

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 406-0441675**

**מזרח פרדס שניר - דרום, לוד**

**מרכז**

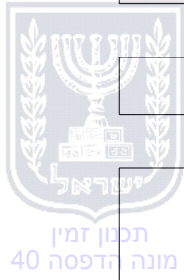
**מחוז**

**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 למתחם 3 שהוגדר בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300 כמתחם לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט. מתחם 3 מהווה את החלק הדרומי של שכונת מזרח פרדס שניר. המתחם ממוקם מערבית למסילת הרכבת ודרומית לשדרות מיכה רייסר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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 מגרשים לבנייה, בהגדרת תנאים למתן היתר ובהנחיות בינוי ופיתוח.

התכנית מאפשרת מכוחה הוצאת היתרי בניה לשטחי המגורים במתחם 3 כהגדרתו בתכנית מתאר מקומית לד/תכנון זמין מונה הדפסה 40.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	ומספר התכנית	
שטח התכנית	1.2	
סיווג התכנית	1.4	

מזרח פרדס שניר - דרום, לוד

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

406-0441675

מספר התכנית

92.814 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

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

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189333
קואורדינאטה Y	651450

### 1.5.2 תיאור מקום

שטחים בצפון מזרח 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
3967	מוסדר	חלק	29	27-28, 30, 41
3972	מוסדר	חלק	6, 8-10	2-5, 7

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 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/2014	6479	6828	תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית לד/4/1300	כפיפות	לד/1300 / 4
14/06/1979		2544	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/1000 בתחומה	החלפה	לד/1000
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/1004 בתחומה	החלפה	לד/1004
20/04/1995	3023	4299	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/734 בתחומה	החלפה	לד/734
12/11/2003	284	5236	תכנית המתאר המחוזית.	כפיפות	תממ/3 / 21
01/03/2001	1876	4968	תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל. התכנית נמצאת בתחום קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, והתקבל לכך אישור הולנתי	אישור ע"פ תמ"א	תמא/23 / 9
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/4 / 2
11/12/2012		6512	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תת"ל 22	כפיפות	תתל/22
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 / ב/4. הוראות תכנית תמא/34 / ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 / ב/4
18/05/2005	2640	5397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/38. הוראות תכנית תמא/38 על שינוייה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/38

## 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
לא		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	מחייב לנושא עצים לעקירה	12/06/2017	חנוך בורגר	12/06/2017	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		24/06/2017	עודד גלרון	24/06/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ואיכות הסביבה	10/02/2018	עודד גלרון	10/02/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		27/05/2017	גדעון ירושלמי	05/02/2017	1	1: 1250	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא		10/07/2017	אריה קמיל	09/07/2017	18		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ביוב	15/01/2017	שאול גבירצמן	21/12/2016	1	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא	נספח תיעול	15/01/2017	שאול גבירצמן	21/12/2016	2	1: 1250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		15/01/2017	שאול גבירצמן	21/12/2016	6		מחייב	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	22/02/2018	חנוך בורגר	22/02/2018	7		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
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a-telavivmerkaz@land.gov.il

**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@g mail.com
אינג'	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלון מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin -eng.com
יועץ סייסמי - דר'	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.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 מהנדסים בע"מ	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@g mail.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 3	מתחם 3 כמסומן בתשריט תכנית מארית לד/4/1300 עבורו נדרשה הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, הקצאות והוראות
מתחם לספורט ונופש ולמבני ציבור	תאי שטח 901-902 בייעוד ספורט ונופש, ותאי שטח 401-402 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור
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 182 יח"ד במתחם 3 כהגדרתו 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 תנאים למתן היתר.
- 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).
- 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.

12. הגדלת מספר יחידות הדיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8).
13. הוספת שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע בבנייני מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א).
- 11.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

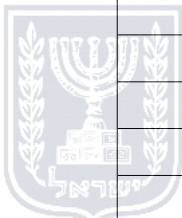
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך ו/או טיפול נופי	602
דרך מאושרת	701
דרך מוצעת	706 - 702
מבנים ומוסדות ציבור	402, 401
מגורים ב'	101 - 123, 126 - 129, 131, 132, 135 - 138
ספורט ונופש	902, 901
שטח ציבורי פתוח	607 - 603, 601



