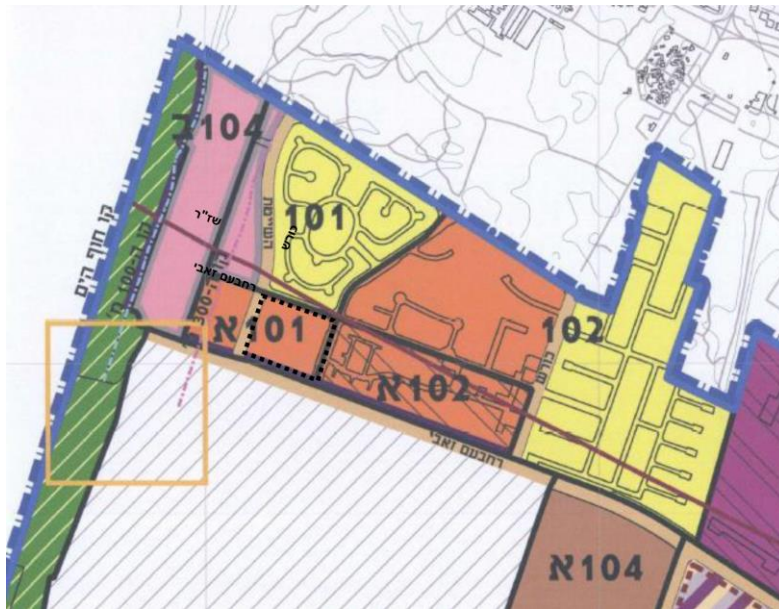
4.2 הנחיות לפי מתחם

4.2.1 מתחם L – חלק ממתחם 101 בתכנית המתאר רצ/2030



מתחם הכולל 185 יחידות דיור צמודות קרקע בשטח ממוצע של כ-222 מ"ר. יותר פיצול יח"ד בהתאם להוראות תיקון 117 או תב"ע כוללת/תיקון לחוק אשר יחליפו את תיקון 117 בהיקף של עד 50% מהיקף יח"ד צמודות הקרקע הקיימות. לאור גודל יח"ד הקיימות ומצוקת החניה תוספת יח"ד תותנה בהתקנת מקומות חניה במגרש או בקרן חניה להקמת מקום חניה במבנה חניה על קרקע/תת קרקעי.

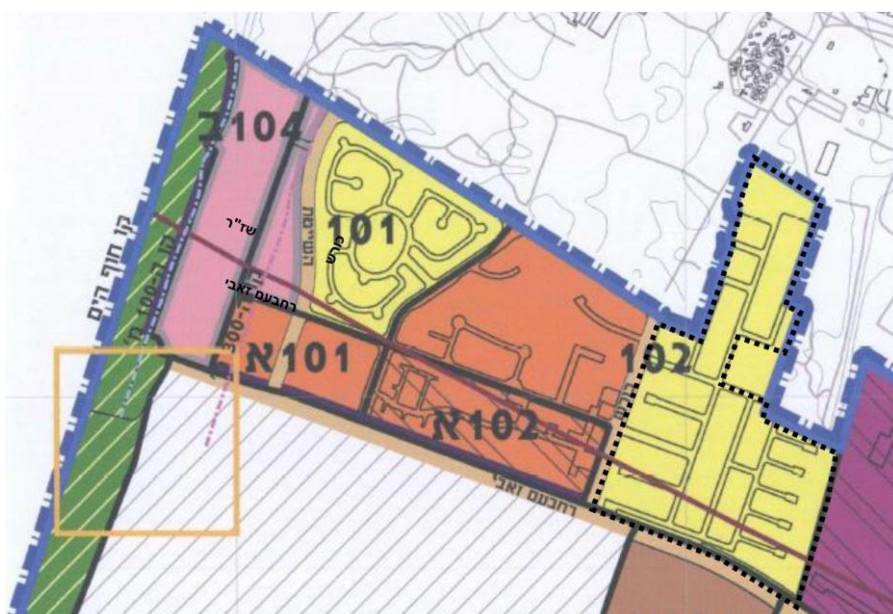
4.2.2 מתחם M - חלק ממתחם 101 א' בתכנית המתאר



המתחם כולל 640 יחידות ב-שמונה מבנים בגובה 22 קומות שהוקמו בעשור אחרון. גודל ממוצע ליחידת דיור כ- 100 מ"ר

המתחם ללא שינוי.

