

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2008

התחדשות עירונית רמת לח"י - בית שמש

ירושלים

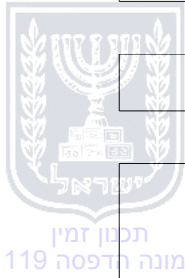
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מועדפת לדיור

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

שכונת רמת לח"י נמצאת בלב העיר הותיקה של בית שמש, בין רחובות השבעה מצפון, ויהודה המכבי מדרום. בשכונה ישנם 8 מבני 'שיכונים', בנייה רוויה משנות ה-60 וה-70 במבנים משותפים בהם 176 יח"ד.

התכנית מציעה את הריסתן של 176 יח"ד קיימות ובניית 1,053 יח"ד חדשות ב-10 מבנים. התכנית מטפלת במרחב השיכונים ויוצרת מערכת המתחברת לשלד העירוני ומגדירה מתווה מפורט להתחדשות עירונית תוך התייחסות למערך התחבורתי, שטחים פתוחים, מוסדות ציבור, איכות הסביבה ואקוסטיקה, ניקוז ותשתיות מים וביוב.

העיקרון התכנוני המנחה את התכנית הוא יצירת ציר ראשי בשכונה, חיבור למוקדי העיר תוך ריכוז הבנייה הגבוהה למגורים ומסחר סביב לציר זה ליצירת חיי רחוב וקהילה.

התכנון החדש מתווה שלושה מבנים מרקמיים בני 9 קומות באזור המערבי של התכנית ושבעה מבנים בגובה של עד 24 קומות לאורך הציר המחבר את רחוב השבעה עם רחוב יהודה המכבי. התכנית מציעה גינה מרכזית המחברת את מרחב השכונה לפארק העירוני מדרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית רמת לח"י - בית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

תמל/ 2008

מספר התכנית

40.148 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מועדפת לדיור

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

ארצית

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 התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	198414
קואורדינאטה Y	628481

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	השבעה	147	
בית שמש	השבעה	148	
בית שמש	השבעה	146	
בית שמש	השבעה	15	
בית שמש	השבעה	20	
בית שמש	יהודה המכבי	15	
בית שמש	יהודה המכבי	11	
בית שמש	יהודה המכבי	9	
בית שמש	יהודה המכבי	13	
בית שמש	יהודה המכבי	7	

רמת לח"י

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5210	מוסדר	חלק		44, 78
5211	מוסדר	חלק	152-168, 170-172, 176, 178, 188	133, 199
5213	מוסדר	חלק	1, 4, 10, 77-79, 159, 162, 165, 167	196

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

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				עדן בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עדן בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000		07/01/2018	עדן בר	13: 52 02/09/2019		לא
פינוי בינוי	מנחה	1: 500	1	07/04/2019	עדן בר	14: 51 23/05/2019	נספח שלביות	לא
תנועה	מנחה	1: 1000		09/02/2020	דני פוכס	12: 36 13/02/2020		לא
תנועה	מנחה		8	25/08/2019	דני פוכס	13: 09 25/08/2019	נספח תחבורה ציבורית	לא
נספח חברתי	רקע		13	02/05/2019	יערה ספיר	17: 15 02/05/2019		לא
חוות דעת סביבתית	מנחה	1: 1	57	18/11/2018	רון לשם	12: 55 23/10/2019		לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	29/08/2019	ליאור וולף	12: 35 13/02/2020		לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	17	01/08/2019	גיל סיטון	16: 17 25/08/2019	פרוגרמה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	63	13/03/2018	אדיר אלווס	14: 22 12/08/2019	נספח מילולי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		28/03/2018	אדיר אלווס	14: 23 12/08/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	12/05/2019	אריאלה רבינוביץ	15: 41 25/08/2019		לא
ניקוז	מנחה	1: 1	11	01/05/2019	אריאלה רבינוביץ	10: 13 21/05/2019	נלווה לנספח ניקוז	לא
ביוב	מנחה	1: 500		02/05/2019	אריאלה רבינוביץ	11: 11 20/08/2019		לא
מים	מנחה	1: 500		02/05/2019	אריאלה רבינוביץ	11: 25 20/08/2019		לא
תשתיות	מנחה	1: 1250		11/02/2018	אריאלה רבינוביץ	10: 02 21/05/2019	נלווה לנספח מים וביוב	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	49	27/05/2019	אמיר פישלר	15: 19 22/10/2019		לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	47	01/12/2018	אמיר פישלר	15: 20 22/10/2019	תקן 21	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/12/2017	עדן בר	16: 28 17/03/2019		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, בית שמש ועדה מקומית		רשות מקומית	בית שמש	(1)		02-9900760		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, החברה להתחדשות עירונית		החברה להתחדשות עירונית	תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב	(1)		073-7962606		

