

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0441667

מזרח פרדס שניר - צפון, לוד

מרכז

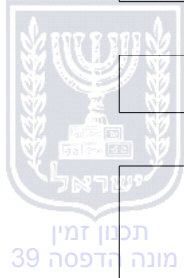
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת למתחמים 1 ו-2 שהוגדרו בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300 כמתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית מפורטת לשכונת המגורים המוכללת בתחומה, המותאמת לצרכי האוכלוסיה וכוללת הסדרת הבניה הקיימת, מתן מענה תכנוני לבנייה קיימת בתחום שהוגדר כשצ"פ, תוספת יח"ד, התווית דרכים ושטחי זיקת הנאה לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, התווית תשתיות וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור. כמו כן עוסקת התכנית בהגדרת תאי שטח לבנייה, בהגדרת תנאים למתן היתר ובהנחיות בינוי ופיתוח.

התכנית מאפשרת מכוחה הוצאת היתרי בניה לשטחי המגורים במתחמים 1 ו-2 כהגדרתם בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300 ועפ"י המפורט בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מזרח פרדס שניר - צפון, לוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

406-0441667

מספר התכנית

56.299 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



לפי סעיף בחוק
62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189400
קואורדינאטה Y	651770

1.5.2 תיאור מקום

שטחים בצפון מרזח העיר לוד, במזרח האזור הידוע בכינוי פרדס שניר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פרדס שניר מזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3970	מוסדר	חלק	48-50, 56	27, 51-55, 57, 100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לד/ 1300 / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית לד/ 4/1300	6828	6479	30/06/2014
לד/ 751	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/751 בתחומה	6354	1816	05/01/2012
לד/ 1000	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/1000 בתחומה	2544		14/06/1979
לד/ 1004	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/1004 בתחומה	4873	3305	18/04/2000
לד/ במ/ 730 / 1 א	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/במ/730/1א בתחומה	4027	4075	23/07/1992
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית.	5236	284	12/11/2003
תמא/ 23 / 9	אישור ע"פ תמ"א	תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל. התכנית נמצאת בתחום קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, והתקבל לכך אישור הולנתי	4968	1876	01/03/2001
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 22	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תת"ל 22	6512		11/12/2012
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תמא/ 38	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	5397	2640	18/05/2005

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד גלרון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		14/06/2017	יולי קלר	09/02/2017	9		מנחה	אקוסטיקה
לא		14/06/2017	יולי קלר	09/02/2017	1	1: 1500	מנחה	אקוסטיקה
לא		12/06/2017	יאיר קורנברג	23/03/2017	1	1: 500	מנחה	מים
לא		22/02/2018	חנוך בורגר	22/02/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		24/06/2017	עודד גלרון	24/06/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ואיכות הסביבה	18/06/2017	עודד גלרון	17/06/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		26/12/2016	גדעון ירושלמי	25/12/2016	1	1: 500	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא		10/07/2017	אריה קמיל	09/07/2017	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ביוב	15/01/2017	שאול גבירצמן	10/12/2016	1	1: 1250	מחייב	ביוב וניקוז
לא	נספח תיעול	15/01/2017	שאול גבירצמן	10/12/2016	1	1: 1250	מחייב	ביוב וניקוז
לא		15/01/2017	שאול גבירצמן	21/12/2016	6		מחייב	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	17/12/2016	חנוך בורגר	14/12/2016	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סיכוני רעידות אדמה - סקר ראשוני	09/11/2016	אורי דור	09/11/2016	14		מנחה	סקר סייסימי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a- telavivmerkaz@land .gov.il
בעלים		עבד אל גיואד אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		
בעלים		עבד אל והאב אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אל רחים אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		
בעלים		חוסיין אל חקוב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		
בעלים		חוסיין אן נאג'ב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		
בעלים		חוסיין מוחמד אל חקיב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		

(1) כתובת: פרדס שניר.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד גלרון	83518	גלרון עודד אדריכלות	תל אביב-יפו	פייבל	12	03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com
	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8662572		borgeryn@gmail.com
אינג'	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סייסמי - דר'	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי	7123	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj-eng.co.il
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk-eng.co.il
דר'	יועץ אקוסטי	יולי קלר		דר' יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון	18			keller.july@gmail.com
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	arie@ktap.co.il
מודד מוסמך	מודד	דני שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת : פארק גירון.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. איחוד וחלוקה הינו על כל שטח התכנית
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
מבנה קיים	מבנה אשר בנייתו הושלמה קודם לאישורה של תכנית זו, ואשר מופיע במפת המדידה ברקע התשריט, בין אם ניתן לו היתר בניה ובין אם לא.
מגרש / תא שטח	בתכנית זו המונחים "מגרש" או "תא שטח" זהים.
מתחם	מתחם כמסומן בתשריט תכנית מתאר מקומית לד/4/1300 עבורו נדרשה הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, הקצאות והוראות
נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ	נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי תכנית מתאר מקומית לד/4/1300. המסמך מציין בין השאר את הסטטוס התכנוני של המבנים הקיימים בתחום השצ"פ הצמוד למסילת רכבת.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת 246 יח"ד במתחמים 1 ו- 2 כהגדרתם בתכנית לד/4/1300.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- התווית דרכים בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב.
- קביעת מיקום הפרשות לצרכי ציבור תחת זיקת הנאה לשרות תושבי השכונה בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.
- קביעת מגרשים ומתן הוראות בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 62א(א)(1) ו-62א(א)(7) לחוק התו"ב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגרשים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
- קביעת מספר קומות וגובהם של בניינים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(7).
- קביעת תנאים למתן היתר.
- קביעה וסימון של מבנים וגדרות להריסה בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.
- קביעת דרכים וחניות בזיקת הנאה בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.
- הגדלת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(1) לחוק התו"ב.
- הגדלת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התו"ב.
- הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.