4.2.3 מתחמים A B חלק ממתחם 102 בתכנית המתאר



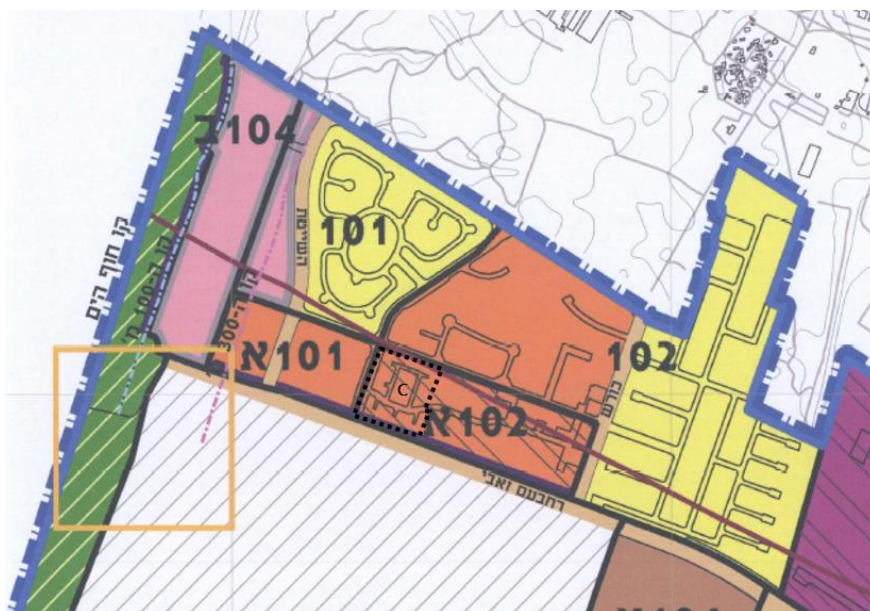
תת מתחם A

אזור הכולל 477 יחידות דיור צמודות קרקע בשטח ממוצע של 216 מ"ר. יותר פיצול יחיד בהתאם להוראות תיקון 117 או תב"ע כוללת/תיקון לחוק אשר יחליפו את תיקון 117 בהיקף של עד 50% מהיקף צמודי הקרקע הקיימים. לאור מצוקת החניה תוספת יחיד תותנה בהתקנת מקומות חניה במגרש או בקרן חניה להקמת מקום חניה במבנה חניה על קרקע/יתת קרקעי.

