

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

מרכז מחוז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/05/2019

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

27/05/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 406-0669903

מתחם שפירא הפרחים, לוד

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, ביוזמת הוועדה המקומית לוד, נועדה לאפשר הקמת 360 יח"ד ב-9 מבנים שגובהם 10 עד 23 קומות, הקמת חזית מסחרית, שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים על רחוב שפירא, לוד. התכנית מתפרשת על פני כ-38 ד' בבעלות מדינה, עירייה ופרטיים. בתחום התכנית חלה תכנית ראשית מס' לד/425 שאושרה בשנת 1986. תכנית זו קבעה זכויות ל-181 יח"ד בשטח ממוצע גבוה של 112 מ"ר עיקרי ליח"ד אך בצפיפות נמוכה של 8.5 יח"ד/ד' בלבד ובהקצאה מצומצמת יחסית של שטחי ציבור. התכנית המוצעת, מגדילה את כמות יחידות הדיור ואת שטחי הבנייה, מוסיפה חזית מסחרית, מגדילה שטחי ייעוד ציבוריים ומשפרת את מערך התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מתחם שפירא הפרחים, לוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

406-0669903

מספר התכנית

38.271 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

לוד	מרחב תכנון מקומי
190445	קואורדינאטה X
650521	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם שפירא - הפרחים, לוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	דרך משמר נוף		
לוד	הפרחים	3	
לוד	י"א חללי מינכן	2	
לוד	רובין אריה		
לוד	שפירא חיים משה	13	

שפירא - הפרחים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4543	לא מוסדר	חלק		59, 199
4016	מוסדר	חלק	122, 152, 155, 157, 163-166	25-26, 31, 121, 149, 153
5977	מוסדר	חלק		10, 12

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/08/1997	5224	4559	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 א. הוראות תכנית תמא/4 /2 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2 א
14/06/1979		2544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/1000
23/10/1981		2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/425 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/425
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/425 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/425 1
31/12/2000	1045	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/425 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/425 15
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/במ/425 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/במ/425 5



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/11/2019	עדו אלונים	14: 17 03/11/2019	תשריט מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 500		04/02/2020	עדו אלונים	10: 35 04/02/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500		03/02/2020	כנרת דביר	16: 00 04/02/2020	נספח תנועה	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500		26/12/2019	אלי מסלובסקי	16: 04 26/12/2019	נספח נוף	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		28/07/2019	יונתן קופלוביץ	12: 34 25/12/2019	נספח תשתיות 1/3 ניקוז	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		28/07/2019	יונתן קופלוביץ	18: 18 08/08/2019	נספח תשתיות 2/3 ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 500		28/07/2019	יונתן קופלוביץ	18: 15 08/08/2019	נספח תשתיות 3/3 מים	לא
תשתיות	מנחה		18	10/11/2019	יונתן קופלוביץ	16: 34 03/02/2020	פרשה טכנית תשתיות ניקוז	לא
תשתיות	מנחה		11	11/08/2019	יונתן קופלוביץ	09: 44 12/08/2019	פרשה טכנית תשתיות מים ביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		30	02/01/2020	דניאלה פז ארז	15: 22 20/02/2020	טבלת איזון וחלוקה	לא

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
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279024		simonem@l od.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279024		simonem@lod.muni .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיימת קרקע בבעלות מדינה

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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	כנרת דביר		ר.ע.מ הנדסת כבישים ותנועה	אור יהודה	המלאכה	1	03-6344411		office@rameng.net
מהנדס תשתיות מים ביוב ניקוז	יועץ תשתיות	יונתן קופלוביץ		יונתן קופלביץ הנדסת מים בע"מ	רחובות	מנוחה ונחלה	33	08-9495284		yonnyk@yonnyk.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלי מסלובסקי		אלי מסלובסקי אדריכלות נוף	לוד	שפירא חיים משה		054-5325751		office@emarch.co.il
שמאי	שמאי	דניאלה פז ארז	0	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700800		office@pazgroup.co.il
מודד	מודד	אייל רבינוביץ'	0	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il



משרד סביבה ותכנון
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מונח	הגדרת מונח
דירות קטנות	דירות ששטחם הכולל עד 80 מ"ר + שטח למרפסת של 12 מ"ר.