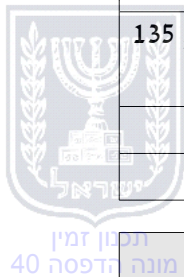
תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	ספורט ונופש	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך ו/או טיפול נופי	602
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	701
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	706, 705, 703, 702
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	102, 104, 111, 114, 118, 119
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	902
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	606, 604
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך ו/או טיפול נופי	602
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	101 - 111, 114 - 119, 122
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	902
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	606, 604
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מגבלות בניה	ספורט ונופש	901
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	706
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	103 - 106, 114 - 117
דרך /מסילה לביטול	ספורט ונופש	902
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	112, 113, 123, 126 - 129, 131, 132, 135 - 138



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

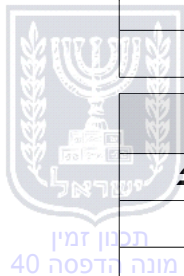
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	606
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	118, 116, 114
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	606 - 603
להריסה	דרך מאושרת	701
להריסה	דרך מוצעת	706 - 702
להריסה	מגורים ב'	101 - 104, 108 - 111, 116, 118
להריסה	מגורים ב'	123, 129, 135, 137
להריסה	ספורט ונופש	902
להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 603, 604, 606, 607
מבנה להריסה	דרך מאושרת	701
מבנה להריסה	דרך מוצעת	702, 703, 705
מבנה להריסה	מגורים ב'	102, 107, 110, 112, 115, 121, 123
מבנה להריסה	מגורים ב'	131, 138
מבנה להריסה	ספורט ונופש	902
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601, 603, 606
מגבלות אקוסטיות	דרך מאושרת	701
מגבלות אקוסטיות	דרך מוצעת	705
מגבלות אקוסטיות	מגורים ב'	107 - 123, 126 - 129, 131, 132, 135
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	603 - 607
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	606



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,627	6.06
מבנים ומוסדות ציבור	29,626	31.89
מגורים ב'	32,738	35.24
ספורט ונופש	12,172	13.10
שטח ציבורי פתוח	1,407	1.52
שצ"פ תא שטח 51	11,328	12.19
סה"כ	92,898	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	486.24	0.52
דרך מאושרת	4,075.33	4.39
דרך מוצעת	2,691.18	2.90
מבנים ומוסדות ציבור	29,626.17	31.89
מגורים ב'	31,390.07	33.79
ספורט ונופש	12,172.22	13.10
שטח ציבורי פתוח	12,456.19	13.41
סה"כ	92,897.39	100





תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <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 4.4.1 (ייעוד דרך מאושרת)</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>א</p> <p>בתאי שטח מס' 101-111, 114-123 יעוד הקרקע הינו מגורים ב'.            בתאי שטח אלה תותר בניית מבנה בודד או מספר מבנים בכפוף להוראות בסעיף 5.            בתאי שטח 112, 113, 126-129, 131, 132, 135-138 השימוש הוא מגורים אך לגביהם אין זכויות בנייה מעבר לקיים.</p> <p>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 השטח תהייה רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' לפחות שתאפשר שתילת עצים. חובה לשתול שני עצים לפחות בחזית תא השטח, למעט אם הבנייה תהיה בקו בניין אפס.            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 שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.            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.            ז. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.            (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.            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.            ט. לכל תא שטח תותר כניסה אחת בלבד לחניה.</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>י. השטח המיועד לחניות בתחום תא השטח 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 יהיה 0 או שלא יפחת מ-4 מ'.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
ג	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>מגבלות אקוסטיות</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים בהתאם לנספח האקוסטי לתכנית, המפרט את אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה.</p>
ד	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. מבני המגורים המותרים בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 606 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 המבנים החריגים למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הועדה המקומית.</p>
4.2 מבנים ומוסדות ציבור	
4.2.1	שימושים
	<p>מבנים ומוסדות ציבור כהגדרתם בסעיף 188. (ב) לחוק התכנון והבניה</p> <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>ד. כל שימוש אחר או נוסף שיוגדר בחוק התכנון והבניה ככזה הניתן לאישור בסמכות ועדה מקומית.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בטרם הוצאת היתר בניה בתחום תאי השטח 401-402, תוכן תכנית בינוי למתחם לספורט ונופש ולמבני ציבור, אשר תקבע את חלוקת השטחים בין שני הייעודים בהתאם לתכנית הראשית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים 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.</p> <p>ד. ההוראה בסעיף 6.1.5 ז. המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>שיקבעו למבנים למוסדות ציבור.</p> <p>ה. חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד או בתחום זיכת ההנאה למעבר רכב והולכי רגל שיקבע בתכנית מפורטת למתחם.</p> <p>ו. תותר חניה ציבורית בשב"צים ובלבד שבמסגרת תכנית בינוי יובטחו הוראות המבטיחות שהשימוש בשב"צ לצורך חניה לא יפגע בשימוש במבנה לצורכי ציבור.</p> <p>ז. בעת הכנת תכנית בינוי עבור מבנה ציבורי תחויב הכנת חוות דעת אסקוסטית למצב המוצע.</p>
ג	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה (רדיוס מגן ג')</p> <p>הוראות אלה מתייחסות להגנה על איכות המים בקידוח הנמצא בחלקה 24 בגוש 3967, ותוקפן חל רק כל עוד נמשכת שאיבת המים ממתקן זה.</p> <p>א. באזור התחום בתשריט ע"י מגבלות בניה של רדיוס מגן ג' ימוגנו כל מערכות הביוב. באזור זה לא תותר הקמת תחנות תדלוק ושימושים מזהמים אחרים.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בניה בתחום רדיוס מגן ג' יהיה הסדרת תשתיות ביוב ומים, ביטול בורות הספיגה ופינוי מזהמים אחרים ככל שקיימים.</p> <p>הכל על פי האמור בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995.</p>
4.3	ספורט ונופש
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים למטרות ספורט ונופש</p> <p>ב. מבנים ומתקנים הנדרשים למטרות תפעול האתר (מנהלה, בטחון, תחזוקה וכדומה)</p> <p>ג. דרכים וחניה; חניה תת-קרקעית</p> <p>ד. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.</p> <p>ה. גינון ונטיעות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>בטרם הוצאת היתר בניה בתחום תאי השטח 901-902, תוכן תכנית בינוי למתחם לספורט ונופש ולמבני ציבור, אשר תקבע את חלוקת השטחים בין שני הייעודים בהתאם לתכנית הראשית.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל הבנייה תהיה קשיחה מלבד סככות צל ומתקני שעשועים.</p> <p>ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בניין 0.</p>
ג	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> מגבלות בניה (רדיוס מגן ג')</p>



