

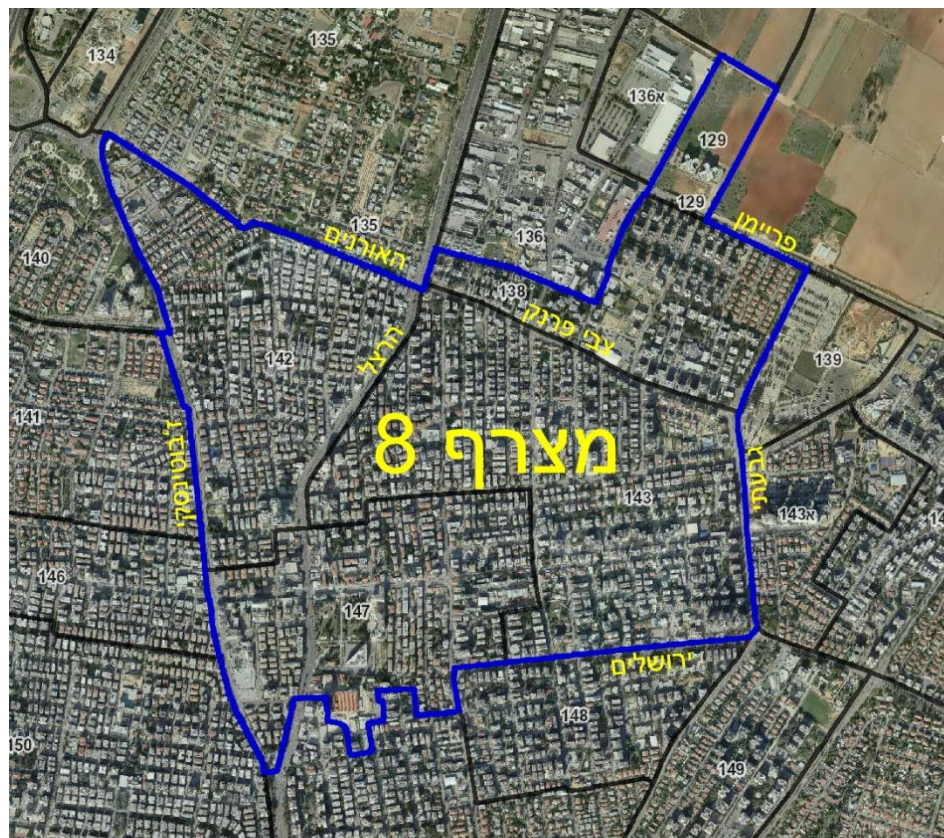
18/3/20

מסמך מדיניות למצרף 8 | מרכז העיר

עיריית ראשון לציון

בהתאם לתוכנית המתאר לראשון לציון 2030

[מתחמים 129,138,142,143,147]



ועדת היגוי | ליאל אבן זהר מ"מ וסגנית ראש העירייה | מוטי עג'מי מ"מ וסגן ראש העירייה | אדר' קיריל קוזיול מהנדס העיר | אדר' שרון שפר אדריכלית העיר ומנהלת אגף תכנון עיר | מתכנת מירב קפלן, מנהלת היחידה להתחדשות עירונית

צוות תכנון | ניהול פרויקט, פרוגרמה ו GIS: נתי רייכר, AVIV AMC | תכנון: אדר' עודד קוטוק, אדר' שירה רוטקופף, המשרד לתכנון רב תחומי | שמאות: שמאית עדי נבון, סהר נבון | 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.....	2.1 הנחיות כלליות
4.....	2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38
5.....	3. מצרף 8: מקבץ נתונים בסיסיים
7.....	4. הנחיות למצרף 8
7.....	4.1 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף
8.....	4.2 תשריט מסמך המדיניות למצרף 8
9.....	4.3 מתחם היקב
9.....	4.4 מתחמי שימור/מבנים לשימור
9.....	4.5 תכנית להתחדשות עירונית
11.....	4.6 שימושים מלווי רחוב
12.....	4.7 בניה צמודת קרקע / נמוכה
12.....	4.8 אתרים מיוחדים לבחינת שירותי ציבור כלל עירוניים
12.....	4.9 אתרים להרחבת שירותי ציבור
12.....	4.10 שטחים פתוחים
12.....	4.11 ביקוש מצרפי לשירותי ציבור
13.....	5. מדיניות לפיתוח הרחובות, התנועה התחבורה ומרחב הולכי הרגל
13.....	5.1 תכנון רחובות במצרף וקביעת עדיפות בין משתמשי הרחוב בעת תכנון מרחב הרחוב
13.....	5.2 עידוד שימוש באופניים ועקרונות לתקני חניה

