



31/12/2019

**מסמך מדיניות למצרף תכנון 7**  
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 בינוי ופיתוח כלל עירוניות
4	2.2 מדיניות תכנון על פי תמ"א 38
6	3. תשריט מסמך המדיניות
7	4. מצרף 7
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 7
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. מבוא

## 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 הועדה 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). מגרשים אלה מסומנים בצבע לבן בתשריט המסמך.

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

**דירה זעירה:** דירה בשטח מינימלי של 45 מ"ר כולל (ישטח פלדלתי).

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

**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 7 כמוגדר בסעיף 4.1 להלן.

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

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

### 2.1 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 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 ('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 'לעיבוי'.
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 בקני"מ 1:200 כולל התייחסות לפתרונות חנייה.
  - כמות יחידות הדיור החדשות המבוקשות .
  - חזיתות/הדמיות של הבינוי המוצע.
  - 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

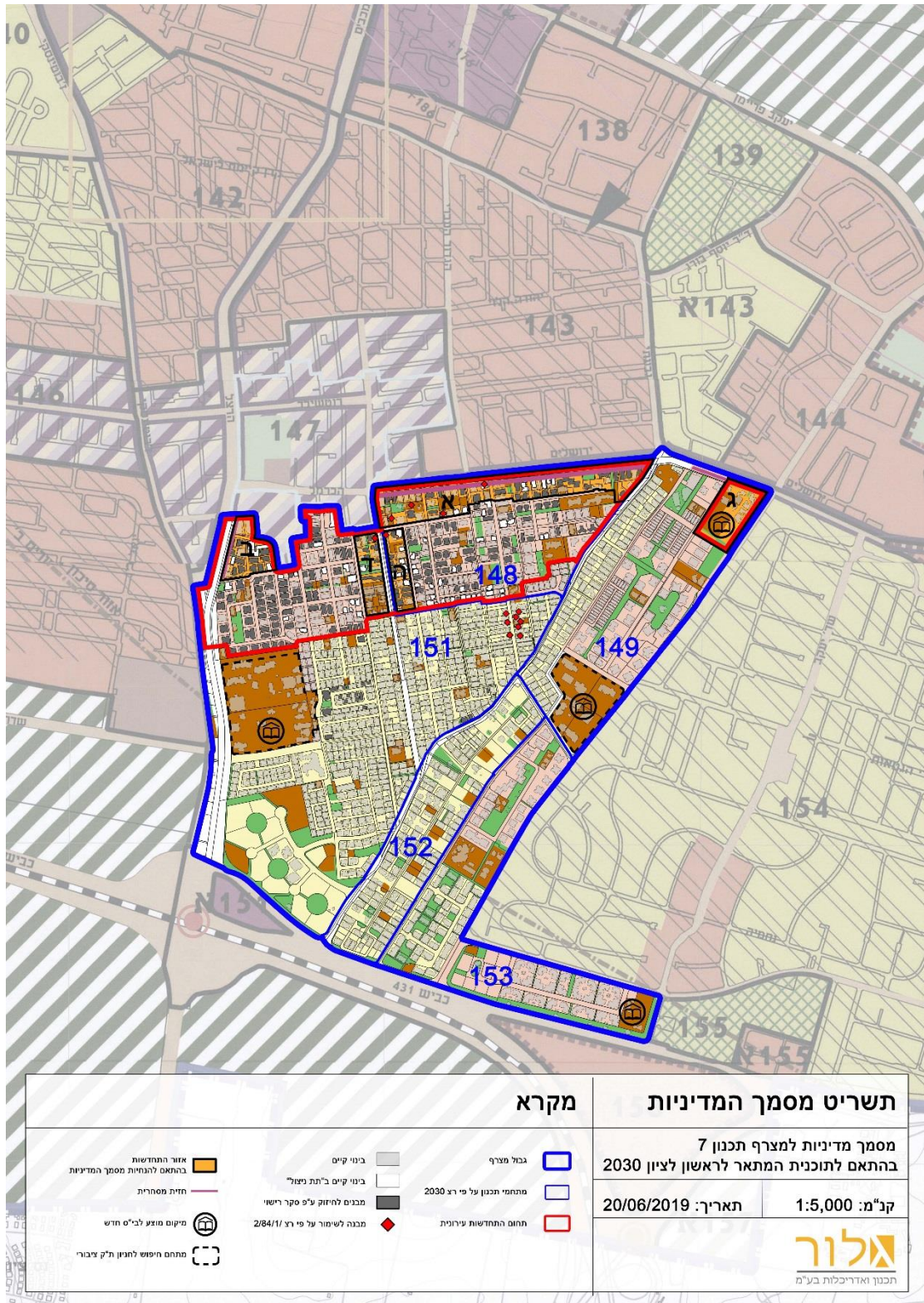
- במסגרת 'עיבוי' – תידרש, ככול הניתן, הקמת ממ"ד חדש לכל יח"ד קיימת .
1. תקן חניה נדרש – לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד חדשה, זאת בנוסף לחניות קיימות על פי היתר/רישום בטאבו.
  2. ככלל מספר יחידות הדיור החדשות לא יעלה על מכפלת מספר הקומות המתווספות (עד 2.5) במספר דירות בקומה טיפוסית בבניין הקיים. במסגרת 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 38 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 7: מתחמים לפיתוח (התשריט מצורף כגיליון נפרד בגודל A1)