13. הוספת שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע בבנייני מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)
11.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	754 - 752
דרך מוצעת	755, 751, 750
מבנים ומוסדות ציבור	401
מגורים ב'	132 - 101
מגורים ומסחר	211 - 201
שטח ציבורי פתוח	617, 616, 603 - 601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	103 - 107, 109 - 113, 115, 116, 128, 131, 132
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	201 - 208, 210, 211
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	602, 603
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101, 115, 116
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	201, 210
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	601
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	125
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	201, 206, 207
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	602, 603, 616
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	752 - 754
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	125
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	204, 208 - 211
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603, 617
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	754
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	751
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101 - 107, 110 - 112, 127 - 129, 132
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	201 - 211
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	601 - 603, 616
להריסה	מגורים ב'	113, 114, 117, 119 - 122, 124, 126
להריסה	מגורים ומסחר	127, 129, 130, 132
להריסה	מגורים ומסחר	204
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 603
מבנה להריסה	מגורים ב'	114, 117
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	602, 603
מגבלות אקוסטיות	מגורים ב'	101 - 105, 112 - 114, 117, 119 -
		122, 124, 126, 127, 129, 130, 132

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	617, 603, 602
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	,129, 126, 124, 119, 117, 113, 104
		132
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	603

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,351	2.40
מבנים ומוסדות ציבור	1,220	2.17
מגורים ב'	30,907	54.90
מגורים ומסחר	10,255	18.22
שטח ציבורי פתוח	1,351	2.40
שצ"פ תא שטח 50	11,215	19.92
סה"כ	56,299	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	584.35	1.04
דרך מוצעת	767.38	1.37
מבנים ומוסדות ציבור	1,220.12	2.17
מגורים ב'	29,480.12	52.50
מגורים ומסחר	11,537.62	20.55
שטח ציבורי פתוח	12,566.47	22.38
סה"כ	56,156.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. דרכים וחניה. ג. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים. ד. משרדים למקצועות חופשיים בקומת הקרקע של בתי המגורים. ה. חניה תת-קרקעית. ו. בתחום זיקת ההנאה למעבר רכב יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.5.1 (יעוד דרך מאושרת)</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>בתאי שטח מס' 101-132 יעוד הקרקע הינו מגורים ב'. בתאי שטח אלה תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים בכפוף להוראות שבסעיף 5.</p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0. שערים להולכי רגל יפתחו לכיוון שטח תא השטח. שערים לכלי רכב יפתחו לכיוון שטח תא השטח או שיהיו מתנניעים במישור הפנימי של הגדר הבנויה.</p> <p>ג. בצידה הפנימי של הגדר הבנויה בחזית תא השטח תהייה רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' לפחות שתאפשר שתילת עצים. חובה לשתול שני עצים לפחות בחזית תא השטח אם תהיה הבנייה בקו בניין 0.</p> <p>ד. עיצוב פתחים בצורת קשת תותר בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ה. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p> <p>ו. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>ז. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>(1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד. (2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ. (3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיחיד. (4) לא תותר בניית מבני עזר בחזית המגרש. (5) מבני העזר לא יחוברו לתשתיות.</p> <p>ח. מספר החניות בתחום המגרש יהיה על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ולחניה כמופיע בתכנית מפורטת זו.</p> <p>ט. לכל תא שטח תותר כניסה אחת בלבד לחניה.</p> <p>י. השטח המיועד לחניות בתחום תא השטח יבוצע בחיפוי מחלחל.</p> <p>יא. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>יב. בעת בניית יותר ממבנה אחד בתא שטח אחד, המרווח בין הבניינים יהיה 0 או שלא יפחת מ-4 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
ג	<p>אקוסטיקה סימון מהתשריט : מגבלות אקוסטיות בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים בהתאם לנספח האקוסטי המצורף לתכנית, המפרט את אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה.</p>



4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. דרכים וחניה. ג. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים. ד. מסחר קמעונאי, מוסדות, ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, ככל שאין בהם על פי חוות דעתו של מהנדס העיר כדי להפריע ליחידות המגורים הסמוכות ו/או לשימוש הציבורי ? ימוקמו בקומת הקרקע של בתי המגורים. ה. לא תותר הפעלת בתי מלאכה מכל סוג ואולמות שמחה. ו. חניה תת-קרקעית ז. בתחום זיקת ההנאה למעבר רכב יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.5.1 (ייעוד דרך מאושרת)</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי בתאי שטח מס' 201-211, יעוד הקרקע הינו מגורים ומסחר. במתחם זה תתאפשר בניית מבנה מגורים ללא מסחר בקומת הקרקע או בניית מבנה מגורים הכולל מסחר בקומת הקרקע. בתאי שטח אלה תותר בניית מבנה בודד או מספר מבנים בכפוף להוראות בסעיף 5. הוראות בינוי למבנה מגורים ללא מסחר בקומת הקרקע: א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. ב. בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0. שערים להולכי רגל יפתחו לכיוון שטח תא השטח. שערים לכלי רכב יפתחו לכיוון שטח תא השטח או שיהיו מתנייעים במישור הפנימי של הגדר הבנויה. ג. בצידה הפנימי של הגדר הבנויה בחזית תא שטח תהייה רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' לפחות שתאפשר שתילת עצים, למעט אם הבנייה תהיה בקו בניין 0 או למצב בו בקומת הקרקע יהיה מסחר. חובה לשתול שני עצים לפחות. ד. עיצוב פתחים בצורת קשת תותר בקומת קרקע בלבד. ה. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה</p>





4.2	מגורים ומסחר
	<p>שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p> <p>ו. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבניין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>ז. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>(1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.</p> <p>(2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.</p> <p>(3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיח"ד.</p> <p>(4) לא תותר בניית מבני עזר בחזית המגרש.</p> <p>(5) מבני העזר לא יחוברו לתשתיות.</p> <p>ח. מספר החניות בתחום תא שטח יהיה על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ולחניה כמופיע בתכנית מפורטת זו.</p> <p>ט. לתא שטח תותר כניסה אחת בלבד לחניה.</p> <p>י. השטח המיועד לחניות בתחום תא שטח יבוצע בחיפוי מחלחל.</p> <p>יא. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>יב. בעת בניית יותר ממבנה אחד בתא שטח אחד, המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>הוראות בינוי למבנה מגורים הכולל מסחר בקומת הקרקע</p> <p>א. על מבני מגורים הכוללים מסחר בקומת הקרקע יחולו כל ההוראות בסעיף 4.1.2. א לעיל ובנוסף ובהתאמה, ההוראות דלהלן.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת גלריה בלבד לאורך חזית תא השטח הפונה לדרך ובכלל זה שטחים שיוגדרו כזיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה.</p> <p>ג. תאי שטח בהם יתקיים מסחר יידרשו להתקין מקומות חניה כנדרש לפי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה וזאת במסגרת שטח תא השטח ובנוסף על מקומות החנייה שידרשו למגורים.</p> <p>ד. בניית קומת קרקע מסחרית תהיה בקו בנין "0" ותכלול מעבר מקורה ברוחב 3.0 מ' לפחות בגובה קומת המסחר והגלריה.</p> <p>ה. בבניית קומת קרקע מסחרית, תהיה הקומה המסחרית בקו בנין ציד אחד ברווח "0" ובקו בנין כמופיע בסעיף 5 בצידה השני, זאת בכפוף להסכמת בעליו של המגרש השכן בכיוון בו מתוכננת בנייה בקו בנין צידי אפס.</p>
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	<p>א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך, מינהל קהילתי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.</p> <p>ב. דרכים וחניה; חניה תת-קרקעית</p> <p>ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.</p>