1. מבוא

1.1 מסמכי התכנית

א. מסמך המדיניות (מסמך זה)

ב. תשריט מצורף בקנ"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.

1.3 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 (כולל 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 (בדר"כ עד גובה 3-4 קומות).

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

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

דירה זעירה: דירה בשטח מינימלי של 45 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 "המצרף", הכוונה למצרף 8 כמוגדר בסעיף 4.1 להלן.

מתע"ן: מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים, מסילתית ושאינה מסילתית, ובלבד שהיא פועלת בנתיב נפרד או בלעדי ובעלת קיבולת של 100 נוסעים לפחות בכל כלי תחבורה (מתוך תקנות התקנת מקומות חנייה).

שימושים מלווי רחוב: שימושים שיש להם זיקה מיוחדת לנגישות או לנצפות מהרחוב כמו מסחר, שירותי ציבור מסוימים ועוד.

אתר להרחבת שירותי ציבור: שטח המיועד לבחינת העצמת השימוש הציבורי בו.

מתחם לשימור: מתוך תכנית השימור העירונית

אזור עדיפות לפיתוח: אזור שיש לו עדיפות בהתחדשות עירונית, בין היתר, לצורך מימוש תועלות ציבוריות עיקריות.

2. הנחיות כלל עירוניות

2.1 הנחיות כלליות

- 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 תחושב תוספת שטח ליה"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 20% מיה"ד החדשות בכל בניין יהיו דירות קטנות.

2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38

א. כללי

ככל 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 עירונית בקנ"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.

ב. עיבוי

- (1) במסגרת 'עיבוי' – תידרש ככול הניתן הקמת ממ"ד חדש לכל יה"ד קיימת.
- (2) תקן חניה נדרש – לפחות מקום חניה אחד לכל יה"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 היה"ד החדשות בהתאמה לנתוני המבנה הספציפי.

ג. ניווד 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.

ד. הריסה ובניה על פי סעיף 14א

- (1) לא יותר ניצול זכויות הבניה המתווספות על פי תמ"א 38 במקרה של מבנה קיים קטן מ400 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.

3. מצרף 8: מקבץ נתונים בסיסיים

מצרף 8 נמצא במרכז העיר ראשון לציון. תחום ממערב ע"י שד' ז'בוטינסקי, ממזרח ע"י רח' גבעתי, מצפון ע"י רח' פריימן והאורנים, ומדרום ע"י רחוב ירושלים. המצרף כולל חמישה מתחמי תכנון: 129, 138 (קדמת ראשון, נעורים), 142 (אברמוביץ'), 143 (רמב"ם) ו-147 (לב העיר). שטח המצרף כ-2,452 דונם ובו כ-20,288 יח"ד וכ-55,826 תושבים¹.

טבלה 1 – נתוני בסיס עפ"י שכונות

שכונה	מתחם תכנון	מכסת יח"ד לפי תכנית המתאר ²	מס' תושבים ³	מס' יח"ד ⁴
אברמוביץ'	142	670	16,379	6,342
	147 (ממערב להרצל)	670		
רמב"ם	147 (ממזרח להרצל, לא כולל השטח שמדרום לרחוב הכרמל)	1,470	31,532	11,553
	143			
קדמת ראשון נעורים	138	0	4,673	1,530
			3,172	939
מב"ת צפון (חלק מזרחי)	129 (חלק מזרחי)	ל"ר	בניינים יחידים	בניינים יחידים

טבלה 2 – שטח המתחמים במצרף

מתחם	129	138	142	143	147
שטח (דונם)	93.07	343.76	600.22	872.21	542.94
סה"כ שטח מצרף 8 (דונם)	2,452.20				

¹ לא כולל מתחם 129 (ר' טבלה 1)

² הונח שטח כולל (לרבות שירות) עבור דירה של כ-150 מ"ר.