**4.1 מצב קיים**

מצרף 7 נמצא במרכז העיר ראשון לציון, תחום ממערב על ידי רחוב הרצל, מצפון על ידי רחוב הכרמל/ירושלים ומתחם היקב, ממזרח על ידי רחוב יגאל אלון, ומדרום על ידי שדרות נים ורחוב קלמן שור. המצרף כולל חמישה מתחמי תכנון: 148 (השומר), 149 (נווה הדרים), 151 (ראשונים), 152 (קריית שמחה), ו-153 (מישור הנוף). שטח המצרף כ- 2,000 דונם, ובו כ-29,000 מ' ו-כ-8,500 קיימות.

מתחם תכנון	שטח המתחם בדונמים	אוכלוסייה 2019 <sup>1</sup>	כמות יח"ד קיימות 2019 <sup>2</sup>
148	290	7,730	2,379
149	337	5,482	1,454
151	881	10,829	3,242
152	189	901	199
153	259	3,889	1,211
סה"כ	1,956	28,831	8,485

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						
מספר מתחם תכנון	ייעוד קרקע	מספר קומות מרבי	תכנית בניה	קווי בניין	תוספת שטחי בניה מכללים (מ"ר) או אחוזי בניה מכללים	
					מגורים	תעסקה / משרדים / מסחר
148	השומר	מגורים 2	8*	כפי שיקבע בתכנית מפורטת	עד 90,000 מ"ר**	- יתוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית. באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכלילים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאשרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להחזיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בספח מס' 1, תבנית הבניה.
149	נווה הדרים	מגורים 1/2	8	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	עד 30,000 מ"ר	- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות. יתוספת שטחי הבניה למגורים ומסחר לאורך ציר שדרות ירושלים.
151	ראשונים	מגורים 1/2	8 /	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	עד 210,000 מ"ר	- יתוספת הזכויות הינה באזור להתחדשות עירונית. באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכלילים יהיו פועל יוצא של מספר הקומות שיאשרו על ידי מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנוניים ועיצוביים להחזיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בספח מס' 1, תבנית הבניה.
152	קריית שמחה	מגורים 1	1	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	---	- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות.
153	מישור הנוף	מגורים 1	1	בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות	---	- בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכנית מאושרות.