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**

הקמת 360 יח"ד, חזית מסחרית ושטחי ציבור לאורך רח' שפירא, לוד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודים ל-"מגורים", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח ציבורי פתוח" ודרכים.
2. קביעת שימושים והוראות בנייה ליעודים הכלולים התכנית.
3. איחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות והנחיות בדבר בינוי, חזית מסחרית, פיתוח וחניה.
5. קביעת הוראות לגבי זיקת הנאה למעבר ציבורי.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בדבר תשתיות.
8. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	104 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
שטח ציבורי פתוח	673 ,672 ,670
דרך מאושרת	823 - 820
דרך מוצעת	840 - 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	822 - 820
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	839 ,835
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,400
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	102 - 100
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	673 ,672 ,670
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	831
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	670
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	820
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	837 ,834 ,833 ,831
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	402 ,401
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	103 - 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	670
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	402
חזית מסחרית	מגורים ד'	103 - 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	823 - 820
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	840 - 830
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	402 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	104 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	673 ,672 ,670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,940.48	10.30
דרך מוצעת	5,483.47	14.33
דרך משולבת	607	1.59
מבנים ומוסדות ציבור	4,204.53	10.99
מגורים ב'	6,093.21	15.92
מגורים ג'	10,095.55	26.38
מגורים מיוחד	5,953.39	15.56
שביל	1,101.55	2.88

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
2.07	792.84	שטח ציבורי פתוח
100	38,272.02	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.80	6,431.07	דרך מאושרת
9.20	3,519.71	דרך מוצעת
23.25	8,896.73	מבנים ומוסדות ציבור
33.70	12,898.95	מגורים די
17.05	6,525.63	שטח ציבורי פתוח
100	38,272.09	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר בתאי שטח 101-103 3. מעונות יום בקומת הקרקע בתאי שטח 100, 104
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותרנה דירות גן או דירות קרקע בכפוף לאישורן בתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט בסעיף 6.8. 2. המסחר יוקם בקומת הקרקע וקומת גלריה בלבד. חזית המסחר תפנה לרחוב בהתאם לסימון בתשריט. 3. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-5.5 מ' בין רצפה לתקרת בטון. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה ששטחה לא יעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. 4. השטח שבין החזית המסחרית לגבול המגרש יהיה פתוח כל העת לציבור, עבור הולכי רגל, ויפותח כחלק ממכלול המרחב הציבורי הגובל ויחולו עליו הוראות סעיף 6.10. בשטח זה, גובה מילוי הקרקע מעל החניה יאפשר מילוי של 150 ס"מ לכל הפחות לצורך מעבר תשתיות ונטיעות. 5. הכניסה לשימושי הציבור בקומת הקרקע בבנייני המגורים בתאי שטח 100,104 והכניסות ללובי המגורים תהינה נפרדות, כמפורט בסעיף 6.8. 6. המרחק בין הבניינים באותו תא השטח ובין בניינים בין תאי שטח גובלים לא יפחת מ-8 מ'. 7. בשלב התכנון והפיתוח תינתן עדיפות למיקום שטחי המעונות על פני דירות הגן.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" יהיה פתוח למעבר ציבורי ולגינון ויפותח כחלק רציף מהרחוב במסגרת תכנית פיתוח. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. תאי שטח מס' 402,401 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבני דת, תרבות וחברה, כשימוש משני. 2. תא שטח 400 ישמש עבור מבנה דת כשימוש ראשי ועבור צרכי חינוך, תרבות וחברה כשימוש משני.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בית ספר יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. 2. מבני הציבור ייבנו על קו הבניין כלפי הרחוב בשיעור שלא יפחת ממחצית אורכה של דופן המגרש הפונה לרחוב. 3. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב שפירא לא תוקם, ככל הניתן, גדר מוסדית. 4. תותר בניית קומת מרתף לשימושי אחסנה, חדרי מכוניות, חניה וכד', בתנאי שלא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	5. לא ינתן היתר בניה ולא יתאפשר מימוש השטח המיועד למסחר בנפרד מהשימוש העיקרי בתא שטח למבנים ומוסדות ציבור.
ב	זיקת הנאה סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח שבין קו הבניין לגבול המגרש המסומן כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" יהיה פתוח למעבר ציבורי ולגינון ויפותח כחלק רציף מהרחוב במסגרת תכנית פיתוח. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים 1. גינה שכונתית 2. גינון, נטיעות עצים, שבילים, מתקני משחק, פנאי וספורט, אלמנטי הצללה וריהוט רחוב 3. מתקני ניקוז והחדרת מים (כמפורט בפרשה הטכנית לנספח הניקוז) 4. מתקנים הנדסיים בתת הקרקע
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 670 יותר מעבר רכב חירום ורכב תפעולי לצורך גישה בלבד לתא שטח 400 כמסומן בתשריט ב"זיקת הנאה לרכב". תוואי המעבר לרכב יהיה מצומצם ככל הניתן ויהיה בהתאם למיקום המסומן בתשריט.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
624	5	5	5	5	2	10 (1)	40	52	50	12580	3380	2600	6600	2530	100	מגורים ד'	מגורים ד'
										300 (2)		100	200		100	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
816	0 (4)	5	3 (3)	5	3	10 (1)	40	68	50	16420	4420	3400	8600	2458	101	מגורים ד'	מגורים ד'
										1200	600	200	400		101	מסחר	מגורים ד'
816	0 (4)	5	5 (3)	5	3	10 (5)	40	68	50	16420	4420	3400	8600	2473	102	מגורים ד'	מגורים ד'
										1200	600	200	400		102	מסחר	מגורים ד'
1032	0 (4)	5	5 (5)	5	4	23 (7)	80 (6)	86	50	20740	5590	4300	10850	1821	103	מגורים ד'	מגורים ד'
										1200	600	200	400		103	מסחר	מגורים ד'
1032	0 (9)	5 (9)	0 (8)	8	2	10 (1)	40	86	50	20740	5590	4300	10850	3632	104	מגורים ד'	מגורים ד'
										450 (10)		150	300		104	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	8 (8)	9 (9)	9 (9)	9 (9)	2	3	12		60	4732	1847	577	2308	1154	400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	4	4	4	4	2	2	8		60	6068 (11)	2368	740	2960	1474	401	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	0 (4)	5	12 (9)	5	2	3	12		60	25828 (12)	10078	3150	12600	6299	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
										1200	600	200	400		402	מסחר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% לפחות מיחידות הדיור בתכנית זו תהינה דירות קטנות.