תת מתחם B

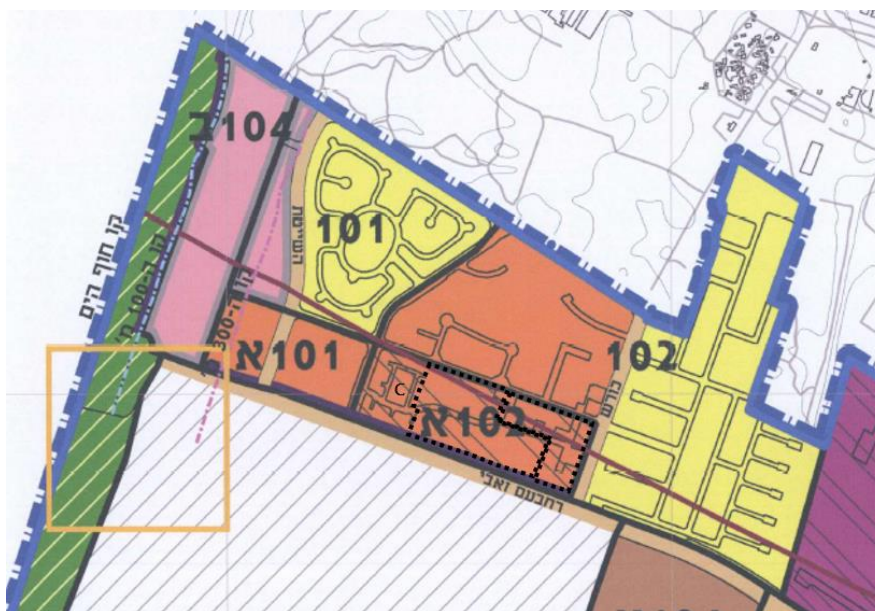
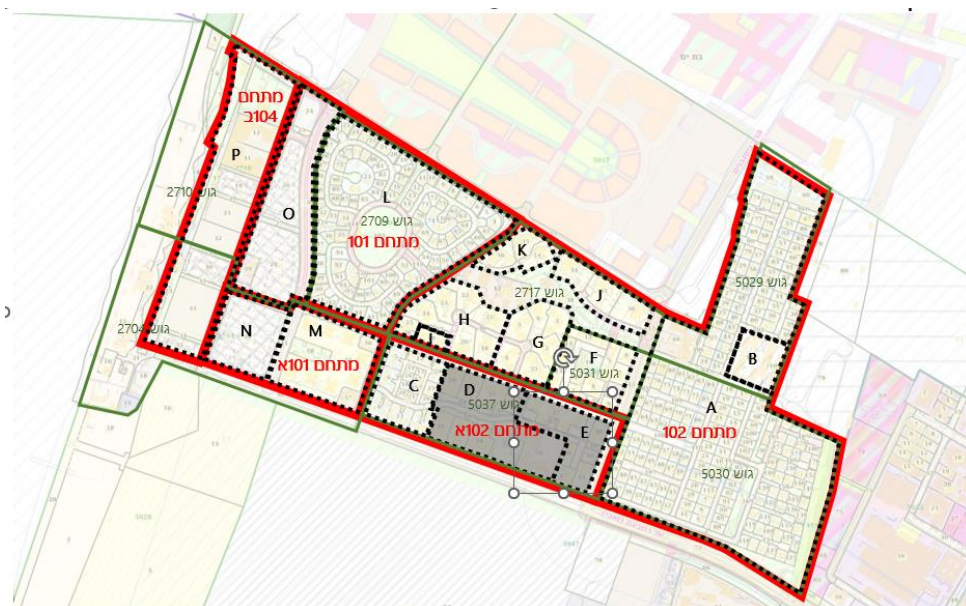
אזור הכולל בית אבות ובו 254 יחידות המתחם ללא שינוי.

4.2.4 מתחם C - מתחם 102 א בתכנית המתאר (פואבלו אספניול - צמודי קרקע)



מתחם הכולל 68 יחידות דיור צמודות קרקע בשטח ממוצע של כ-148 מ"ר. יותר פיצול יחיד בהתאם להוראות תיקון 117 או תב"ע כוללת/תיקון לחוק אשר יחליפו את תיקון 117 בהיקף של עד 50% מהיקף צמודי הקרקע הקיימים. לאור גודל יחיד הקיימות ומצוקת החניה תוספת יחיד תותנה בהתקנת מקומות חניה במגרש או בקרן חניה להקמת מקום חניה במבנה חניה על קרקע/אתת קרקעי.

4.2.5 מתחמים E D - מתחם 102 א בתכנית המתאר (פואבלו אספניול – בנייה רוויה)

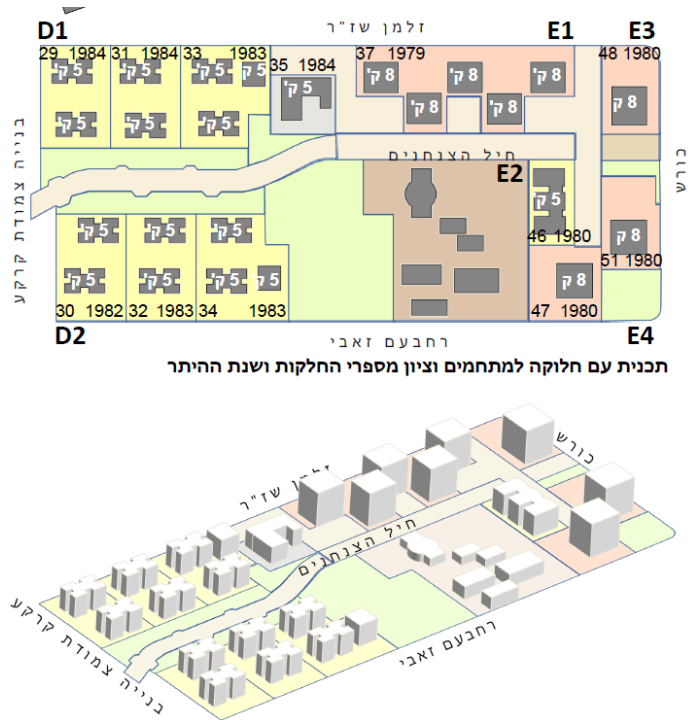


מצב קיים

מתחם הכולל 492 יחידות דיור במבנים בבניה רוויה בגובה של 5-8 קומות.