<sup>1</sup> בהתאם למרשם האוכלוסין  
<sup>2</sup> בהתאם למספר הנכסים למגורים בקובץ הארנונה

### 4.3 הנחיות כלליות למצרף

במתחם תכנון 151 (ראשונים) ניתנו זכויות בינוי רבות במיוחד, העולות על סך הפוטנציאלים המוצעים. מסיבה זו מוצע לממש את האפשרות הכלולה בסעיף 5.2 (ב) להוראות תכנית המתאר ולהוסיף 20% לזכויות הבינוי המוצעות למתחם תכנון 148 (השומר) עד לסך 18,000 מ"ר, וכן למתחם תכנון 149 (נווה הדרים) עד לסך 6,500 מ"ר, בכפוף להבטחת שטח לבית ספר יסודי חדש כמפורט בסעיף 2.4 להלן.

במצרף 7 זוהו 2 צירי פעילות משמעותיים: רחוב ירושלים ורחוב הרצל. ברחוב ירושלים, התוחם את המצרף מצפון, מתוכנן מעבר מערכת הסעת המונים ומוצעת חזית מסחרית לאורך הרחוב. באזורים אלה, כמסומן בתשריט מסמך המדיניות, מוצע להעדיף תכניות הריסה ובנייה מחדש תוך איחוד כמה חלקות, כמפורט מטה בטבלה 3 ובסעיף 4.5 שבעקבותיה.

בחלקו הצפוני של המצרף קיימים מבני מגורים רבים אשר אינם מממשים את מלוא זכויותיהם ("מבנים בתת ניצול"). מסמך המדיניות מציע, בהתאם להנחיות להלן, לעדכן את היקפי הבנייה המוצעים בהם, בכפוף לביצוע תועלות ציבורית כגון הקצאת שטחים לצורכי ציבור.

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'.



#### 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
148	השומר	290	א	50	מגורים + חזית מסחרית	2	30	850%
			מבנים בתת ניצול <sup>3</sup>	53	מגורים	0.75	8	360%
149	נווה הדרים	336	ג	10	מגורים + חזית מסחרית	1 / 1.5 <sup>4</sup>	8 / 12	360%
151	ראשונים	881	ב	19	מגורים + חזית מסחרית	2	30	850%
			ה / ז	9	מגורים	3	30	בהתאם למספר הקומות
			מבנים בתת ניצול	45	מגורים	0.75	8	360%
152	קריית שמחה	189			לי"ר			
153	מישור הנוף	259			לי"ר			
סה"כ	מצרף 7	1,956						

<sup>3</sup> תוספת זכויות מעבר לזכויות המאושרות בכפוף למימוש תועלת ציבורית.

<sup>4</sup> לאורך שדרות ירושלים, ותאפשר הקמת מבני מגורים בני 12 קומות על מגרש בשטח מינימלי של דונם וחצי. בשאר אזור הפיתוח, ותאפשר הקמת מבני מגורים בני 8 קומות על מגרש בשטח מינימלי של דונם אחד

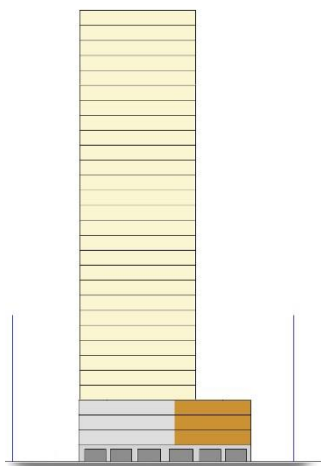
#### 4.5 פירוט מתחמי הפיתוח המוצעים בתשריט

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

##### אזור א'

##### רחוב ירושלים – "שדרה עירונית ראשית", (מתחם 148, השומר):

1. ציר עירוני ראשי הכולל ציר הסעת המונים מתוכנן, והמוצע להתחדשות עירונית.
2. תכניות התחדשות באזור זה יכללו חזית מסחרית לרחוב ירושלים והקצאה של שטח קרקע לצרכי ציבור ו/או שטח ציבורי מבונה בתוך קומות המסד של הבניין בהתאם למדיניות המפורטת בסעיף 5.4 במסמך זה.
3. בתכניות הכוללות בנייה לגובה מעל 15 קומות, חתך הרחוב לבינוי יאופיין על ידי קומת מסד בת 2-4 קומות ומעליהן מגדל מגורים או משרדים.
4. קומות המסד יכללו שימושים מסחריים, ציבוריים ושימושי תעסוקה המותרים בהתאם לתכנית המתאר, תוך עידוד עירוב שימושים לאורך ציר עירוני ראשי.
5. לעת התכנון יבחן הצורך בהרחבת הרחוב בקטעים מסוימים.
6. אחוזי הבנייה יקבעו ביחס לגובה הקומות שיאושרו ובכל אופן לא יעלו על 85% על קרקעים כוללים.