³ נתוני למ"ס 30.9.2019

⁴ נתוני ארנונה 30.9.2019

יצויין שבשטח המצרף קיימים כ-160 דונם שטחים פתוחים, מתוכם כ-30 דונם המהווים את גן העיר המתפקד כשצ"פ עירוני, וכ-130 דונם שצ"פ פים "סף הבית". ככלל, בשכונות רמב"ם ואברמוביץ' רוב השצ"פ פים הינם גינות כיס הקטנות מ-1 דונם, או שצ"פ פים ליניאריים בגודל 1-2.5 דונם. בשכונות נעורים וקדמת ראשון, רוב השצ"פ פים גדולים מ-2.5 דונם. אין קישוריות מובהקת בין השצ"פ פים באמצעות צירים ושכילים ירוקים. במצב הקיים, גם אם ניקח בחשבון את גן העיר, מכסת השטח הפתוח לנפש נמוכה מהתדריך ולכן יש צורך להוסיף שטחים פתוחים.

4. הנחיות למצרף 8

4.1 הנחיות תוכנית המתאר 2030 למצרף
 טבלה 3 - 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		הערות ותנאים
					מגורים	תעסוקה / משרדים / מסחר	
129							
	מוסדות ומבני ציבור	8		כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 400% שטח בניה *		* 400% בניה שטח כולל בהתאמה למרקם הקיים, מוסד התכנון רשאי לאשר מספר קומות גבוה יותר ועד לתוספת של שתי קומות משיקולים תכנוניים ועיצוביים.
138							
	מגורים 2	בהתאם לתכניות מאושרות / 8		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות			אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרת באזורים המסומנים בנספח מס' 1.
142							
	מוסדות ומבני ציבור	בהתאם לתכניות מאושרות			עד 400% שטח בניה*		שימושים והוראות בהתאם לסעיף 4.13
	מגורים 1/2	בהתאם לתכניות מאושרות / 8		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 20,000 מ"ר / משרדים ומסחר	עד 100,000 מ"ר	אזור לשמירה על תבנית הבניה על פי תכנית מאושרת - באזורים המסומנים בנספח מס' 1. אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. *תוספת הזכויות הינה עבור התחדשות 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.
143							
	מגורים 2	8		בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות	עד 6,000 מ"ר אכסון מלוני אכיפת סה"כ זכויות הבניה למגורים, עד 6,000 מ"ר תעסוקה ומסחר	עד 220,000 מ"ר	אזור חיפוש לבניה 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 להחזיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.
147							
	מגורים, מסחר ותעסוקה	8		בהתאם לתכניות מאושרות כפי שייקבע בתכנית מפורטת	עד 50,000 מ"ר תעסוקה ומסחר עד 10,000 מ"ר אכסון מלוני אכיפת סה"כ זכויות הבניה למגורים	עד 100,000 מ"ר	אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1. מסחר במפלס הרחוב. אזור לשימור בכפף לאמור בסעיף 6.5.

4.3 מתחם היקב

בהתאם לסעיף 7.6.5 בתכנית המתאר רצ/2030 מתחם היקב אינו כפוף לעקרונות תכנית המתאר ולגביו תוכן תכנית בסמכות הועדה המחוזית.

4.4 מתחמי שימור/מבנים לשימור

הוראות בדבר מתחמי שימור ו/או מבני שימור מוסדרים בתכנית השימור רצ/1/84/2.

4.5 תכנית להתחדשות עירונית

- א. השטח הכולל של מגרשים בתכנית להתחדשות עירונית לא יפחת מ 2 ד'. השטח הכולל בתכנית להתחדשות הכוללת מגרשים בתת ניצול לא יפחת מ- 750 מ"ר.
- ב. תכניות לתוספת שטח/יה"ד למגורים ו/או לתעסוקה ו/או למסחר יכללו תועלות ציבוריות כמפורט בטבלה 5.
- ג. באזורי עדיפות לפיתוח - ניתן לשקול תוספת אחוזי בנייה מעבר לאלו שאפשרה תכנית המתאר ובהתאם לטבלה 4. זאת, בתנאי שהובטח מענה תחבורתי ופרוגרמתי מתאים ונערכה בדיקה אדריכלית המוודאת התאמת התכנון המוצע לסביבתו.