<p style="text-align: center;"><b>ספורט ונופש</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.3</b></p>
<p>הוראות אלה מתייחסות להגנה על איכות המים בקידוח הנמצא בחלקה 24 בגוש 3967, ותוקפן חל רק כל עוד נמשכת שאיבת המים ממתקן זה.</p> <p>א. באזור התחום בתשריט ע"י מגבלות בניה של רדיוס מגן ג' ימוגנו כל מערכות הביוב. באזור זה לא תותר הקמת תחנות תדלוק ושימושים מזהמים אחרים.</p> <p>ב. תנאי להיתרי בניה בתחום רדיוס מגן ג' יהיה הסדרת תשתיות ביוב ומים, ביטול בורות הספיגה ופינוי מזהמים אחרים ככל שקיימים.</p> <p>הכל על פי האמור בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתייה), התשנ"ה-1995.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>שימושים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.1</b></p>
<p>א. מגורים ומבני ציבור (ראו ס' 4.3.2 א'-ב' להלן)</p> <p>ב. גינון, נטיעות, מתקני משחקים, דרכים, דרכים בזיקת הנאה וחניה ציבורית.</p> <p>ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות, מתקני אצירת אשפה.</p> <p>ד. בתחום זיקת הנאה למעבר רכב יותרו שימושים כמפורט בסעיף 4.4.1 (ייעוד דרך מאושרת)</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.4.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. מבני המגורים המותרים בשטח הציבורי הפתוח בתא שטח 606 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 המבנים החריגים למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הועדה המקומית.</p> <p>ג. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח 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 כניסה לתעלה תת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן תשתית ויחולו לגביו ההוראות בסעיף ג' לעיל.</p> <p>ה. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 40% משטח השצ"פ ובלבד ששטח תא שטח השצ"פ גדול מ- 2 דונם.</p> <p>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 style="text-align: center;"><b>א</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>ב</b></p>





<p><b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>א. בשטח הציבורי הפתוח תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית ולפיתוח השטח מתוקף תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.1.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 606 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.ז.</p>	
<p><b>אקוטיקה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>מגבלות אקוטיקות</b></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>ג</p>
<p><b>4.5 דרך ו/או טיפול נופי</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>א. גינון, נטיעות, מתקני משחקים, דרכים, דרכים בזיקת הנאה וחניה ציבורית.</p> <p>ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות, מתקני אצירת אשפה.</p> <p>ג. סלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית ולפיתוח השטח מתוקף תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.1.</p> <p>ב. הדרכים ושטחי חניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>א</p>
<p><b>4.6 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הדרכים ושטחי חניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>א</p>
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	<p>ב</p>
<p><b>4.7 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה,</p>	