איור 1 –

הנחיות בינוי לאזורים א' + ב'



##### אזור ב'

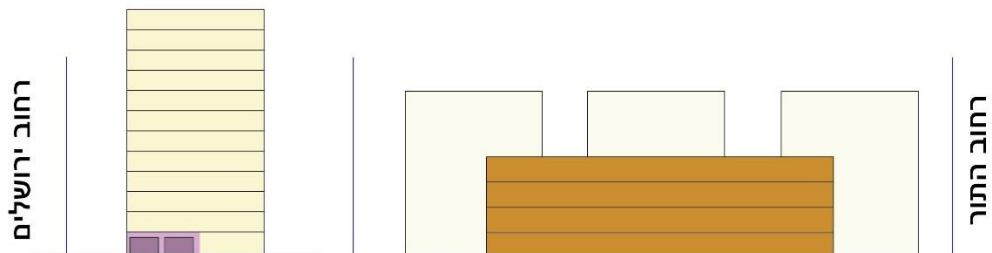
##### בן רחוב הרצל למתחם היקב

1. ציר עירוני משמעותי הכולל ציר הסעת המונים מתוכנן, והמוצע בחלקו להתחדשות עירונית.
2. תכניות התחדשות באזור זה יכללו חזית מסחרית לרחוב הרצל, והקצאה של שטח קרקע לצרכי ציבור ו/או שטח ציבורי מבונה בתוך קומות המסד של הבניין בהתאם למדיניות המפורטת בסעיף 5.4 במסמך זה.
3. תוכנית באזור זה תבחן את סוגיית הקישוריות להולכי רגל בין מתחם היקב לרחוב הרצל.
4. בתכניות הכוללות בנייה לגובה מעל 15 קומות, חתך הרחוב לבינוי יאופיין על ידי קומת מסד בת 2-4 קומות ומעליהן מגדל מגורים או משרדים.
5. קומות המסד יכללו שימושים מסחריים, ציבוריים ושימושי תעסוקה המותרים בהתאם לתכנית המתאר, תוך עידוד עירוב שימושים לאורך ציר עירוני ראשי.
6. אחוזי הבנייה יקבעו ביחס לגובה הקומות שיאושרו ובכל אופן לא יעלו על 85% על קרקעים כוללים.



**אזור ג' (מתחם 149, נווה הדרים):**

1. שטח זה ממוקם בצפון שכונת נווה הדרים.
2. תכנית המתאר מציעה למתחם התכנון 32,500 מ"ר למגורים וחזית מסחרית לאורך רחוב ירושלים. תוכנית המתאר מאפשרת בנייה לגובה של עד 12 קומות לאורך חזית רחוב ירושלים, ומדרום לרחוב בהתאם לתבנית הבנייה המאושרת.
3. תכנית במתחם זה תכלול הקצאה של שטח ציבורי בגודל שלא יפחת מ-8 דונם, לטובת ביה"ס וצרכי ציבור אחרים.
4. היקף הבינוי לשטחים 'סחירים' לא יחרוג מהמוצע בתכנית המתאר.
5. לאור חשיבות המתחם ומיקומו, תכנית מוצעת למתחם זה תכלול תמהיל שימושים הכולל היקף שימושים של כ-50% למגורים ו-50% לתעסוקה ומסחר. יש להבטיח הקמת חזית מסחרית לאורך רחוב ירושלים.
6. מספר יחידות הדיור במתחם לא יעלה על 120 יח"ד.