טבלה 4

תועלות ציבוריות עיקריות	אזור עדיפות לפיתוח
התכנית תקבע אחת משתי התועלות: 1. הרחבה צמודת דופן או תוספת שטח שיש לו קישוריות תפקודית ישירה למגרש בית הספר אלונים לצורך תוספת כיתות במסגרת הקמת/הרחבת אגף/בניין בבית הספר או הרחבת חצר ב"ס. 2. הרחבה צמודת דופן של שב"צ ברח' מרגולין כך שיוכל לשמש כב"ס, או לשימוש משולב של מוסדות ציבור ושצ"פ.	1. ב"ס אלונים ושב"צ ברח' מרגולין פ' הגדוד העברי
הרחבה צמודת דופן או תוספת שטח שיש לו קישוריות תפקודית ישירה למגרש בית הספר תרבות לצורך תוספת כיתות במסגרת הקמת/הרחבת אגף/בניין בבית הספר או הרחבת חצר ב"ס.	2. ב"ס תרבות
1. קביעת שטח או חלק ממנו כתוספת שטח פתוח (כגון גינה, מתקני ספורט, כיכר) באופן שמרחיב שטח פתוח קיים או שטח פתוח קיים שהועתק. 2. יצירת מרכז רב תכליתי לשימוש הקהילה בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י העירייה.	3. מרכז שכונת רמב"ם
יצירת מרכז רב תכליתי לשימוש הקהילה בהתאם לפרוגרמה שתקבע ע"י העירייה.	4. השוק העירוני והמקווה
1. שימושים המתאימים למע"ר עירוני בדגש על שימושי תעסוקה ומסחר ובצפיפות גבוהה. בנוסף, לאורך רחובות רוטשילד הרצל וז'בוטינסקי קביעת חזית מסחרית. בחינת האפשרות להרחבת רחוב רוטשילד. 2. פיתוח מחדש של מתחם היכל התרבות והשטח הפתוח הצמוד לו מדרום, תוך בחינת עירוב שימושים ציבוריים ופרטיים. 3. יצירת מרכז רב תכליתי לשימוש הקהילה לפי פרוגרמה שתקבע ע"י העירייה.	5. מע"ר לב העיר ותכניות שיש להן דופן לציר הרצל.
1. קביעת שטח לגני ילדים או מעונות. עדיפות לאשכול שבו שתי כיתות לפחות. 2. קביעת שטח למרכז לשימוש הקהילה לפי פרוגרמה שתקבע ע"י העירייה כגון מרכז קהילתי קטן, מועדון למבוגרים, שירותי רווחה, תרבות וכו'. 3. קביעת שטח למרחב ציבורי פתוח בשטח הגדול מ 0.25 ד'. 4. יצירת תנאים למתן פתרונות תחבורתיים ציבוריים ו/או איגום חניות לציבור 5. שימור מבנה היסטורי בהתאם לתכנית העירונית התקפה לשימור. 6. משימות אחרות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.	מצרף 8 כולו

מתחם	שכונה	שטח (דונם)	אזור עדיפות לפיתוח/ אחר	שטח מינימלי לפיתוח (דונם)	שימושים במתחם ע"פ תכנית המתאר ⁵	גובה מבנה- מעל מפלס הכניסה הקובעת (מספר קומות מקסימלי לקידום בתכנית)	אחוזי בנייה מקסימליים מוצעים כוללים
129	מב"ת צפון (מזרח)	.93			ל"ר		
138	קדמת ראשון, נעורים	344			ל"ר		
142	אברמוביץ (צפון)	600	5	2	מגורים 2	40 ⁶	1000%
143	רמב"ם (צפון+מזרח)	872	1	2	מגורים 2	20	650%
			2	2	מגורים 2	20	650%
			3	2	מגורים 2	20	600%
			5	2	מגורים 2	40	1000%
147	אברמוביץ (דרום), רמב"ם (דר' מערב)	543	4	2	מגורים מסחר ותעסוקה	20	650%
			5	2	מגורים מסחר ותעסוקה	40	1000%
	כל המצרף		מגרשים בתת ניצול	0.75 ⁷	מגורים	8	360%
	מתחמים שאינם מתחמי עדיפות לפיתוח			2	מגורים מסחר ותעסוקה ¹	15	600%
	סה"כ מצרף 8	2,452		2			