<p align="center">מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p align="center">4.3</p>
<p>ד. כל שימוש אחר או נוסף שיוגדר בחוק התכנון והבניה ככזה הניתן לאישור בסמכות ועדה מקומית.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.3.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.</p> <p>ג. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט.09 הדפסה 39 תכנון זמין</p> <p>ד. ההוראה בסעיף 6.9 המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח שייקבעו למבנים למוסדות ציבור.</p> <p>ה. חניות תתוכננה עלפי השימוש ועל פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ו. בעת הכנת תכנית בינוי עבור מבנה ציבורי תחויב הכנת חוות דעת אקוסטית למצב המוצע.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	<p align="center">ב</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.4</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.4.1</p>
<p>א. מגורים ומבני ציבור (ראו סי' 4.4.2 א-ב להלן)</p> <p>ב. גינון, נטיעות, מתקני משחקים, דרכים, דרכים בזיקת הנאה וחניה ציבורית.</p> <p>ג. בתחום זיקת ההנאה למעבר רכב יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.4.1 (ייעוד דרך מאושרת)</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.4.2</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p align="center">סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>א. מבני המגורים המותרים בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 603 הם רק מבני המגורים שהיו קיימים ערב אישור תכנית לד/4/1300 ותועדו ב- "נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ".</p> <p>ב. לא תותר כל בניה נוספת מעבר למתועד בנספח למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הועדה המקומית.</p>	<p align="center">א</p>
<p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ג. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטחם המצטבר של כל מתקני התשתית שייבנו בו (כגון שנאים של חברת חשמל, משאבות מים, תאי בדיקה של קווי תשתית וכיו"ב), לרבות כל שטח שהציבור אינו יכול לגשת אליו (שטח מגודר או חסום) לא יעלה על 10% מגודלו של תא השטח. הועדה המקומית תוכל להתיר 8% נוספים אם שוכנע שלפחות מחצית מהשטח שהוקצה למתקני תשתית משמש את באי הגן הציבורי ומשתלב בפעילויות בו (כגון מתקן תת קרקעי שניתן לעבור מעליו, או מתקן שמבנהו משתלב במתקני המשחקים, וכדומה).</p> <p>ד. מעבר תשתיות יהיה תת קרקעי או עילי. במעבר עילי יובטח גובה ראש של לפחות 6 מ' מפני הקרקע הסופיים מתחת לקו התשתית. כל מתקן שרות למעבר תשתיות, כגון עמוד חשמל, פתח</p>	<p align="center">ב</p>

<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p> <p>כניסה לתעלה תת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן תשתית ויחולו לגביו ההוראות בסעיף ג' לעיל. ה. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 45% משטח השצ"פ ובלבד ששטח תא שטח השצ"פ גדול מ- 2 דונם. ו. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.</p>	<p>4.4</p>
<p>ג הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>א. בשטח הציבורי הפתוח תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית ולפיתוח השטח מתוקף תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.1. ב. בתא שטח מס' 603 ניתן להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים בתחום ייעוד זה ובלבד שהמבנים מופיעים ב- "נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ" וכן לפיתוח גינות ומתקני תשתיות בתנאי חיבורם למערכות התשתיות במתחם 1 ובכפוף למופיע בסעיף 6.1.1.1.</p>	<p>ג</p>
<p>ד אקוטיקה</p> <p>סימון מהתשריט : מגבלות אקוטיקות</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוטיקות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוטיקית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים בהתאם לדו"ח האקוטיטי שהוכן ע"י אקוטיקאי מקצועי, המצורף כנספח לתכנית, המפרט את אמצעי המיגון האקוטיטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה.</p>	<p>ד</p>
<p>4.5 דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p> <p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	<p>4.5.1</p>
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>הדרכים ושטחי החניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>א</p>
<p>ב הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	<p>ב</p>
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p> <p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	<p>4.6.1</p>
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>א הוראות פיתוח</p> <p>הדרכים ושטחי החניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים</p>	<p>א</p>