היתרי בניה של כל בניינים, למעט בניין אחד, ניתנו אחרי 1980.

ברח' שז"ר 35 ורח' הצנחנים 20 הבניינים נבנו בשיטת 'פל-קל (מסומן)

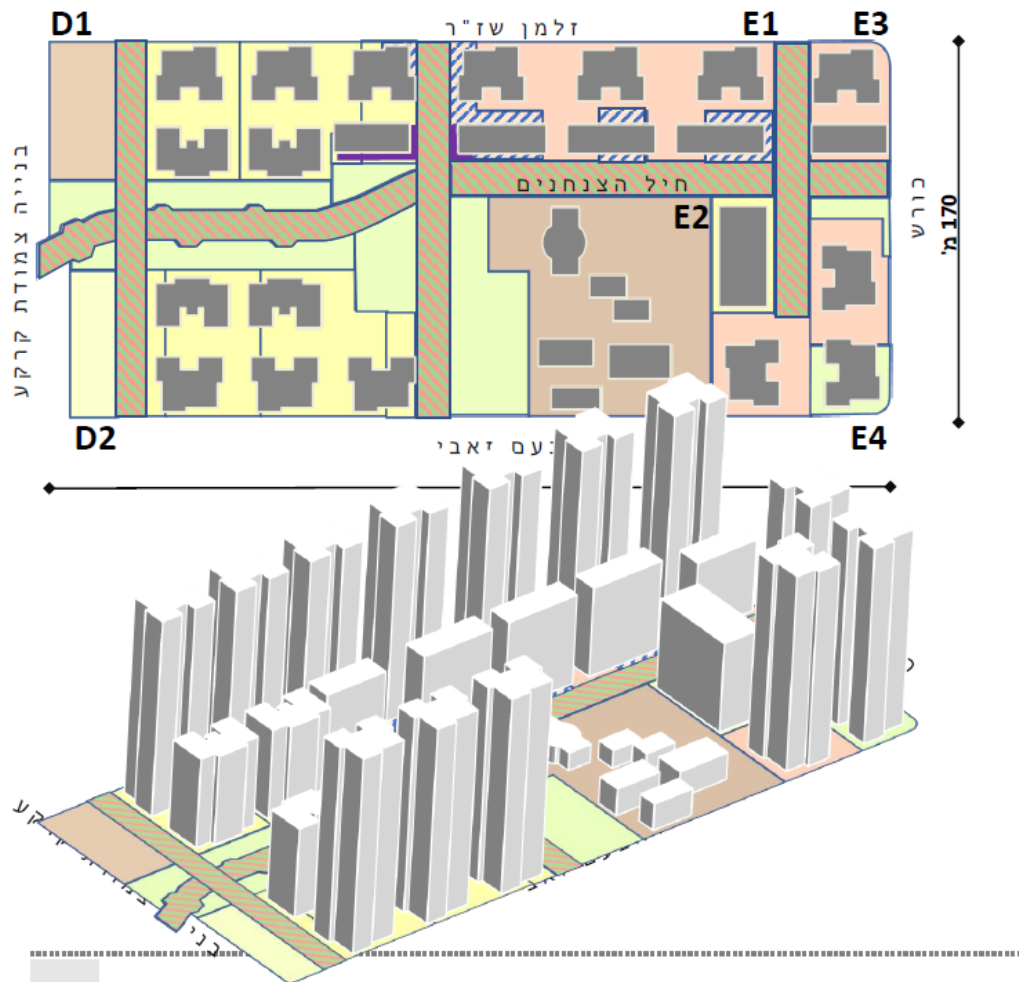


תיאור סכמתי של האיזור – מצב קיים

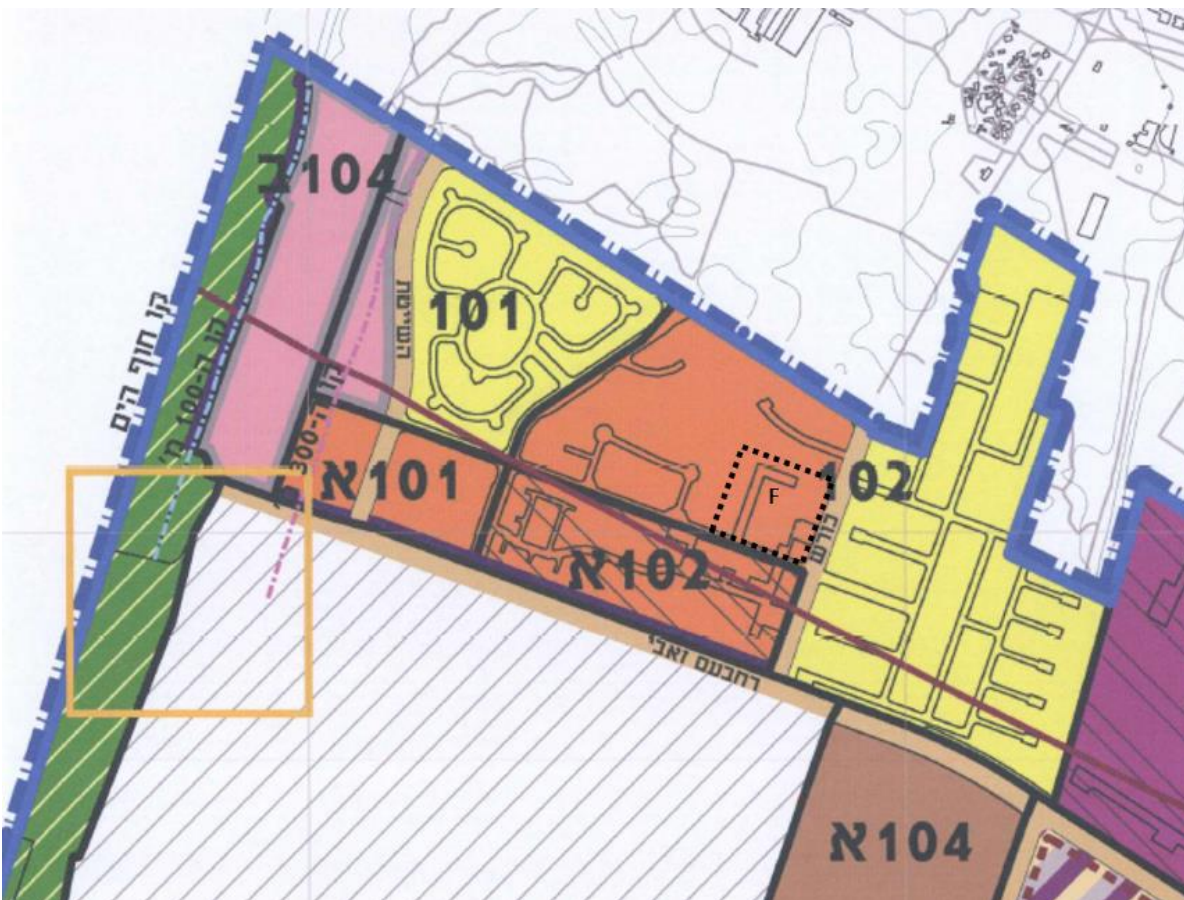
מצב מוצע

- מוצע להתיר באיזור הריסה ובנייה מחדש בהתאם לעקרונות התכנון הבאים :
2. במסגרת תכנון האיזור יקבעו לפחות שני רחובות, הכוללים מיסעה לכלי רכב שיחברו את זלמן שז"ר לשד' רחבעם זאבי.
 3. תיקבע רצועת הפרדה הכוללת שב"צ ושצ"פ ממערב כהפרדה משכונת צמודי בקרקע (אזור C).
 4. לאורך הרחובות זלמן שז"ר, כורש ושד' רחבעם זאבי וזלמן שז"ר גובה הבניה לא יעלה על 22 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית.
 5. כדי לשמור על אופי שכונתי, לאורך רחוב חיל הצנחנים גובה הבניה לא יעלה על 10 קומות.
 6. שטח בית הספר יישמר. יתאפשרו שטחי ציבור ומסחר בקומות הקרקע של המבנים.
 7. לאורך רחוב כורש תקבע חזית מסחרית מחייבת. בנוסף ייקבעו שטחי מסחר שכונתיים בהתאם לתכנון מפורט.
 8. במידה ונפח הבנייה הנדרש במסלול פינוי בינוי במתחם עולה על עקרונות שלעיל (גובה הבניה לא יעלה על 10 קומות ברחוב חיל הצנחנים ו-22 קומות לאורך הרחובות כורש, רחבעם זאבי וזלמן שז"ר), ניתן יהיה להעביר את היתרה למגרש מקבל בהתאם לבדיקה כלכלית ("ניוד זכויות") ובכפוף להנחיות הכלליות.