(1) כתובת: שדרות רוטשילד 11 תל אביב 6688114.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632222		
בבעלות רשות מקומית				ועדה מקומית לתכנון ובניה בית שמש	בית שמש	(2)		02-9900760		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות פרטית לפי טבלאות איחוד וחלוקה

(1) כתובת: דרך בגין 125.

(2) כתובת: בניין העירייה, קניון נעימי, דרך יצחק רבין 2, בית שמש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב-יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co.il
מנהל פרויקט וכלכלן	יועץ כלכלי	ישראל קורץ		י.ק -תכנון כלכלי בעמ	נתניה	(1)				Israelk77677@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	ליאור וולף		צור וולף	הרצליה	מדינת היהודים	103	09-9510020		office@zur-wolf.com
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	(2)				
	יועץ	אמיר טיקטין		טיקטין תיכנון חשמל (2003) בע"מ	רחובות	(3)	2	08-9310500		office@tiktin.com
ד"ר	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה	ירושלים	הנטקה	36	02-6427729	02-6427103	shl@shl.co.il
	מתכנן	גיל סיטון		יוזמות	תחום שיפוט מחוזי/גלילי - מחוז תל אביב	(4)		077-3508001		

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	מתכנן	יערה ספיר		קבוצת גיאוקרטוגרפי ה	תל אביב- יפו	דרך בגין	154	03-7682222		yara@geokg.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דני פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	
שמאי	שמאי	אמיר פישלר	1	נתיבות יצירה - שמאות ייזום וניחול בע"מ	גבעת שמואל	הזיתים (5)	90	03-5467803		amir@netivot-yetzira.com
מהנדס	יועץ תשתיות	אריאלה רבינוביץ	37634	אריאלה רבינוביץ- תכנון ויעוץ מערכות מים ביוב וטיפו	חיפה	שד סיני	4 א			arir@netvisio n.net.il

(1) כתובת: תד. 8263 פולג נתניה.

(2) כתובת: מושב חגור, 78 הכלנית.

(3) כתובת: רחוב פרופסור א.ד. ברגמן 2

קריית המדע

רחובות.

(4) כתובת: ילין מור נתן 21.

(5) כתובת: הזיתים 90.

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 119

מונח	הגדרת מונח
יחידות דיור קטנות	יחידות דיור ששטח הכולל בכל אחת מהן, לרבות המרחב המוגן הדירתי, אינו עולה על 80 מ"ר שטח עיקרי.

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**

התחדשות עירונית בשכונת רמת לח"י בבית שמש באמצעות פנוי והריסה של 176 יח"ד ישנות והחלפתן ביח"ד חדשות תוך שדרוג המרחב הציבורי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, שצ"פ, מגורים ומסחר, שטח לבנייני ציבורי לאזור מגורים ד', מגורים ד' עם חזית מסחרית, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, דרך מוצעת, דרך מאושרת.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות והוראות בנייה לכל יעוד קרקע.
4. קביעת 1,053 יח"ד בשטח התכנית.
5. קביעת מספר הקומות וגובה הבניה במתחם.
6. קביעת הוראות בניה וקווי בנין.
7. הנחיות בדבר שמירה על עצים.
8. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
10. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
11. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	131, 121, 100
מבנים ומוסדות ציבור	302, 300
שטח ציבורי פתוח	210, 201, 200
דרך מאושרת	823 - 821
דרך מוצעת	832, 831, 826 - 824
מגורים ומסחר	151
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לצרכי חינוך ומספרו	מגורים ד'	131, 121, 100
דרך/מסילה לביטול	דרך מאושרת	822, 821
דרך/מסילה לביטול	דרך מוצעת	831, 825
דרך/מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	302, 300
דרך/מסילה לביטול	מגורים ד'	131, 121, 100
דרך/מסילה לביטול	מגורים ומסחר	151
דרך/מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	201
זיקת הנאה	דרך מאושרת	822, 821
זיקת הנאה	דרך מוצעת	832, 831
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	300
זיקת הנאה	מגורים ד'	131, 121, 100
זיקת הנאה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	150
זיקת הנאה	מגורים ומסחר	151
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	201
חזית מסחרית	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	150
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	151
להריסה	דרך מאושרת	823
להריסה	דרך מוצעת	832, 831, 824
להריסה	מגורים ד'	131, 121, 100
להריסה	מגורים ומסחר	151
להריסה	שטח ציבורי פתוח	201, 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	823 - 821
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	832, 831, 824
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	131, 121, 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	150
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	151
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	210, 201, 200