4.6	דרך מאושרת
	נקבוביים וחדירים.
ב	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי		
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.5	6	8	60 (1)	285	3744.9	1314	525.6	328.5	1576.8	1314	101	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	60 (1)	285	3312.7	1163	464.8	290.5	1394.4	1163	102	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	60 (1)	285	4517.25	1585	634	396.25	1902	1585	103	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	60 (1)	285	4639.8	1628	651.2	407	1953.6	1628	104	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	60 (1)	285	2747.4	964	385.6	241	1156.8	964	105	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	60 (1)	285	3143.55	1103	441.2	275.75	1323.6	1103	106	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	2100.45	737	294.8	184.25	884.4	737	107	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1869.6	656	262.4	164	787.2	656	108	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	60 (1)	285	2633.4	924	369.6	231	1108.8	924	109	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	60 (1)	285	3263.25	1145	458	286.25	1374	1145	110	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	60 (1)	285	4098.3	1438	575.2	359.5	1725.6	1438	111	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	11	60 (1)	285	5209.8	1828	731.2	457	2193.6	1828	112	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	60 (1)	285	4389	1540	616	385	1848	1540	113	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	2	60 (1)	285	877.8	308	123.2	77	369.6	308	114	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1838.25	645	258	161.25	774	645	115	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1855.35	651	260.4	162.75	781.2	651	116	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	60 (1)	285	3135	1100	440	275	1320	1100	117	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	60 (1)	285	2319.9	814	325.6	203.5	976.8	814	118	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	2000.7	702	280.8	175.5	842.4	702	119	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1769.85	621	248.4	155.25	745.2	621	120	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	60 (1)	285	1442.1	506	202.4	126.5	607.2	506	121	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1670.1	586	234.4	146.5	703.2	586	122	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	60 (1)	285	1447.8	508	203.2	127	609.6	508	123	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	60 (1)	285	1501.95	527	210.8	131.75	632.4	527	124	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	60 (1)	285	2396.85	841	336.4	210.25	1009.2	841	125	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	2032.05	713	285.2	178.25	855.6	713	126	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	60 (1)	285	3026.7	1062	424.8	265.5	1274.4	1062	127	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1769.85	621	248.4	155.25	745.2	621	128	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	60 (1)	285	1895.25	665	266	166.25	798	665	129	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	2	60 (1)	285	1171.35	411	164.4	102.75	493.2	411	130	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	60 (1)	285	2656.2	932	372.8	233	1118.4	932	131	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	60 (1)	285	3542.55	1243	497.2	310.75	1491.6	1243	132	מגורים ב'
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	4	70 (1)	275	2046	297.6		297.6	1450.8	744	201	מגורים ומסחר
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	5	70 (1)	275	2101	305.6		305.6	1489.8	764	202	מגורים ומסחר
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	4	70 (1)	275	2057	299.2		299.2	1458.6	748	203	מגורים

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	5	(1) 70	275	2263.25	329.2		329.2	1604.85	823	204	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	4	(1) 70	275	1905.75	277.2		277.2	1351.35	693	205	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	5	(1) 70	275	2279.75	331.6		331.6	1616.55	829	206	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	6	(1) 70	275	2901.25	422		422	2057.25	1055	207	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	5	(1) 70	275	2244	326.4		326.4	1591.2	816	208	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	4	(1) 70	275	1760	256		256	1248	640	209	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	15	(1) 70	275	6999.95	1019.6		1019.6	4960.75	2549	210	ומסחר מגורים
3 (4)	3 (4)	1	4	15.5	6	11	(1) 70	275	5159	750.4		750.4	3658.2	1876	211	ומסחר מגורים
3 (2)	3 (2)						40	236	2879	1220	305	122	1232	1220	401	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



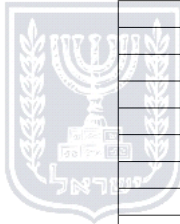
תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
0 (3)	3	101	מגורים ב'
0 (3)	3	102	מגורים ב'
0 (3)	3	103	מגורים ב'
0 (3)	3	104	מגורים ב'
0 (3)	3	105	מגורים ב'
0 (3)	3	106	מגורים ב'
0 (3)	3	107	מגורים ב'
0 (3)	3	108	מגורים ב'
0 (3)	3	109	מגורים ב'
0 (3)	3	110	מגורים ב'
0 (3)	3	111	מגורים ב'
0 (3)	3	112	מגורים ב'
0 (3)	3	113	מגורים ב'
0 (3)	3	114	מגורים ב'
0 (3)	3	115	מגורים ב'
0 (3)	3	116	מגורים ב'
0 (3)	3	117	מגורים ב'
0 (3)	3	118	מגורים ב'
0 (3)	3	119	מגורים ב'
0 (3)	3	120	מגורים ב'
0 (3)	3	121	מגורים ב'
0 (3)	3	122	מגורים ב'
0 (3)	3	123	מגורים ב'
0 (3)	3	124	מגורים ב'
0 (3)	3	125	מגורים ב'
0 (3)	3	126	מגורים ב'
0 (3)	3	127	מגורים ב'
0 (3)	3	128	מגורים ב'
0 (3)	3	129	מגורים ב'
0 (3)	3	130	מגורים ב'
0 (3)	3	131	מגורים ב'
0 (3)	3	132	מגורים ב'
0 (5)	3	201	מגורים ומסחר
0 (5)	3	202	מגורים ומסחר
0 (5)	3	203	מגורים ומסחר
0 (5)	3	204	מגורים ומסחר
0 (5)	3	205	מגורים ומסחר
0 (5)	3	206	מגורים ומסחר
0 (5)	3	207	מגורים ומסחר
0 (5)	3	208	מגורים ומסחר
0 (5)	3	209	מגורים ומסחר
0 (5)	3	210	מגורים ומסחר
0 (5)	3	211	מגורים ומסחר