ד. קדימויות לתכניות להתחדשות עירונית

בעת הקצאת שטחי הבניה מתוך המכסה המותרת בתכנית המתאר לעיר, הועדה המקומית תשקול מתן קדימות לתכנית לפי סדר הקדימויות שלהלן:

- (1) שטח התכנית, כולו או מרביתו, נמצא בתוך אזור עדיפות לפיתוח והתכנית כוללת תועלת או תועלות משמעותיות מתוך התועלות הציבוריות העיקריות המיועדות לאזור העדיפות כמפורט בטבלה 5.
- (2) התכנית אינה נמצאת באזור עדיפות לפיתוח, אבל כוללת תועלת או תועלות ציבוריות למצרף 8 כולו כמפורט בטבלה 5.

בנוסף, באזורים שסומנו במסמך זה כאזורי עדיפות לפיתוח תינתן עדיפות לתכניות להתחדשות עירונית ('פינוי-בינוי') על פני היתר 'ל'עבוי'.

⁵ לפירוט ראה הוראות תכנית המתאר וסעיף 4.1 לעיל.

⁶ אזור חיפוש בניה לגובה מוגדר בתכנית המתאר בצמוד לשדרות הרצל. מוצע להרחיב תחום זה לכל שטח אזור עדיפות לפיתוח 5 הכלול במתחמים 142, 143, 147.

ה. הנחיות לארגון שטחי ציבור בתכניות פינוי-בינוי

(1) בתכניות פינוי-בינוי ידרשו שטחים לטובת הציבור לפי העדיפות הבאה:

(א) 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.

(ב) חלופה II: בתכניות לאורך צירים ראשיים, לחבר 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. לשם עידוד הקצאת שטח קרקע, מוצע לחשב את שטחי הבניה המותרים בפרויקט על-פי שטח המגרש לפני הקצאת שטח הקרקע.

(ג) 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.

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

(3) 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.

(4) יש לתת עדיפות לשילוב שימושים ציבוריים במפלס הרחוב אולם ניתן לבחון פיתוח שימושים ציבוריים, לרבות של שטח פתוח, גם במפלסים אחרים בהתאם לצרכים ולאיכות הפתרונות האדריכליים.

(5) המענה לביקוש לגני ילדים יכול להינתן גם כשילוב שטח רצפות במבנה סחיר ובמעונות יום כולל במבנה סחיר/בשימוש תעסוקה. תינתן עדיפות לפיתוח מתחם של גני ילדים/מעונות יום בסדרי גודל של 1.5-2.5 דונם למתחם.

4.6 שימושים מלווי רחוב

- א. הועדה המקומית תבחן את האפשרות לשילוב שימושים מלווי רחוב במפלס הקרקע בבניינים לאורך הרחובות בתכנית ואת התאמתם לסביבה.
- ב. במקומות בהם סומן בתשריט "אזורים להעדפה לשימושים מלווי רחוב" יינתן דגש לשילוב שימושי מסחר ופנאי, ושימושים ציבוריים במפלס הרחוב ובמפלסים הנמוכים שמעליו.
- ג. במקומות בהן מתירה תכנית המתאר שימושי תעסוקה, יש לשקול שילוב תעסוקה במפלסים הנמוכים של הבניין גם כאשר הקומות העליונות מיועדות למגורים.

4.7 בניה צמודת קרקע / נמוכה

- א. ככלל, לא יתאפשרו תוספת זכויות ו/או יח"ד באזור ביעוד מגורים א' ו-ב'
- ב. יתאפשר פיצול של יחידות דיור צמודות-קרקע בהתאם לתיקון 117 לחוק התכנון והבנייה (הוראת שעה).