איור 2 - הנחיות בינוי לאזור ג' – חלופת תכנון ובינוי אפשרית

### אזור ד' (מתחם 151, ראשוניים):

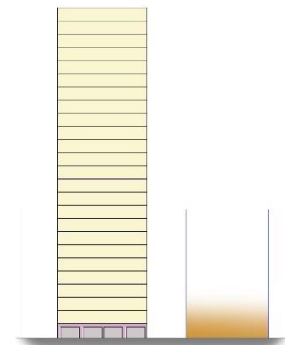
בשטח המסומן בתשריט כאזור ד' מוצע לאפשר קידום של תכנית, בהתאם למדיניות 'פינוי-בינוי' העירונית המופיעות בסעיף 2.1 לעיל, ולהנחיות להלן:

1. ניתן לאשר באזור זה תכנית פינוי-בינוי הכוללת הקמת מבני מגורים עד 30 קומות, ובאחוזי בנייה כוללים בהתאם למספר הקומות.
2. תוכנית באזור זה תכלול שטח של לא פחות מ-3 דונם.
3. מתוך כלל שטחי יעוד למגורים המאושרים, ירוכזו שטחי המגורים המוצעים על שטח של כ-2/3 מתוכם, תוך ניצול אפשרות הבנייה לגובה, ויתרת השטח תוקצה לשטחי ציבור ולהרחבת בית ספר סיני. כך למשל, מגרש בגודל 3 דונם יוכל להקצות שטח של שני דונם למגורים, ושטח בגודל דונם אחד לייעוד ציבורי דוגמת שצ"פ או שב"צ.

### אזור ה' (מתחם 148, השומר):

בשטח המסומן בתשריט כאזור ה' הנמצא בסמוך לאזור ד' הנזכר לעיל מוצע לאפשר את קידומה של תכנית התחדשות באזור זה או על חלקו, בתנאי שתשולב עם אזור ד' הנ"ל או עם חלקו, בהתאם לאותן הנחיות מפורטות:

1. ניתן לאשר באזור זה תכנית פינוי-בינוי הכוללת הקמת מבני מגורים עד 30 קומות, ובאחוזי בנייה כוללים בהתאם למספר הקומות.
2. תוכנית באזור זה תכלול שטח של לא פחות מ-3 דונם.
3. מתוך כלל שטחי יעוד למגורים המאושרים, ירוכזו שטחי המגורים המוצעים על שטח של כ-2/3 מתוכם, תוך ניצול אפשרות הבנייה לגובה, ויתרת השטח תוקצה לשטחי ציבור. כך למשל, מגרש בגודל 3 דונם יוכל להקצות שטח של שני דונם למגורים, ושטח בגודל דונם אחד לייעוד ציבורי דוגמת שצ"פ או שב"צ.



איור 3 - הנחיות בינוי לאזורים ד' + ה'

**מבנים בתת ניצול (מתחמים 148 ו-151, השומר וראשוני, 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. לא לגמרי ברור הסעיף

#### **פיצול יח"ד**

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

**5.1 מלאי יח"ד לתכנון**

מסמך המדיניות כולל הערכה להיקף כלל תוספת יחידות הדיור האפשרי (מלאי נומינלי) של יחידות דיור במצרף 7 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 2019 <sup>5</sup>	סה"כ תוספת יח"ד בהערכת מימוש מלאה של תכנית המתאר <sup>6</sup>	סה"כ תוספת יח"ד ריאלי עד שנת 2030
148 (השומר)	2,379	1,882	960
149 (נווה הדרים)	1,454	200	60
151 (ראשונים)	3,242	2,572	1,839
152 (קריית שמחה)	199	7	7
153 (מישור הנוף)	1,211	0	-
<b>סה"כ מצרף 7</b>	<b>8,485</b>	<b>4,661</b>	<b>2,866</b>

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 מפרוייקט גדול יותר.

<sup>5</sup> בהתאם למספר הנכסים למגורים בקובץ הארנונה

<sup>6</sup> 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 הפוטנציאליות בתמ"א, ומימוש מלא של הזכויות המוצעות בתכנית המתאר.