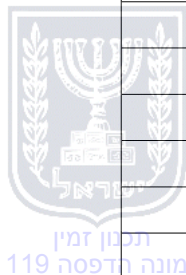
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים/מסחרי משולב	893	2.22
דרך מאושרת	9,476	23.60
מבנים ומוסדות ציבור	5,708	14.22
מגורים	17,898	44.58
מעבר ציבורי להולכי רגל	2,362	5.88
שטח ציבורי פתוח	3,811.56	9.49
סה"כ	40,148.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,534.29	21.26
דרך מוצעת	4,361.91	10.86
מבנים ומוסדות ציבור	6,479.33	16.14
מגורים ד'	12,587.78	31.35
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	3,539.41	8.82
מגורים ומסחר	1,440.13	3.59
שטח ציבורי פתוח	3,205.95	7.99
סה"כ	40,148.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. שטחים מבונים לצרכי ציבור (גני ילדים ומעונות יום) בקומות הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומות : גובה קומת קרקע - לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה). גובה קומת מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה). תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה שתכלול חדרי מדרגות, מתקנים וחדרים טכניים ויציאת גג. 2. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות. 3. ניתן למקם את כיתות גני הילדים במפלס שונה ממפלס הכניסה הקובעת למגורים וזאת כדי לאפשר גישה ישירה מכיתות הגן לחצרות שלהם.
ב	מרתפים 1. קווי בנין למרתפים - 0 ובכפוף לסעיף נטיעות (סעיף 6.3) 2. מפלס פני מרתף לא יעלה על פני המדרכה, אין להפנות פתחי איורור מרתפים לעבר הרחוב. 3. ניתן להקים מחסנים לטובת יחידות הדיור בתת הקרקע בלבד, מספר המחסנים לא יעלה על מספר יחידות הדיור. 4. גודל מחסן לא יעלה על 8 מ"ר.
ג	הוראות פיתוח 1. בגבול שבין שני מגרשי מגורים, גובה קיר מירבי יהיה 1.8 מ'.
4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. שטחים מבונים לצרכי ציבור - השימושים המותרים עבור מבנים ומוסדות ציבור - מבני חינוך, תרבות, בריאות, רווחה, דת, בתי אבות. 3. מסחר במקום בו מסומנת בתשריט חזית מסחרית - בקומת המסד השניה - מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה קומות : גובה קומת קרקע - לא יעלה על 6 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת (מרצפה לתקרה).

4.2

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור

גובה קומת מגורים - לא תעלה על 3.50 מ' נטו (מרצפה לתקרה).

2. תותר הקמת קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה שתכלול חדרי מדרגות, מתקנים וחדרים טכניים ויציאת גג.

3. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות.

4. יותר שימוש מסחרי נלווה לשימושים הציבוריים ובלבד שלא יעלה על 15% מזכויות הבניה למבני ציבור. זכויות אלו ימומשו באופן יחסי למימוש בפועל של הזכויות של מבני ציבור הממומשות בכל שלב.

5. שילוב מסחר בחזית המבנה יעשה בהתאם להוראות סעיף 6.1.