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
0 (5)	3	401	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. ההוראות בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע שלעיל, מתייחסות לבניה חדשה בלבד ואינן מתייחסות להוצאת היתר למבנים קיימים כפי שהם מופיעים בתשריט נספח הבינוי לתכנית זו.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בנייה על גג מבנה מגורים קיים, כפי שהוא מופיע בנספח הבינוי לתכנית זו, בשטח שלא יעלה על 30% משטח גג הקומה העליונה בבניין הקיים.
3. בתאי שטח 121, 122, 127, 130 קו בניין אחורי יהיה "0" בצמוד לקו תחום השצ"פ.
4. קביעת קווי בניין מקצה רצועת מסילת הברזל: 0 מ' - למבנים קיימים ברצועת השצ"פ, 30 מ' - למגורים ב' עם הוראות אקוסטיות ולשטח למבנים ומוסדות ציבור. הכול בהתאם להקלה שניתנה מהוראות תמ"א/23.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח מזערי לחלחול 15% משטח המגרש ובכללו מחוייבת רצועת חיפוי מחלחל ברוחב 1.0 מ' לאורך חזית המגרש, למעט במידה והמבנה ייבנה בקו בניין קדמי 0.
- (2) או 0 בהסכמת השכן.
- (3) קו בניין 0 לשצ"פ או לדרך.
- (4) בקומת המסחר תתאפשר בנייתה עד קו בניין צידי 0 רק מידה ובמגרש הצמוד תיבנה קומה מסחרית ובהסכמת שכן גובל.
- (5) קו בניין 0 לשצ"פ ולדרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית בינוי למגרש.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשונה למגרש יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש בקני"מ 250: 1: חתומה ע"י כל בעלי הנכסים במגרש לאישור מהנדס הוועדה.
- תכנית הבינוי למגרש תכלול בין היתר:
 - א. העמדת הבניין לגביו מבוקש ההיתר וכן כל מבנה אחר במגרש, סימון מקומות החניה והכניסה היחידה אליהם תוך מתן מענה לצרכי החניה של כל המתגוררים במגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הכנת התשריט.
 - ב. קביעה וסימון מפלס כניסה לכל בניין ופיתוח השטח בהתאם למופיע בנספח הבינוי, מפלס המרתף, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות / למגרשים הגובלים, שבילי גישה, שטחי חניה וגישה לחניה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אצירת אשפה וכול דרישה אחרת של רשות הרישוי בלוד ו/או מהנדס העיר.
 - ג. לתכנית הבינוי יצורף נספח ביוב ותיעול הכולל ביטול הבורות הסופגים וחיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מהנדס העיר.
 - ד. פתרונות לניקוז השטח ושטחי חלחול מי גשם אל מי התהום בשטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש, בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4.
 - ה. פתרונות מיגון אקוסטי למגרשים שבתחום ההנחיות המיוחדות לעניין זה ובהתאם לנספח האקוסטי בתכנית זו.
 - ו. יתאפשר מיקום שטח בקומת הקרקע של מבנה מגורים במגרש אשר ישמש למגורים ולפעוטון, או לפעוטון בלבד. השטח הבנוי לפעוטון ושטח חצרו המוגדרת והמוגדרת יהיו בהתאם לנהוג לעניין זה.
 - ז. במגרשים שבהם מבנים שתחומם מצוי בחלקו בתא שטח 603 (שצ"פ) וחלקו בשטחים שיעודם מגורים ב':
 - (1) למבנה שעיקר שטחו בתחום השצ"פ יתאפשר מתן היתר בניה למבנה הקיים כפי שהוא מופיע ב-"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ" ללא כל תוספת או שינוי.
 - (2) למבנה שעיקר שטחו בתחום הייעוד למגורים ב' יתאפשר היתר בניה לפי התנאים שבסעיף 5.
 - ח. למגרשים בייעוד מגורים ב' ומסחר - תכלול תכנית ההעמדה גם פתרונות לנושאי אצירת האשפה הייחודיים לשטחים מסחריים, עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית לוד, רשות הרישוי בלוד ו/או מהנדס העיר.
 - ט. רשות הרישוי בלוד תכין דף מידע ודרישות להכנת תשריט בינוי בו תוכל לכלול הוראות נוספות לאלה המופיעות כאן.
 - י. לעת הגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 114, 120, 121, 122, 127, 130, תידרש חוות דעת רכבת ישראל וחוות דעת יועץ רשוי לנושא קרינה בלתי מייננת (קרינת אלמ"ג) והמלצתם למיגון במידת הצורך.
 - יא. בנייה חדשה תחויב במרווחי בניה מקווי מתח גבוה כמופיע בסעיף 6.4.
 - יב. תכנית הבינוי תידרש לאישור חברת החשמל ובזק.
2. עדכון ו/או החלפת תשריט הבינוי בחדש.
- א. כל הגשת בקשה להיתר נוספת למגרש תתבסס על תשריט הבינוי למגרש שאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה - לוד.
- ב. תתאפשר הגשת תשריט בינוי חלופי למגרש, שיחליף את קודמו, בתנאי שיעמוד בכול



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.1</p>
<p>הדרישות שבסעיף 6.1.1 לעיל.</p> <p>3. תנאים נוספים</p> <p>א. הריסת מבנים ו/או גדרות שיסומנו להריסה בתשריט הבינוי למגרש יהוו תנאי להיתר וכך ירשמו בהחלטה למתן היתר בתנאים.</p> <p>ב. הריסת מבנים ו/או גדרות שיסומנו להריסה בתשריט הבינוי למגרש יהוו תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות הביצוע.</p> <p>ג. תיאום תשתיות בתחום התכנית מול אגף התשתיות בעיריית לוד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מסומנים עצים לשימור הינו אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ו/או פילר לחשמל.</p> <p>ו. תנאי לאישור תשריט הבינוי למגרש יהיה עמידה בדרישות היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר ולמתן אישור לתחילת ביצוע עבודות הבניה יהיה אישורה של היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p>	
<p align="center">הוראות בינוי</p>	<p align="center">6.2</p>
<p>1. הבינוי בתחום התכנית יהיה בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. בין היתר, ההנחיות המרחביות תחולנה על חזית הרחוב, לרבות גובה הגדרות בחזית תא השטח, התייחסות לחומרי גמר קשיחים וכיו"ב.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט נספח הבינוי הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט הבינוי להריסה ואלה שיופיעו בתשריט הבינוי כמפורט בסעיף 6.1.1 לתא השטח המהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>1. אקוסטיקה</p> <p>א. בנייה בתחום המגבלה האקוסטית המסומן בתכנית וכן בתאי השטח 210, 211, 401, תהיה בהתאם להמלצות והוראות הנספח האקוסטי לתכנית זו.</p> <p>ב. בנייה במתחם 2 הכוללת מסחר תבוצע בהתאם להוראות בתחום האקוסטיקה לאופי המסחר המבוקש וזאת עפ"י הוראות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>2. אורור ואיכות אוויר</p> <p>א. תשריט הבינוי למגרש ייבדק לאור הצורך בהבטחת תנאי אורור ותנועת אוויר חופשית בין הבניינים במגרש.</p> <p>ב. במתחם מס' 2 בו מותרת בנייה למסחר, יותקנו מסנני אוויר במוצאי אורור מאולץ לשטחי</p>	