הצעה סכמתית לתכנית לפינוי בינוי



4.2.6 מתחם F- מתחם 102 א בתכנית המתאר רחובות חיל רגלים וכורש



מתחם הכולל 300 יחידות דיור במבנים בבניה רוויה בגובה של 4-8 קומות.

מבני "רכבות" ברחו בחיל רגלים - 64 יח"ד בהליך חיזוק בהתאם לתמ"א 38 תוספת 48 יח"ד – בביצוע. 40 יח"ד להריסה ובנייה מחדש תוך ניוד זכויות.

ברחוב כורש - 84 יח"ד בבנינים בגובה 7-8 ק' בהיתרים לאחר 1980.

א. בהתייחס למתחמים אשר קבלו היתר בנייה לפני 1.1.1980 ניתן לבחון שני מסלולים:

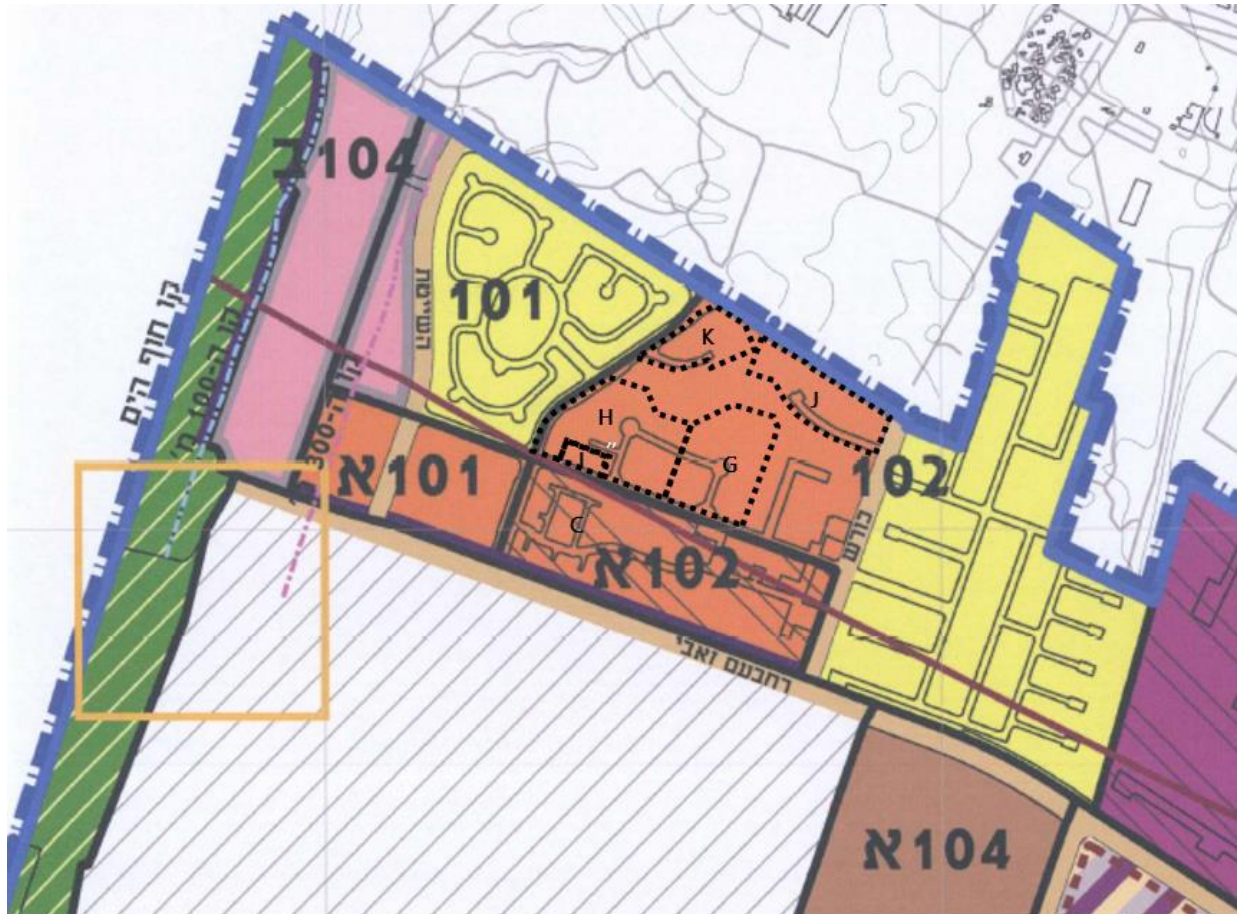
א.1. מסלול חיזוק ועיבוי בהתאם לתוספת של עד 0.65 יח"ד חדשה עבור כל יח"ד קיימת