6. ניתן לשלב מבני ציבור בחזית הבניין הקדמית תוך עמידה ב"הוראות לבניית חזית מסחרית" (סעיף 6.1) ובתנאי שייפנו אל הרחוב שימושים ציבוריים (כגון ספרייה).

7. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.

8. קומות המסד הבניין (קומת קרקע וקומה ראשונה) יתוכננו ויבנו כמקשה אחת עבור מגרשים 150 ביעוד זה ומגרש 151 ביעוד 'מגורים ומסחר'.

9. קו בניין צידי של קומות המסד לכיוון מגרש 151 יהיה קו בניין 0.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

1. מבני חינוך, תרבות, בריאות, ספורט, דת, רווחה, פנאי ונופש, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, בתי אבות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש, משרדי רשות מקומית
2. מתקנים הנדסיים

4.3.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית מירבית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85%
2. בתי הספר וחצרותיהם יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הלימוד בביה"ס.

ב

זיקת הנאה

1. בעת הוצאת היתר בניה יש לקבוע זיקות הנאה בתא השטח בצורה שתעודד ותתרום לעידוד הליכתיים והתחברות לרשת שבילי ההליכה.

4.4

שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	1. פארק שכונתי וגינה ציבורית 2. מבני שרותים כגון מחסנים ושרותים ציבוריים 3. מתקנים נדרשים לשהייה ופעילות בפארק ומצללות 4. מתקנים הנדסיים. 5. מתקני ויסות / השהיה/ איגום למי נגר 6. מעבר רכב חירום
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. יש ליצור רצף נגיש בין השטחים הפתוחים השונים (שצ"פ, שבילים ודרכים) מותאם להולכי רגל, אנשים עם מוגבלויות ורוכבי אופניים. 2. לא יותר גידור השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים הפרטיים הפתוחים ויובטח בו מעבר חופשי לציבור. 3. בתא שטח 201 ניתן יהיה להעביר שביל עבור רכב חירום ושירות לטובת שטחי הציבור בלבד.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב מדרכה מינימלי לא יפחת מ 2.5 מטר. 2. יבוצעו נטיעות - ע"פ סעיף "נטיעות במרחב הציבורי" (סעיף 6.1 (5)).
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה למעט מסילת ברזל.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. רוחב מדרכה מינימלי לא יפחת מ 2.5 מטר. 2. יבוצעו נטיעות - ע"פ סעיף "נטיעות במרחב הציבורי" (סעיף 6.1 (5)).
4.7	מגורים ומסחר
4.7.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר במקום בו מסומנת בתשריט חזית מסחרית - בקומת המסד השניה - מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, משרדים, מרפאות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. קווי בנין למרתפים - 0 ובלבד שתשמר תכסית מירבית לקומת מרתף בשיעור מירבי של 85% 2. קומות המסד הבניין (קומת קרקע וקומה ראשונה) יתוכננו ויבנו כמקשה אחת עבור מגרשים 151 ביעוד זה ומגרש 150 ביעוד 'מגורים ומבנים ומוסדות ציבור'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

מגורים ומסחר	4.7
3. קו בניין צידי של קומות המסד לכיוון מגרש 150 יהיה קו בניין 0. 4. קומת המסד כוללת את קומת הקרקע והקומה שמעליה הבנויים כמקשה אחת.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים ד'	מגורים	100	4278	15105	6042	10927	32074	60	159	37.2	37	9 (1)	3	1896
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	100		(2) 520			(3) 520							
מגורים ד'	מגורים	121	4817	32490	12996	16408	61894	60	342	71.1	73	20 (1)	4	3624
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	121		(4) 520			(5) 520							
מגורים ד'	מגורים	131	3464	26220	10488	12441	48617	60	276	79.7	90	23 (1)	4	3312
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	131		(4) 390			(6) 390							
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	150	3547	13110	5244	12032	30386	60	138	39	92	23 (7)	4	1656
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	150		2800	1000		3800							
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	150		300	120		420					1		
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	משרדים	150		300	120		420					1		
מגורים ומסחר	מגורים	151	1441	13110	5244	4896	23250	60	138	96	92	23 (7)	4	1656
מגורים ומסחר	מסחר	151		400	160		560					1		

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מזערי							
												עיקרי	שרות	
מגורים ומסחר	משרדים	151		400	160	560						1		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	300	2629	4864	1708	8804	70					5	1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	302	3850	7129	2495	12896	70					5	1	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תתאפשר קומת גלריה (אשר תיכלל במניין השטחים העיקריים).