איכות הסביבה	6.4
<p>המסחר במידה והדבר יידרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפי אופי המסחר. ג. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>3. ביוב</p> <p>א. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב. מערכת הולכת הביוב בכול מגרש תתוכנן כך שתחובר בחיבור אחד לרשת העירונית המופיעה בנספח לנושא זה. ג. מערכת הולכת הביוב בכול מגרש תתוכנן כך שתיתן מענה הולם להולכת הביוב מכל אחת מיחידות המגורים ו/או הבניינים במגרש. ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ו/או לאסור ו/או להציב תנאים לעניין שימושים היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ואת מקורות המים. ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים ו. במתחם מס' 2 בו מותרת בנייה למסחר, תתאפשר הנחייה מפורשת ומפורטת של היחידה לאיכות הסביבה במידה והדבר יידרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפי אופי המסחר. ז. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>4. אצירת אשפה</p> <p>א. מיקום מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה השונים בשטחים הציבוריים תבוצע עפ"י המופיע בנספח הנוף והסביבה ובכפוף להוראת נספח איכות הסביבה. ב. מיקום מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה השונים בשטח המגרש תבוצע עפ"י המופיע בנספח איכות הסביבה. ג. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>5. פסולת בניין</p> <p>א. בכל תחום התכנית, בכול עבודה שתבוצע, יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה. ב. בעת ביצוע עבודות בניה במגרש, לא תותר הצבת חומרי בנייה מחוץ לגבולות המגרש. ג. תותר הצבת מכולה לאיסוף פסולת בניה ברשות הרבים רק בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. חשמול הרכבת וקרינה אלקטרומגנטית</p> <p>א. בנייה חדשה תחוייב במרווחי בניה מרצועת הרכבת בהתאם להנחיות שיתקבלו מרכבת ישראל.</p>	
חשמל	6.5
<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



חשמל	6.5
<p>להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>א מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>-----</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך 2.25 מ' 2.00 מ'</p> <p>-----</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 6.50 מ' 5.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>-----</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 13.00 מ' 9.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח - 20.00 מ'</p> <p>-----</p> <p>ד. קו חשמל מתח על מעל 35.00 מ'</p> <p>160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <p>-----</p>	<p>4. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים הנדרשים.</p>
תנאים למתן היתרי איכלוס	6.6
<p>תנאי למתן טופס 4 בתחום מגרשי המגורים ומגרשי מגורים ומסחר הינו אישור התצ"ר במגרש.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.7
<p>על תחום התכנית חלות מגבלות בניה לגובה שנקבעו בתמ"א/2/4.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית.</p> <p>מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	
ניהול מי נגר	6.9
<p>בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תמ"א 34 / ב / 4 , נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'.</p> <p>א. יובטח כי לפחות 15% משטחו של מגרש יהיה חדיר מים לחלחול לתת הקרקע וזאת תוך טיפול בשטחים אלה כשטחים מחלחלים המחופים בחומרים חדירי מים או בורות חלחול.</p> <p>ב. בתחום המגרשים לא תותר התקנת אספלט במשטחים אופקיים.</p> <p>ג. מי הנגר מהשטחים הפנויים מבינוי במגרש וממערכת הגשמות יתועלו ויופנו לשטחי החלחול</p>	

6.9	ניהול מי נגר
	בתחום גבולות המגרש. לא תותר הפנייתם אל מחוץ לגבולות המגרש. ד. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6.10	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב
	השטחים המסומנים כזיקת הנאה יירשמו ע"ש עיריית לוד.

6.11	הוצאות הכנת תוכנית
	הוצאות עריכת התכנית וביצוע יוטלו על מגישי התכנית

6.12	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



ד"ר יולי קלר בע"מ

תכנון אקוסטי ואלקטרו-אקוסטי
בקרת רעש, רעידות ואינפרא-אדום

רחוב אצ"ל 34/20, חולון
טלפון. 03-5013130

ת.ד. 5030 קרית ים 29500
טל. 04-8759875 פקס 04-8760079



פרדס שניר - סקר רעש סביבתי



הוכן ע"י ד"ר יולי קלר



פברואר 2017

שבט תשע"ז



ד"ר יולי קלר בע"מ

תכנון אקוסטי ואלקטרו-אקוסטי
בקרת רעש, רעידות ואינפרא-אדום

רחוב אצ"ל 34/20, חולון
טלפון. 03-5013130

ת.ד. 5030 קרית ים 29500
טל. 04-8759875 פקס 04-8760079



1. מבוא

תסקיר הרעש הנדון הוכן על פי דרישתה של הוועדה לתכנון ולבנייה.

התוכנית לד/4/1300 בעיר לוד מיועדת לבנייה ציבורית ולבניית אזורי מגורים כאשר שדרות מיכה רייסר הדו מסלולית ודו נתיבית חוצה בין שני מתחמייה של התוכנית ממזרח למערב.

בצד המזרחי של התוכנית עוברת מסילת ברזל המהווה, יחד עם תנועת התחבורה בשדרות מיכה רייסר מקורות רעש סביבתיים עירקיים.

חיזוי הרעש נערך על סמך "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס – 2000, גרסה 22 א'.



בדיקת ההשפעה של רעש התחבורה על המתחם המתוכנן נערכה על בסיס ההנחיות של "מטודולוגיה של תכנון תכנון אקוסטי של כבישים, דצמבר 2010", המגדירה את הקריטריון לרעש תחבורה, שיטות חיזוי רעש תחבורה ותכנון של האמצעים להפחתתו.

מפלסי רעש תנועת הרכבות יעלו מעל הקריטריונים לשעות היום והלילה.

כמחסום אקוסטי נבחר קיר בולע רעש בצד המסילה, באורך של כ-830 מ' עם גובה רום ראש הקיר על פי הצורך בעמידה בקריטריונים לרעש רכבות.

הקיר האקוסטי המוצע במתחם הצפוני יפחית במידה משמעותית את מפלסי רעש תנועת הרכבות, פרט לקולטים E-R7 ו-E-R8.



בקולטים אלו יתבצע מיגון אקוסטי דירתי שיתבטא בהתקנת חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-8-5 מ"מ ובהתקנת מיזוג האוויר בחדרים הרלוונטיים.

הקיר האקוסטי המוצע בחלקה הדרומית של התוכנית יבטיח עמידה בקריטריונים בכל המבנים עם פעילות רגישה לרעש רכבות

מיגון אקוסטי דירתי יהיה כדלקמן:

1. מיגון אקוסטי דירתי בקולטים Z-12, Z-31, Z-32 בפני רעש התחבורה משדרות מיכה רייסר במתחם הצפוני יתבצע באמצעות חלונות קבועים או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 6+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 8-12-6 מ"מ, בתוספת מיזוג האוויר בחללים הרלוונטיים.