### 5.2 עיקרי פרוגרמת צרכי ציבור למצרף 7

שצ"פ מתחמי (סף הבית + רובעי, ללא כלל עירוני) <sup>7</sup>	תושבים בתחום התוכנית	גודל מחזור (מס' תלמידים)	אחוז שנתון	ממוצע נפשות במשק בית	תוספת יח"ד בתחום התוכנית בין 2017-2030	מצרף 7
שטח (ד')						
82	16,314	359	2.2%	3.5	4,661	תוספת נומינלית
50	10,031	221	2.2%	3.5	2,866	תוספת ריאלית
31	6,283	138	-	-	1,795	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 7
מספר כיתות					
65	38	19	16,314	4,661	תוספת נומינלית
40	23	12	10,031	2,866	תוספת ריאלית
25	15	7	6,283	1,795	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 פינוי-בינוי ידרשו שטחים לטובת הציבור לפי העדיפות הבאה:

- 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.
  - 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.
  - 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 פינוי מגרשים ציבוריים אלו בעיקר לצרכי חינוך (לדוגמא, פינוי משרדי עירייה, שטחי חירום, ספרייה, מועדון קשישים, בית כנסת ועוד).

<sup>7</sup> שטח זה נדרש לאיתור ברחבי המצרף, בהתאם להנחיות התדריך לצורכי ציבור התקף באותה העת. עורכי התכניות המפורטות יספקו מענה לשטחים ציבוריים פתוחים לצורכי התושבים בתכנית המפורטת.



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.

**להלן רשימת אתרים פוטנציאליים שאנו ממליצים לבחון בהם הקמת בתי ספר יסודיים:**



#	תיאור	סיבת בחינה
1	שכונת האירוס	בית ספר חדש בפתיחה
2	קריית חינוך	אפשרות להקמת ביי"ס יסודי בכפוף להעתקת מרכז התחבורה או הורדת החניון לתת הקרקע.
3	שטח פנוי בייעוד שב"צ בבעלות פרטית	מומלץ לבחון אפשרות של הקמת בית ספר יסודי בהתאם להנחיות הספציפיות לאזור ג בסעיף 2.4 לעיל.
4	שבט "ארבל", פארק כלבים	קיימת מגבלה על הקמת בית ספר יסודי בגלל הקרבה לתחנת הדלק – מומלץ לבחון פתרונות למגבלה זו.
5	קריית חינוך – יגאל אלון	אפשרות לציפוף וייעול השימוש בשטח החום לטובת הרחבת בתי הספר הקיימים או הוספת ביי"ס נוסף על ידי הריסה ובנייה מחדש בשימוש יעיל יותר בקרקע.

תשריט 2 - סימון מיקומים אפשריים להוספת בתי ספר

 בית ספר מוצע (בהקמה)  
 בית ספר מומלץ לבחינה



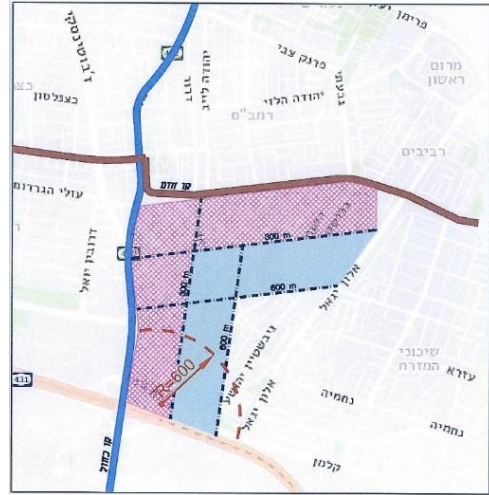
6.1 תקן חניה

הבנייה הצפויה במצרף 7 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 הקרקע.



תשריט 3 - סימון מרחקים מצרי מתע"ן

טבלה 5 - תקן חנייה למעשה לא הכנסנו שורה של דירות קטנות, כבר הים לזעירות אנחנו מציעים 0

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	0 - 0.5	0.5 – 1	1
יח"ד רגילות	0.5 – 1	1 – 1.5	1 – 1.5
צמודי קרקע	2	2	2