ב. בתאי שטח בהם יש חזית מסחרית תותר בניית ארקדה ושטחה לא יבוא במניין השטחים כלל.

ג. ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה.

ה. הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) ממעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

ו. ביעודים שפורטו בסעיף חשמל בסעיף 6.6 תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ח. ביעודים שפורטו בסעיף גז טבעי בסעיף 6.9 תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף.

ט. השטחים ביעודים "מגורים ד" ו"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" כוללים שטחי שירות בהיקף של 100 - 200 מ"ר לכל מבנה לרווחת הדיירים לטובת שימושים משותפים כגון: חדר עגלות, חדר

אופניים וכד'. כמו כן, השטחים כוללים שטחים עיקריים בהיקף של 100 מ"ר לכל מבנה לטובת שימושים משותפים כגון לובי ומועדון דיירים. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות ספציפיות בעת רישום בית משותף.

יא. ביעודים בהם מתאפשרים מצללות, פרגולות ויריעות הצללה, השטח הדרוש לבנייתם לא יכלל במניין שטחי הבנייה ויתאפשר בנוסף למצוין בטבלה זו.

יב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט.

יג. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ 150 מ"ר לכיתת גן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת קרקע.

(2) 130 מ"ר לכיתת גן.

(3) עבור 4 כיתות גן.

(4) 130 מ"ר לכיתת גן.

(5) עבור 4 כיתות מעון.

(6) עבור 3 כיתות מעון.

(7) מעל קומת מסד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 119



תכנון זמין
מונה הדפסה 119

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בינוי**

1. בכל מגרש המסומנת בו חזית מסחרית היא תתוכנן כקומת מסד משותפת לאורך קו הבניין הקדמי. הקומה תתוכנן באופן רציף ואחיד ותאפשר תנועת הולכי רגל לאורכה לפי הוראות סעיף 6.1 (6).
2. במגרשים בהם אין חובת הקמת חזית מסחרית, השטח בין גבול המגרש הפונה למרחב הציבורי לקו הבניין, יפותח כרצועת גינון ונטיעות כמפורט בסעיף "נטיעות במרחב במגרשים שאינם ציבוריים".
3. היחס בין מפלס הכניסה הקובעת של כל המבנים בתכנית לפני המדרכה הצמודה לחזית תא השטח הפונה לרחוב לא יעלה על 0.5 מ'. ניתן לחרוג מהוראה זו עד ל 1.2 מ' הפרש בשל אילוצים הנדסיים ושינויים במפלס הדרך, ובאישור מהנדס/ת העיר.
4. רחבת הכניסה לבניינים תתוכנן באופי המשכי לרחוב וברצף לפיתוח הרחוב, הן במערך המפלסים והן באופי הפיתוח.
5. נטיעות במגרשים שאינם ציבוריים כאשר קו הבניין עולה על 3 מ':
בין קו המגרש לקו בניין חובה למקם רצועת עבור נטיעות וגינון לאורך הרחובות אליהם פונה תא השטח לפי ההנחיות הבאות:
5.1 אורך הרצועה לא יפחת מ 60% מאורך החזית.
5.2 רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא יפחת מ - 2 מטרים.
5.3 לפחות מחצית מאורכה של רצועת הגינון יכלול בתי גידול לעצים. נפח בית גידול לעץ לא יפחת מ - 8 מ"ק לעץ ויתאפשר בכל 8 מ' מרחב החזית.
5.4 נטיעות מעל חניונים:
א. נפח בית הגידול עבור כל עץ מעל חניון יהיה 8 מ"ק לפחות.
ב. יובטח ניקוז ואיטום נאות של ערוגות הגינון.
ג. במקרה ובמגרש מתוכנן מרתף עד קו מגרש קדמי אפס (או כל קו בניין אחר הגובל ברחוב), תכנונו יכלול מגרעות שיכללו את הממדים שצוינו לעיל בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
6. הוראות לבניית חזית מסחרית:
א. בכל מקום בו מסומנת בתשריט "חזית מסחרית" חובה להקים חזית מסחרית.
ב. במקומות בהם מסומנת חזית מסחרית קומת המסחר תיצמד לקו הבניין בהיקף שלא יפחת מ-70% מהדופן לרחוב (במטרה ליצור דופן מבונה פעילה). הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר.
ג. השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור ביניהם ובין המדרכה.
ד. גובה חזית מסחרית לא יפחת מ-4.5-4 מ'.
ה. באזורים בהם ישנה חזית מסחרית ניתן לקרותה בגגון הצללה.
7. הפרדה בין שימושים מעורבים:



6.1 הוראות בינוי	6.1
א. במבנים בהם מתקיים עירוב שימושים פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. ב. בייעוד מעורב הכולל מגורים פתרון הבינוי יחייב מניעת מטרדים אקוסטיים למגורים. ג. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 8. חומרי גמר - חומרי הגמר לחיפוי הבניין יהיו מחומרים עמידים כגון אלומיניום, אבן, שיש או דומה להם. 9. מתקנים טכניים לרבות מסתורי הכביסה ומעבים למיזוג אוויר יתוכננו כחלק אינטגרלי מחזיתות המבנה ולא יבלטו מקו דופן המבנה. 10. גדרות על קו המגרש- גובה הגדר הבנויה לא יעלה על 2 מ', הגדר כולה תהיה מחומר אחיד. 11. חזית חמישית -במידה ויותקנו מתקנים על הגג, הם ישולבו בעיצוב הבניין. 12. לא יותרו דירות גן כלפי הרחוב. 13. מרחק בין בניינים - מרחק בין מבנים בגובה של עד 10 קומות יהיה 12 מ'. מרחק בין מגדלים יהיה 14 מ'. 14. תכנית הבינוי תכלול את מגרשים 150 ו 151 כיחידה אחת בדגש על קומות המסד המשותפות. 15. ניתן לנייד שטחים עד 15% שטחי בניה בין מגרשים 150 ו 151 עבור שימושי מסחר ומשרדים וזאת על מנת לאפשר תכנון כיחידה אחת.	
6.2 תנאים למתן היתרי בניה	6.2
1. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, פיתוח בקנ"מ 1: 250 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התכנית תהיה רב תחומית ותכלול בין היתר נושאי אדריכלות, נוף, תנועה ותחבורה, גדרות וכיוצא באלה התוכנית תכלול: א. הנחיות בינוי לנושא פיתוח התשתיות הציבוריות וממשק בין הפיתוח הציבורי לפרטי. ב. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש. ג. מס' המבנים במגרש והעמדתם במגרש וביחס לרחוב. ד. פירוט תמהיל יח"ד. ה. תמהיל שימושים: - תמהיל השימושים המוצע לתא השטח יכלול פרוט לשימושים בקומת הקרקע, קומת המסד ולבניינים השונים מעל המסד. - השימושים וסיווג המסחר שיקבעו בתכנית העיצוב הבינוי והפיתוח יכללו בבקשה להיתר הבנייה. - מיקומם של גני הילדים והחצרות הצמודות להם. ו. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש ואחידות במפלס הקרקע בין המגרש למדרכה בהתאם לתכנון רשת הדרכים במצב הסופי.	

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ז. מספר הכניסות, חדרי המדרגות והמעליות.

ח. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.

ט. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים, אופי הפתחים, מרפסות ופרגולות.

י. המחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים סמוכים.

יא. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.

י. כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה.

יב. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.

יג. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.

יד. חזיתות המגרש לרחוב לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, שילוט, לגדרות, כניסות למבנים, לכניסות לחנייה וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו.

טו. מערכות טכניות : לרבות - יחידות מזוג אויר ומערכות בניין, מתקנים שונים על הגג והסתרתם לרבות אמצעים למניעת מטרדים בגלריות הטכניות, מערכות בניין המסלקות אוורור מאולץ ומטרדי רעש, קולטי שמש ומערכות פוטו וולטאות.