2. מיגון אקוסטי דירתי בקולטים E-11, E-23, E-24 בפני רעש התחבורה משדרות מיכה רייסר במתחם הדרומי יתבצע באמצעות חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 5+4 מ"מ או שמשות "בידודית" 5-8-4 מ"מ, בתוספת מיזוג האוויר בחללים הרלוונטיים.



2. הגנה בפני רעש תנועת הרכבות

חיזוי רעש מתנועת הרכבת ותכנון הקיר האקוסטי נערכו באמצעות שיטות חיזוי המחויבות ע"י המשרד לאיכות הסביבה "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס – 2000.

נפחי תנועת הרכבות סופקו ע"י רכבת ישראל.

2.1 קריטריונים לרעש מתנועת הרכבות



על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, "מדריך לחישוב רעש מרכבת", התש"ס – 2000, מפלסי הרעש שווה הערך, L_{eq} , המירביים המותרים מחוץ לבתי מגורים הם כדלקמן:

1. בשעות היום, בין השעות 6:00 – 22:00:

$$L_{eqdo} = 65 \text{ dB(A)}$$

2. בשעות הלילה, בין השעות 22:00 – 6:00:

$$L_{eqno} = 55 \text{ dB(A)}$$

2.2 חיזוי רעש מתנועת הרכבות



2.2.1 נפחי תנועת הרכבות באיזור המתוכנן

נפחי תנועת הרכבות ומהירויות תנועה לשנת 2030 מוצגים בטבלה 1.

טבלה 1.

סוג רכבת	לילה 6:00 - 22:00				יום 22:00 - 6:00			
	מספר תנועה מירבית, קמ"ש	מספר קרוונות לרכבת	מספר קטרים לרכבת	מספר רכבות לשני כיוונים	מספר תנועה מירבית, קמ"ש	מספר קרוונות לרכבת	מספר קטרים לרכבת	מספר רכבות לשני כיוונים
נוסעים	150	10	1	24	150	10	1	66
משא	70	40	2	8	70	40	2	8





2.2.2 מפלסי רעש חזויים מתנועת הרכבות

חיזוי מפלס רעש התחבורה נערך באמצעות תכנת מחשב על פי הדרישות של המשרד לאיכות הסביבה.

מפלסי רעש מתנועת רכבות במשך היממה הנגרמים ליד בתי המגורים מוצגים בטבלה 2.

טבלה 2- מפלסי הרעש החזויים מתנועת הרכבות בלי מחסום.

מפלסי רעש בשעות הלילה	מפלסי רעש בשעות היום	מס' קומות	מס' בית
66.8	65.1	2	E-1
66.8	65.1	2	E-2
68.7	67.0	2	E-3
67.6	66.0	3	F-4
70.4	68.7	3	E-5
65.5	65.0	3	E-6
70.0	68.2	3	E-7
70.8	69.1	3	E-8
68.6	66.9	2	E-9
71.2	69.5	1	E-10
66.9	65.2	1	E-11
62.4	60.7	3	Z-12
67.7	66.1	3	F-13
68.2	66.6	1	E-14
67.7	66.1	3	F-15
68.5	66.8	2	E-16
68.5	66.8	2	E-17
68.5	66.8	1	E-18
67.3	65.6	3	F-19
68.0	66.3	3	F-20
67.8	66.1	3	F-21
67.7	66.0	3	F-22

סיכום:

מפלסי רעש תנועת הרכבות יעלו מעל הקריטריונים לשעות היום והלילה.





2.2.3 הפחתת רעש מתנועת הרכבות

2.2.3.1 קיר אקוסטי להפחתת רעש תנועת הרכבות

כמחסום אקוסטי נבחר קיר בולע רעש בצד המסילה, באורך של כ-830 מ' עם גובה רום ראש הקיר על פי הצורך בעמידה בקריטריונים לרעש רכבות – ראה תוכנית מצורפת.

בטבלה 3 מוצגים מפלסי הרעש שייווצרו בשעות היום והלילה ליד בתי המגורים הקרובים למסילה לאחר בניית הקיר האקוסטי.

על סמך ניתוח תוצאות חיזוי רעש הרכבות לאחר הקמת הקיר האקוסטי ניתן להסיק את המסקנות הבאות:



1. הקיר האקוסטי המוצע במתחם הצפוני יפחית במידה משמעותית את מפלסי רעש תנועת הרכבות, פרט לקולטים E-R7 ו-E-R8.

בקולטים אלו יתבצע מיגון אקוסטי דירתי שיתבטא בהתקנת חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-8-5 מ"מ ובהתקנת מיזוג האוויר בחדרים הרלוונטיים..

2. הקיר האקוסטי הבולע המוצע בחלקה הדרומית של התוכנית יבטיח עמידה בקריטריונים בכל המבנים עם פעילות רגישה לרעש רכבות.





טבלה 3- מפלסי הרעש החזויים מתנועת הרכבות בלי ועם מחסום.

מפלסי רעש בשעות הלילה		מפלסי רעש בשעות היום		גובה קיר מעל פסי רכבת	רום ראש מחסום	מס' הזמנה	מס' בית
עם חסום אקוסטי	ללא חסום אקוסטי	עם חסום אקוסטי	ללא חסום אקוסטי				
המתחם הצפוני							
52.6	66.8	50.8	65.1	5.2	60.0	2	E-1
52.5	66.8	50.7	65.1	5.2	60.0	2	E-2
54.6	68.7	52.8	67.0	5.2	60.0	2	E-3
55.3	67.6	53.4	66.0	5.2	60.0	3	E-4
54.9	70.4	53.7	68.7	6.7	61.5	3	E-5
54.9	65.5	53.6	65.0	6.8	61.5	3	E-6
54.0	65.5	52.3	65.0	6.8	61.5	2	
59.4	70.0	57.6	68.2	6.9	61.5	3	E-7
54.9	70.0	53.2	68.2	6.9	61.5	2	
65.1	70.8	63.2	69.1	7	61.5	3	E-8
55.8	70.8	54.1	69.1	7	61.5	2	
53.6	68.6	51.9	66.9	7.1	61.5	2	E-9
56.2	71.2	54.5	69.5	7.2	61.5	1	E-10
51.9	66.9	50.2	65.2	7.3	61.5	1	E-11
המתחם הדרומי							
48.4	62.4	46.6	60.7	5.0	59.0	3	# Z-12
57.3	67.7	55.4	66.1	5.2	59.0	3	F-13
53.2	68.2	51.6	66.6	5.3	59.0	1	E-14
54.8	67.7	52.9	66.1	5.6	59.0	3	F-15
53.5	68.5	51.8	66.8	5.9	59.0	2	E-16
53.5	68.5	51.8	66.8	6.0	59.0	2	E-17
53.5	68.5	51.8	66.8	6.1	59.0	1	E-18
54.5	67.3	52.6	65.6	4.9	57.0	3	F-19
54.7	68.0	52.9	66.3	5.1	57.0	3	F-20
54.2	67.8	52.4	66.1	5.5	56.5	3	F-21
53.8	67.7	52.0	66.0	5.5	56.0	3	F-22