א.2. מסלול פינוי בינוי בו יתאפשר מכפיל של עד 3.5:1, מספר קומות מקסימלי של 10 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית). במידה ונפח הבנייה הנדרש במסלול זה בהתאם לעקרונות שלעיל ולבחינה כלכלית עולה על 10 קומות, ניתן יהיה להעביר את היתרה מעבר ל-10 קומות למגרש מקבל ("ניוד זכויות") בהתאם להנחיות הכלליות.

ב. בהתייחס למבנים שקבלו היתר בנייה לאחר 1980 – תתאפשר תוספת מיגון/ממ"דים (כולל שיפוץ חזיתות ותוספת מרפסות) בין היתר על ידי מנגנון של "ניוד זכויות" על בסיס חוות דעת כלכלית שתאושר על ידי שמאי הועדה. תילקח בבחינה הכלכלית תוספת של עד 12 מ"ר בלבד למרפסת.

4.2.7 מתחמים K J I H G חלק ממתחם 102 בתכנית המתאר





להלן תיאור המצב הקיים במתחמים אלה:

- מתחם G – 238 יחידות מגורים בשטח ממוצע של 120 מ"ר במבנים בגובה מירבי של 8 קומות
- מתחם H – 332 יחידות מגורים בשטח ממוצע של 121 מ"ר במבנים בגובה מירבי של 14 קומות
- מתחם I – 56 יחידות מגורים בשטח ממוצע של 90 מ"ר במבנים בגובה 7 קומות
- מתחם J – 252 יחידות מגורים בשטח ממוצע של 108 מ"ר במבנים בגובה 23 קומות
- מתחם K – 112 יחידות מגורים בשטח ממוצע של 117 מ"ר במבנים בגובה של עד 8 קומות

סה"כ קיימים 990 יחידות דיור בכל המתחמים לעיל

מתחמים אלה – ללא שינוי

4.2.8 טבלה מסכמת

יח"ד קיים + תוספת ראלית	תוספת יח"ד ראלי	תוספת יח"ד מרבי נומינלי	יח"ד קיימות		תשריט רצ/2030	אזור תכנון	מתחם תכנון בתכנית המתאר רצ/20302	שכונה
231	46	93	185		מגורים ב מיוחד	L	101	שער הים
640	0	0	640		מגורים מיוחד	M	101 א'	שער הים
596	119	239	477		מגורים ב	A	102	נווה חוף
254	0	0	254		מגורים מיוחד	B	102	נווה חוף
208	96	168	112		מגורים ג - מבני רכבת	F	102	נווה חוף
233	45	89	188		מגורים ג - מבני H			
990	0	0	990		מגורים ג	G-H-I-J-K	102	נווה חוף
85	17	34	68		מגורים ב	C	102 א'	נווה חוף
1230	738	1476	492		מגורים ג ו-ד	D-E	102 א'	נווה חוף
4467	1061	2098	3406					סה"כ

הנחת המימוש היא של 50% מהקיבולת, למעט בשני מבני הרכבות הרחוב חיל רגלים שקבלו היתר בנייה, לגביהם ההנחה היא של 100% מימוש

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 1 והערכה לעניין קצב מימושן עד לשנת 2030 (תוספת ריאלית). 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 תוכניות מאושרות שטרם מומשו ומכוח תמ"א 38.

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

5.2 עיקרי פרוגרמת צרכי ציבור

הפרוגרמה לשטחי ציבור המוצעת נבנתה על מנת לענות על הצורך לתת שירותים התואמים את מדיניות הפיתוח המוצעת למצרף 1. הפרוגרמה מבוססת על הפרוגרמה הכלל עירונית לשטחי ציבור שהכנתה הושלמה בשנת 2022. ההמלצות הפרוגרמטיות הותאמו לנתוני הבינוי במסמך זה.