4.8 אתרים מיוחדים לבחינת שירותי ציבור כלל עירוניים

במקומות בהם סומנו אתרים מיוחדים לבחינת שירותי ציבור כלל עירוניים ייבחנו השימושים הבאים:

- א. באתר מתחם פריימן (במתחם 129):
 בי"ס תיכון; מבנה ב"ס המשמש לצורך פעילות זמנית של בתי ספר מאתר אחר בעת שיפוץ, הרחבה,
 או הקמה מחדש; העתקת בי"ס חרדי מחפץ חיים וכדומה.
- ב. באתר מתחם הקולנועים (במתחם 147):
 משרדי עירייה, ושירותי ציבור נוספים כמפורט בהמשך סעיף זה; מתנ"ס ומרכז ספורט מבונה לשירות
 השכונה ולשירות כלל עירוני וכדומה.

4.9 אתרים להרחבת שרותי ציבור
 במקומות בהם סומנו אתרים להרחבת שירותי ציבור יינתן דגש בבחינה ומיצוי אפשרויות לפיתוח שטחי
 ושירותי ציבור בדגש על חינוך.

4.10 שטחים פתוחים
 א. אין לשנות שטח בייעוד שצ"פ ואין לצמצם שטח המשמש כשצ"פ בפועל אלא אם ניתנת חלופה
 מתאימה.

ב. יש לבחון פיתוח שטחים פתוחים באופן יזום או במסגרת תכניות למגורים, תעסוקה או מסחר תוך ניצול
 כל הזדמנות אפשרית, לרבות תוך שימוש בגגות ובמפלסי ביניים.

ג. בכל תכנית יש לבחון את המרחק לשטח פתוח במרחק הליכה מירבי של 400 מ'.

4.11 ביקוש מצרפי לשטחי ציבור
 הטבלה להלן מציגה את סך הביקוש המצרפי המקסימלי לשטחי ציבור למוסדות חינוך בכל מתחם (ללא
 הערכה באשר להיקף שטחים לגני ילדים ומעונות יום שייבנו בק"ק של מבנים כעירוב שימושים).
 טבלה 6

ביקוש מצרפי לגני ילדים, מעונות יום ובתי"ס יסודיים(בדונם, מעוגל)	תוספת אוכלוסיה (גודל משק בית 3.5 נפשות, מעוגל)	סה"כ יח"ד מתכניות מאושרות, תכניות בהליכים, יתרת יח"ד לתכנון מקיבולת תכנית המתאר, מלאי תכנוני תמ"א 38 (מעוגל)	אזור	שכונה
9	3,200	900	142	אברמוביץ'
17	6,300	1,800	143	רמב"ם
14	4,900	1,400	147	לב העיר
40	14,400	4,100		סה"כ