3. הפחתת רעש התחבורה משדרות מיכה רייסר

3.2 קריטריונים לרעש מדרכים

מפלסי הרעש המרביים המותרים נקבעו ב " קריטריונים לרעש תחבורה " של המשרד לאיכות הסביבה.

על פי סעיף מס' 1 בפרק 2.1 – "הקריטריונים יחולו על דרכים הכלולות בתמ"א 3 (דרכים מהירות, דרכים פרבריות מהירות, דרכים ראשיות, דרכים אזוריות), למעט דרכים שיש בהן נגישות ישירה לבניה קיימת.



על פי הקריטריונים לרעש מדרכים של הוועדה הבין-משרדית, המבנים מתחלקים לשתי קבוצות עיקריות:

1. "מבנה א' – בניין המשמש כבית חולים, בית הבראה, בית אבות עם מחלקה סיעודית ומוסדות חינוך."

2. "מבנה ב' – בניין באזור מגורים בהתאם לתכנית על פי חוק התכנון והבנייה."

הקריטריונים לרעש תחבורה שנקבעו למבנים רגישים לרעש הם כדלקמן:

1. עבור בניינים "מבנה א'" - $Leq = 59 \text{ dB(A)}$

2. עבור בניינים "מבנה ב'" - $Leq = 64 \text{ dB(A)}$



3.3 חיזוי רעש תחבורה מדרך 4

3.3.1 נפחי תחבורה

נפחי התחבורה לרמת שרות "C", והתפלגות לארבעת סוגי כלי הרכב בדרך 4 סופקו ע"י אנג' קובי וטנברג - יועץ התחבורה של הפרויקט.

נפחי תחבורה ומהירויות תנועה בדרך שדרות מיכה רייסר דו-כיווני דו-מסלולי, לרמת שרות "C", מוצגות בטבלה 4.

טבלה 4.

מהירות, קמ"ש	צפונה, רמת שרות "C"	סוג כלי הרכב
50	1560	כלי רכב קלים
50	16	משאיות עד 12 טון
50	8	משאיות מעל 12 טון
50	16	אוטובוס





3.3.2 מפלסי רעש תחבורה חזויים

חיזוי רעש התחבורה מדרך 4 ליד בתי המגורים ובית אבות במתחם המתוכנן נערך באמצעות תוכנת חיזוי TNM על פי ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

מפלסי הרעש החזויים מחוץ למבנים מוצגים בטבלה 5.

טבלה 5- מפלסי הרעש תחבורה החזויים.

מפלסי רעש תחבורה, dB(A)	מס' קומות	חזית	מס' בית
המתחם הדרומי			
63.8	1	צפונית	E-10
64.6	1	מזרחית	E-11
69.0		צפונית	
66.4	3	צפונית	E-23
67.6	3	צפונית	E-24
61.5	2	מזרחית	E-25
59.5	2	צפונית	E-26
57.5	2	צפונית	E-9
56.8	3	צפונית	E-29
58.3	2	צפונית	E28
המתחם הצפוני			
62.6	3	דרומית	F-13
61.8	2	דרומית	E-29
62.7	3	דרומית	F-30
67.3	3	דרומית	# Z-12
67.3	3	דרומית	# Z-31
67.3	3	דרומית	#Z-32
62.3	3	מערבית	
54.4	1	דרומית	E-14

- גני ילדים ובתי ספר

מפלסי רעש התחבורה יעלו בשיוור של עד 8.4 dB(A) מעל הקריטריון לבניית מוסדות חינוך הצפוני ובשיוור של עד 5.5 dB(A) מעל הקריטריון לבתי מגורים ליד במתחם הדרומי.





3.3.3.2 מיגון אקוסטי דירתי

על פי סעיף 7.1 בקריטריונים: "קולט הרעש יהיה זכאי לטיפול באמצעות מיגון חזיתות המבנה אם, על פי החישובים, מפלס הרעש החזוי בקולט הרעש חורג מהקריטריון שנקבע לאחר תכנון מפורט של המיגונים האקוסטיים בדרך."

"מיגון חזיתות מבנים זכאים יבוצעו על פי העקרונות הבאים:

1. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בשיעור של עד 2 dB(A) מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן בלבד.



2. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה בתחום הנע בין 2-5 dB(A) מעל לקריטריון המותר לקולט, יכלול הטיפול התקנת מזגן והחלפת חלונות הזזה בחלונות צריים.

3. אם מפלס הרעש החזוי מחוץ למבנה קולט הרעש עולה ביותר מ-5 dB(A) מעל לקריטריון המותר לקולט, יבוצע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה אשר יבטיח כי מפלס הרעש המחושב בחדר המגורים לא יעלה על 40 dB(A). לעניין זה "חדר" הינו חדר מגורים או חדר שינה."

מיגון אקוסטי דירתי יהיה כדלקמן:

1. מיגון אקוסטי דירתי בקולטים Z-12, Z-31, Z-32 בפני רעש התחבורה משדרות מיכה רייסר במתחם הצפוני יתבצע באמצעות חלונות קבועים או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 5+6 מ"מ או שמשות "בידודית" 6-12-8 מ"מ, בתוספת מיזוג האוויר בחללים הרלוונטיים.



2. מיגון אקוסטי דירתי בקולטים E-11, E-23, E-24 בפני רעש התחבורה משדרות מיכה רייסר במתחם הדרומי יתבצע באמצעות חלונות ציר או חלונות הזזה אטומים עם שמשות "ביטחון" 4+5 מ"מ או שמשות "בידודית" 4-8-5 מ"מ, בתוספת מיזוג האוויר בחללים הרלוונטיים.