<b>4.7</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הדרכים ושטחי חניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>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	תכסית (% 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				סה"כ שטחי בניה									
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	285	4847.85	1701	680.4	425.25	2041.2	1701	101	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	11	(1) 60	285	5349.45	1877	750.8	469.25	2252.4	1877	102	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	11	(1) 60	285	5246.85	1841	736.4	460.25	2209.2	1841	103	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	14	(1) 60	285	6546.45	2297	918.8	574.25	2756.4	2297	104	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	285	4699.65	1649	659.6	412.25	1978.8	1649	105	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	285	3035.25	1065	426	266.25	1278	1065	106	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	285	2952.6	1036	414.4	259	1243.2	1036	107	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	285	4525.8	1588	635.2	397	1905.6	1588	108	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	(1) 60	285	4428.9	1554	621.6	388.5	1864.8	1554	109	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	(1) 60	285	4132.5	1450	580	362.5	1740	1450	110	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	18	(1) 60	281	8624.9	3066	1226.4	766.5	3566	3066	111	מגורים ב'
						1							(4)	124	112	מגורים ב'
						1							(4)	17	113	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	285	3060.9	1074	429.6	268.5	1288.8	1074	114	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	8	(1) 60	285	3793.35	1331	532.4	332.75	1597.2	1331	115	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 60	285	2442.45	857	342.8	214.25	1028.4	857	116	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	8	(1) 60	285	4015.65	1409	563.6	352.25	1690.8	1409	117	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	285	3006.75	1055	422	263.75	1266	1055	118	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	285	4597.05	1613	645.2	403.25	1935.6	1613	119	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	2	(1) 60	285	1074.45	377	150.8	94.25	452.4	377	120	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	285	3177.75	1115	446	278.75	1338	1115	121	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	(1) 60	285	4106.85	1441	576.4	360.25	1729.2	1441	122	מגורים ב'
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	285	2713.2	952	380.8	238	1142.4	952	123	מגורים ב'
						1							(4)	126	126	מגורים ב'
						1							(4)	142	127	מגורים ב'
						1							(4)	36	128	מגורים ב'
						1							(4)	129	129	מגורים ב'
						1							(4)	105	131	מגורים ב'
						1							(4)	97	132	מגורים ב'
						1							(4)	77	135	מגורים ב'
						1							(4)	51	136	מגורים ב'
						1							(4)	74	137	מגורים ב'
						1							(4)	34	138	מגורים ב'
(6)	(6)	1	3	12			(5) 40	195	23735	12172	3043	1217	7303	12172	902 - 901	ספורט ונופש

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה 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					
								צידו- שמאלי (6)	צידו- ימני (6)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	סה"כ שטחי בניה 57770	שרות 29626	עיקרי 7406	שרות 2962
			12			(5) 40	195								



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי		
(3) 0	3	101	מגורים ב'
(3) 0	3	102	מגורים ב'
(3) 0	3	103	מגורים ב'
(3) 0	3	104	מגורים ב'
(3) 0	3	105	מגורים ב'
(3) 0	3	106	מגורים ב'
(3) 0	3	107	מגורים ב'
(3) 0	3	108	מגורים ב'
(3) 0	3	109	מגורים ב'
(3) 0	3	110	מגורים ב'
(3) 0	3	111	מגורים ב'
		112	מגורים ב'
		113	מגורים ב'
(3) 0	3	114	מגורים ב'
(3) 0	3	115	מגורים ב'
(3) 0	3	116	מגורים ב'
(3) 0	3	117	מגורים ב'
(3) 0	3	118	מגורים ב'
(3) 0	3	119	מגורים ב'
(3) 0	3	120	מגורים ב'
(3) 0	3	121	מגורים ב'
(3) 0	3	122	מגורים ב'
(3) 0	3	123	מגורים ב'
		126	מגורים ב'
		127	מגורים ב'
		128	מגורים ב'
		129	מגורים ב'
		131	מגורים ב'
		132	מגורים ב'
		135	מגורים ב'
		136	מגורים ב'
		137	מגורים ב'
		138	מגורים ב'
(6)	(6)	902 - 901	ספורט ונופש
(6)	(6)	402 - 401	מבנים ומוסדות ציבור

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:**

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. קווי בניין למבנים קיימים יהיו על פי הקיים בשטח ובכפוף למופיע בנספח הבינוי לתכנית זו.
- ד. בתאי שטח 120, 121, 122, 123, 114, 115, 116, 118, קו בניין אחורי יהיה "0" בצמוד לקו תחום השצ"פ.
- ה. 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) לפי קיים.
- (5) שטח מזערי לחלחול - 30%.
- (6) בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית בינוי מגרש.