ב. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו כלולה בשטחי השירות לעיל אך תהה בנוסף למס' הקומות הכללי המפורט בטבלה 5 לעיל. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לעיל.

ג. שטח עיקרי למגורים המצוין בטבלה 5 לעיל, כולל שטח עיקרי של 50 מ"ר לבניין בגובה עד 10 קומות, שטח עיקרי של 100 מ"ר לבניין בגובה העולה על 10 קומות, לצורך שטחים משותפים לדיירי הבניינים בקומות הכניסה ובתת הקרקע לצורך מועדוני דיירים, חדרי כושר. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשימוש אחר.
ד. המרחק בין הבניי המגורים באותו תא השטח ובין בניינים בין תאי שטח גובלים לא יפחת מ- 8 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע + 9 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.
- (2) 2 כיתות מעונות יום/גן ילדים.
- (3) בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א ס"ק 6.
- (4) בהתאם לתשריט ובהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 א ס"ק 4.
- (5) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית+ 9 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.
- (6) הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 146 מ' מעל פני הים.
- (7) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית+ 22 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.
- (8) קו בניין 0 לשצ"פ, בהתאם לתשריט.
- (9) בהתאם לתשריט.
- (10) 3 כיתות מעונות יום/גן ילדים.
- (11) 4 כיתות גן.
- (12) 18 כיתות בית-ספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים יהיה עד 80 ס"מ מעל מפלס הרחוב, וימדד ממרכזו של פאת המגרש המשיקה לרחוב.</p> <p>2. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, יתוכננו כניסות נפרדות לכל שימוש וימנעו מטרדים הדדיים.</p> <p>3. יותר קו בניין 0 למרתפים תת קרקעיים ובלבד שישמר שטח עבור שטחים חדירי מים כמפורט בפרק ניהול מי נגר סעיף 6.5.</p> <p>4. בגגות קומות המסחר המתקנים הטכניים יפרסו בצורה מצמצמת שתבטיח שטחים פנויים לטובת שטחי מרפסת גג. המתקנים הטכניים יוסתרו ככל הניתן.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>1. מספר מקומות החניה יקבע לעת מתן היתר בנייה ויהיה לפי התקן התקף.</p> <p>2. כל החניות למגורים תהינה בתת הקרקע.</p> <p>חניות לשימוש החזית המסחרית בייעוד מגורים תהינה נפרדות מחניות לשימוש המגורים.</p> <p>3. החניון התת קרקעי של תאי שטח 101, 102 יהיה חניון משותף. בחניון המשותף יופרדו חניות מגורים וחניות לשימוש המסחר.</p> <p>4. חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים בייעודי מגורים, תהיה בחצרות משק בחזית האחורית, בתחום תאי השטח הפרטיים.</p> <p>5. החניה התפעולית העילית בתא שטח 101 תשמש עבור שימושי המסחר בתאי שטח 101, 102.</p> <p>6. לעת הוצאת היתר בניה במגרשים 101 ו-104, על הועדה המקומית לבחון את אופן הנגישות ופתרונות החניה למעונות היום ולוודא כי אלה יעמדו בתקנים ובהנחיות בטיחות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>1. בתחום מגרשי מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, ימוקמו חדרי ההשנאה בתת-הקרקע ככל הניתן או ישולבו במבנה.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא ינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום והתקבל אישור של חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.4</p>