טז. תכנית פיתוח השטח הציבורי שתכלול פירוט פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים והממשק ביניהם, ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים והכיכרות העירוניות, החזיתות הפונות אליהם, עצים, אמצעי הצללה, הצללת הרחובות והאמצעים להשהיית מי נגר עילי.

יז. אופן נטיעה של עצים במגרשים ובמרחב הציבורי ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.

יח. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בניה : גדרות, קירות, מעקות, תאורה, ריצוף, ריהוט חוץ, אלמנטי קירוי וכדו'.

כ. 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.

כא. תחום זיקת ההנאה : ככל שנקבע בתשריט ותכנית הבינוי שטח בזיקת הנאה בתא השטח נושא הבקשה, יכלול תכנית העיצוב הבינוי והפתוח תכנון מפורט לתחום בכפוף להוראות הבינוי לנושא ולרבות התייחסות לשימושים המוצעים בחזיתות הפונות לתחום זיקת ההנאה.

כב. תנאי למתן היתר בניה יהיה 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.

כג. במקרה ובשכונה יעשה שימוש בגז טבעי בלחץ נמוך מאוד - תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.3

הוראות פיתוח

נטיעות וגינון במרחב הציבורי :

1. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2 מטר, ישולבו עצים בוגרים בגודל 8 מ' לפחות, לפי טבלת הגדלים של משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.

6.3	הוראות פיתוח
	2. רצועת בית הגידול לעצים תהיה רצופה ונקייה מתשתיות אורכיות. תותר חצייה של תשתיות. הרצועה תהיה ברוחב ובעומק נפח מינימלי אפקטיבי של 10 מ"ק לעץ. עומק הרצועה לא יפחת מ 120 ס"מ. 3. בפיתוח השטחים הציבוריים תהיה העדפה של מיני צומח מקומי, עצים על פני דשא וחד שנתיים, ושיטות השקיה חסכוניות. 4. קירות תמך במרחב הציבורי: א. חומרי הגמר יהיו חיפוי אבן או חומרים עמידים אחרים. ב. תימוך המגרשים יעשה בקירות תומכים בלבד, ללא שימוש במסלעות או פתרונות אחרים.

6.4	חניה
	1. תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר הבנייה. 2. מיקום הכניסות התפעוליות למסחר, יבחן לעת הכנת תכנית פיתוח, בינוי והנחיות עיצוב. 3. החניה למגורים תהיה תת-קרקעית בלבד חניות אורחים יינתנו מחוץ למגרשים. 4. יותר להקים חניונים משותפים למס' תאי שטח סמוכים. יותר לאחד רמפות כניסה של שני תאי שטח במידה ומתאפשר עפ"י נספח התנועה או באישור מהנדס העיר. 5. במגרשים בהם יש מסחר בקומת הקרקע, ניתן לתכנן חניות תפעוליות במפלס קומת הקרקע, שיוסותרו מחזית הבניין. 6. תותר בניית מרתפים בקו בנין 0, בכפוף להוראות בנושא מי נגר (סעיף 6.7) ונטיעות (סעיף 6.1 (5)). 7. ככל האפשר יאוחדו כניסות לרכב בין מגרשים בגבול תאי השטח. במקרה בו מתוכננת כניסה משותפת לשני מגרשים רוחב המסעה לא יעלה על 6.0 מ'. 8. חניית אופניים תהיה בשטחים בנויים על ותת קרקעים. תתאפשר חניית אופניים עילית בכפוף להוראות בנושא נטיעות (סעיף 6.1 (5)) ובכל מקרה שטח חניה עילית לאופניים לא יעלה על 10% אחוז מהשטח הפנוי מבנייה. חניות פריקה וטעינה ותפעול המסחר : 1. פריקה וטעינה לחנויות שגודלן עד 80 מ"ר תתאפשר ברחוב. הפתרון יקבע במסגרת תכנית בינוי 1: 250 ויאושר על ידי הועדה המקומית. 2. חצר משק - חצר המשק (ובכלל זה חניה תפעולית) תהא תת קרקעית או תמוקם בחזית האחורית של המבנה (במקרה זה חצר המשק תהא מבונה ומקורה ותחשב כחלק ממנין השטחים המיועדים לבינוי).