מצרף 1: תוספת יח"ד והערכת מימוש ריאלי לשנת 2030

מצרף 1	תוספת מספר יח"ד בתחום המצרף עד 2030 (ראלי)	נפשות- ממוצע למ"ב (2030)	אחוז תלמידים לשנתון	אוכלוסיה חזויה 2030 (ריאלי)	גודל שנתון (מס. תלמידים*)
יח"ד חדשות	1061	3.2	2.0	3395	68
יח"ד קיימות 2019	3406	2.9	1.4	9877	138
סה"כ	4467			13273	206

מצרף 1: פרוגרמה למוסדות חינוך לשנת 2030

מוסדות חינוך	כיתות קיימות (2019)	תוספת כיתות נדרשת ל 2030	הערות
מעונות יום	3 *	13	יידרשו 4 מעונות יום בני 3-4 כיתות למעון
גני ילדים	13 **	7	יידרשו 3 מקבצים של 2-3 כיתות גן או אשכול גנים של 6-7 כיתות ישולבו במקבצי כיתות הגן
גני ילדים חינוך מיוחד	0	3	
בתי"ס יסודיים	32	9	תידרש הרחבה ועיבוי של בתי הספר הקיימים (נווה חוף וחופית)
בתי"ס על יסודיים	0	41	הפתרון יינתן מחוץ לתחום המצרף – בשכונות החדשות שמדרום או במערב ראש לצ.

* מעון יום אחד בשער הים. אין מעונות בנווה חוף

** במצב הקיים עודף כיתות בנווה חוף ומחסור בשער הים.

הנחות פרוגרמתיות לחישוב הצורך במוסדות חינוך:

הערכת הצורך התבססה על הנורמות שנקבעו בפרוגרמה הכלל עירונית לשטחי ציבור שנערכה עבור העיר (2022) ואשר התבססה על המדריך להקצאת שטחי ציבור (2016) עם התאמות למאפייני העיר ולחזון העירוני של ראשלי"צ.

ההנחות שאומצו הן כדלקמן:

מעון יום - 50% השתתפות, שלוש כיתות למעון, 20 פעוטות לכתה, שלושה שנתונים.

גן ילדים - 30 ילדים בכתה, 96% חינוך רגיל, שלושה שנתונים

גן ילדים חינוך מיוחד - 8 ילדים בכיתה, 4% משנתון, שלושה שנתונים

בית ספר יסודי - 28 תלמידים בכתה, 6 כיתות שנתון, 96% בחינוך רגיל.

בית ספר על יסודי - 28 תלמידים בכתה, 6 כיתות בשנתון, 96% בחינוך רגיל.

מוסדות ציבור נוספים

נבחן הצורך בתוספת מוסדות ציבור אחרים בנוסף למוסדות חינוך. נמצא שהשכונה מספקת את צרכי האוכלוסייה החזויה ל 2030 במרבית מוסדות הציבור. השרותים הקיימים היום בשכונה יוכלו לספק את תוספת האוכלוסייה הצפויה, בתחום מוסדות בריאות, קהילה ונוער.

רק בתחום שרותי הדת נמצא שיידרשו נורמטיבית עוד שני בתי כנסת בנוסף לשלושה הקיימים היום בשכונה. בתי כנסת אלו יוכלו להיבנות כקומה שניה מעל גני ילדים או כקומה מבונה במסגרת פרויקטים חדשים למגורים.

5.3 הקצאות לצרכי ציבור בתוכניות 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 :

1. חלופה I: הקצאת **שטח קרקע** שיירשם ע"ש העירייה עבור אשכול גנים, מבנה ציבור קטן כגון ביי"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 לצרכי ציבור.

2. חלופה II: בתכניות לאורך צירים ראשיים, הקצאת **שטח קרקע** שיירשם ע"ש העירייה עבור אשכול גנים, מבנה ציבור קטן כגון ביי"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. מוצע לחשב את שטחי הבניה המותרים בפרויקט על-פי שטחי המגרשים לפני הקצאת שטח הקרקע לצרכי ציבור.

3. 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 קיימות מתכונות לקרן כזו במסגרת חוק עזר עירוני

תוקף מסמך מדיניות זה יהיה 5 שנים מאישור המסמך