ניהול מי נגר	6.5
	<p>1. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש בהתאם לתמ"א 4/ב/34, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש.</p> <p>2. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p> <p>3. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>5. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, יעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6. החדרת מי נגר לתת הקרקע, ככל שתיעשה, ופתרונות ניקוז, יהיו בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי התהום ולפי העקרונות וההנחיות המפורטות בפרק וי- "פתרונות ניקוז" במסמך הפרשה הטכנית לניקוז המצורף למסמכי תכנית זו.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
	<p>1. מבנים הכוללים שטחי מסחר יידרשו לחוות דעת אקוסטית לעת ההיתר על מנת להבטיח כי לא יגרמו רעש למבנים הסמוכים. בתיאום ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p> <p>השימושים המסחריים יאושרו ע"י הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד'). בתנאים להיתר הבניה תיכלל חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה.</p> <p>2. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור.</p> <p>3. אזור מרתפים-מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי.</p>

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.7
	<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:</p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה כמפורט בהוראות פרק ד' לתמ"א 2/4.</p> <p>3. ככל שיאושר שינוי או הקלה בהגבלות הבניה המושתתות ע"י נתב"ג, יחול גם על תכנית זו.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה למבנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>5. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית לגובה העולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.8
	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר לכל שטח התכנית, או לחלקים ממנה.</p> <p>1. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p>

תנאים למתן היתרי בניה

- א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וכל הקומות במבנה, דירות גן.
- ב. פירוט תמהיל יח"ד.
- ג. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
- ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
- ה. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
- ו. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בפארק מונה הדפסה 23
- ז. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
- ח. המחשת הרצף העיצובי ברחוב הראשי והשדרה החוצה אותו באמצעות הדמייה.
- ט. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של השטחים הפתוחים והמשותפים, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים.
- י. חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.
- יא. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
- יב. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- יג. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
- יד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- טו. הצגת חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
- טז. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
- יז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'.
- יח. תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- יט. הצגת מיקום שטחי מעונות יום, הגישה אליהם ושטחי החצר המוצמדים בהתאם לתקן משרד החינוך.
2. במבני ציבור- הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות.
- אישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבניה במגרש.
3. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
4. בתא שטח 670 קביעת מעבר רכב חירום ורכב תפעולי לצורך גישה בלבד לתא שטח 400. המעבר יהיה מצומצם ככל הניתן.
5. שילוב הוראות בניה ירוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.
6. ניהול מי נגר בהתאם לסעיף 6.5.
7. תנאי להיתר בניה בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
8. מספר יחידות הדיור הקטנות לא יפחת מ-20% מכלל יחידות הדיור בתכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
10. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון לביוב להיקף יחידות הדיור הכלול בהיתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תשתיות	6.9
<p>תותר העברת קווי תשתיות ציבוריות בשטח המגרש בתחום המיועד לזיקת הנאה למעבר רגלי. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. תשתיות הנדרשות לפיתוח מגרשי המגורים יבוצעו בתחום המגרשים בתת הקרקע.</p>	

זיקת הנאה	6.10
<p>1. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" ישמש למעבר רכב תפעולי ורכב חירום בלבד, כמפורט בסעיף 4.3.2. א. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור, כמפורט בסעיף 4.1.2. ב, 4.2.1. ב. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת זיקת הנאה בספרי המקרקעין.</p>	

חומרי חפירה ומילוי	6.11
<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.</p>	

רישום שטחים ציבוריים	6.12
<p>השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, ויוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

10 שנים