5. מדיניות לפיתוח הרחובות, התנועה התחבורה ומרחב הולכי הרגל

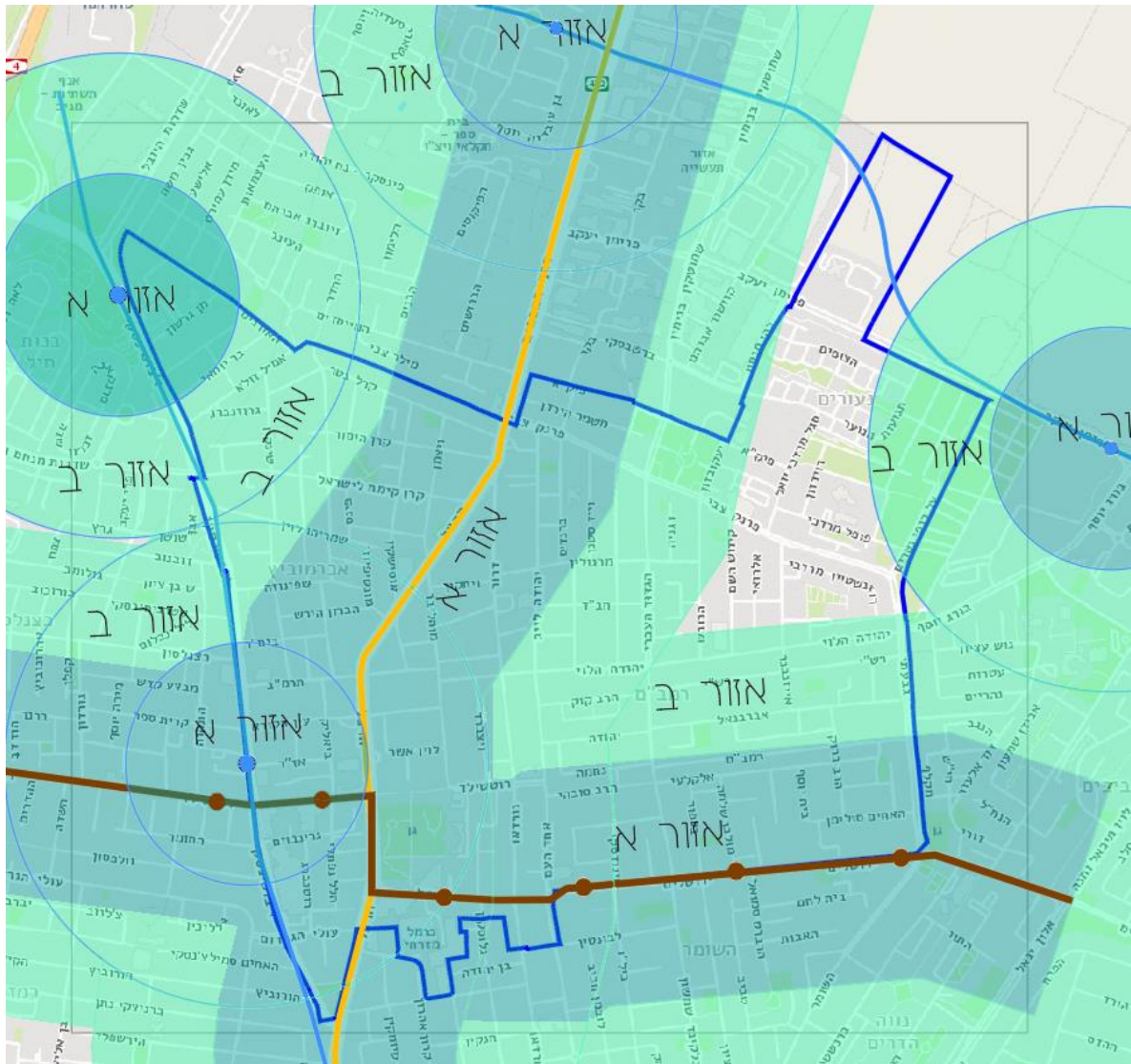
5.1 תכנון רחובות במצרך וקביעת עדיפות בין משתמשי הרחוב בעת תכנון מרחב הרחוב

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 שהיא מתבטאת בהנחיות לתכנון רחובות בערים (משת"ח (2012)). במקביל, ינתן דגש על פיתוח רחובות במיתון תנועה על-מנת ליצור סביבה עירונית ידידותית, בטוחה ואטרקטיבית תוך הפחתת ההשפעות השליליות של הרכב המנועי.

5.2 עידוד שימוש באופניים ועקרונות לתקני חניה

- (1) עידוד שימוש באופניים- יוסדרו חניות אופניים בקרבה למגורים, משרדים ומסחר על מנת לאפשר נגישות לשימושי קרקע האלה גם באופניים.
- (2) עקרונות לתקני חניה : עידוד שימוש בתח"צ- באיזורי קרבה לשירותי תחבורה עתירת נוסעים (ראו להלן) יוקטנו תקני החניה לרבות חנית אורחים ברחוב, על מנת לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, אופניים ולא ברכב הפרטי, והכל בהתאם לתקן הארצי

מפת אמצעי הסעת המונים רק"ל, מטרו, נת"צ



מקרא

- גבול מצרף 8
- רק"ל קו חום
- מטרו 100
- BRT קו כחול