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשונה למגרש יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש בקני"מ 1:250:  
חתומה ע"י כל בעלי הנכסים במגרש לאישור מהנדס העיר.

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 המגורים 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 606 (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. רשות הרישוי בלוד תכין דף מידע ודרישות להכנת תשריט בינוי בו תוכל לכלול הוראות נוספות לאלה המופיעות כאן.

ט. לעת הגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 120, 121, 122, 123, 114, 115, 116, 118, תידרש חוות דעת רכבת ישראל וחוות דעת יועץ רשוי לנושא קרינה בלתי מייננת (קרינת אלמ"ג) והמלצתם למיגון במידת הצורך.

י. תנאי לקבלת היתר בניה לתוספת יח"ד עבור מגרשים 107, 120-123 יהיה תכנון והסדרת דרך גישה אליהם.

יא. 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 הועדה המקומית לתכנון ובניה - לוד.

ב. תתאפשר הגשת תשריט בינוי חלופי למגרש, שיחליף את קודמו, בתנאי שיעמוד בכול

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.1</b></p>
<p>הדרישות שבסעיף 6.1.1 לעיל.</p> <p align="right">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. תיאום תשתיות בתחום התכנית מול אגף התשתיות בעיריית לוד.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מסומנים עצים לשימור הינו אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ו/או פילר לחשמל.</p> <p>ה. תנאי לאישור תשריט הבינוי למגרש יהיה עמידה בדרישות היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר ולמתן אישור לתחילת ביצוע עבודות הבניה יהיה אישורה של היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p>	
<p align="center"><b>הוראות בינוי</b></p>	<p align="center"><b>6.2</b></p>
<p>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"><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p>	<p align="center"><b>6.3</b></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 בתכנית פתוח ותשתיות לתא השטח המהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p align="center"><b>איכות הסביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.4</b></p>
<p>1. אקוסטיקה</p> <p>א. בנייה בתחום המגבלה האקוסטית המסומן בתכנית וכן בתאי שטח 101, 107 תהיה בהתאם להמלצות והוראות הנספח האקוסטי לתכנית זו.</p> <p>2. אוורור ואיכות אוויר</p> <p>א. תשריט הבינוי למגרש ייבדק לאור הצורך בהבטחת תנאי אוורור ותנועת אוויר חופשית בין הבניינים במגרש.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ב. מערכת הולכת הביוב ככול מגרש תתוכנן כך שתחובר בחיבור אחד לרשת העירונית המופיעה בנספח לנושא זה.</p>	







6.4	איכות הסביבה
	<p>ג. מערכת הולכת הביוב בכול מגרש תתוכנן כך שתיתן מענה הולם להולכת הביוב מכל אחת מיחידות המגורים ו/או הבניינים במגרש.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ו/או לאסור ו/או להציב תנאים לעניין שימושים היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ואת מקורות המים.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ב. מיקום מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה השונים בשטח המגרש תבוצע עפ"י המופיע בנספח איכות הסביבה.</p> <p>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.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות בניה במגרש, לא תותר הצבת חומרי בנייה מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>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>

6.5	חשמל
	<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">  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>



6.5	חשמל
	בשטח פתוח   -   8.50 מ' ----- ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי   13.00 מ'   9.50 מ' בשטח פתוח   -   20.00 מ' ----- ד. קו חשמל מתח על מעל   35.00 מ'   160 ק"ו עד 400 ק"ו -----
	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.

6.6	מגבלות בניה לגובה
	על תחום התכנית חלות מגבלות בניה לגובה שנקבעו בתמ"א/2/4.



6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית. 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.

6.8	תנאים למתן היתרי איכלוס
	תנאי למתן טופס 4 בתחום מגרשי המגורים הינו אישור התצ"ר במגרש.



6.9	ניהול מי נגר
	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'. 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. ב. בתחום המגרשים לא תותר התקנת אספלט במשטחים אופקיים. ג. מי הנגר מהשטחים הפנויים מבינוי במגרש וממערכת הגשמות יתועלו ויופנו לשטחי החלחול בתחום גבולות המגרש. לא תותר הפנייתם אל מחוץ לגבולות המגרש. ד. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.

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

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40