6.5	בניה ירוקה
	מבנים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תקן ישראלי 5281 או זה התקף בעת הוצאת ההיתר, בהתאם להנחיות המרחביות לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או מדיניות ועדה מקומית בתוקף.

6.6	חשמל
	תחנות השנאה חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן: א. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ב. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה הבאים: מגורים, מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים

6.6

חשמל

ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.

ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

1. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.

2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ד', מגורים ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

א. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו

ב. 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

ג. 2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

ד. 6.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה

ה. 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו

ו. 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

ז. 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

ח. בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

ט. 1 מ' ארון רשת

3. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין

6.7

ניהול מי נגר

1. תוספת הנגר עקב בניית השכונה תהיה מינימאלית. ינקטו אמצעים לויסות נגר בנפח של כ-20 מ"ק לדונם. אמצעי הויסות יהיו ע"י איגום בשטחים ציבוריים על בסיס שטח פתוח או פתרונות הנדסיים.

2. בכל מגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים לתת הקרקע ונמוכים ב 20 ס"מ מהגלישה לרחוב, מתוך במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.

6.8

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט (למחוק בהתאם למוגש) יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.

2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

6.9

פסולת בניין

יוקמו סידורים המאפשרים הפרדת הפסולת לשני זרמים לפחות, וכן מכלי אצירה נוספים

6.9

פסולת בניין

לפסולת המיועדת למחזור על פי הנחיות היחידה הסביבתית.

6.10

תשתיות

א. כללי:

1. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל ייעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצנעים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים.
3. מערכות הביוב והניקוז יהיו מופרדות.
4. במגרשים בהן יתוכנן בינוי הנמוך ממפלס הכביש הסמוך, ועבורם לא יתאפשר חיבור גרביטציוני למערכת השפכים, יוקמו תחנות שאיבה פרטיות לביוב. התחנות יתוכננו ויוקמו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ובפיקוח תאגיד מי שמש. יש לאפשר גישה לתפעול שוטף של התחנות (פינוי פסולת) ולתחזוקה.
5. גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

- א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.
- ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: שטח ציבורי פתוח.
- ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים כגון מגורים, מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מוגן, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. מיכלי דלק לגרטורים הממוקמים ברדיוס ימוקמו במאצרות תקניות
- ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטים.

6.11

עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין בשיעור העולה על 10% ולא תהיה חריגה בקווי הבנין העולה על 10%.

6.12

איחוד וחלוקה

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט.
2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
3. ביעודים "מגורים ד" ו"מגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" מתאפשרים שימושים ציבוריים. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית

6.12 איחוד וחלוקה	6.12
המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור	
6.13 זיקת הנאה	6.13
א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה" לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה, מעבר זה יכול שיהיה בתוך מבנה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין. ב. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית המסחרית, מפלסי הפיתוח בשטח זה יתחברו עם הסביבה הסמוכה להבטחת מעבר ללא כל מגבלה. ג. כל שינוי בגבולות השטח עם זיקת הנאה יחייב אישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. במקרים בהן מוקם חניון משותף למס' תאי שטח, תירשם זיקת הנאה במיסעות החניון.	
6.14 הפקעות לצרכי ציבור	6.14
א. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו של שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדיון. ב. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל ולא יוחכו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם תוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.	
6.15 הוראות בזמן בניה	6.15
1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים. 2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר. 3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר. 4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשביעות רצון מהנדס העיר.	
6.16 הריסות ופינויים	6.16
1. כל מבנה בתחום התכנית המסומן בתשריט התכנית, יפונה וייהרס. 2. יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים, הקיימים כדן, עד הוצאת היתר הריסה למבנה. 3. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.	

6.17

סביבה ונוף

הריסת מבנים:

לעת הוצאת היתר הריסה, תבוצע הערכה של כמות ואיכות פסולת הבניין. עפ"י הערכה זו, הערכה סביבתית ובהתאם להנחיית היחידה לאיכות הסביבה בעיריית לוד, ייקבע אם לגרוס את הפסולת באתר. בעת הריסת מבנים קיימים יוגדר אזור לאחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למחזור או שימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מחזור פסולת בניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מגורים	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7.2 מימוש התכנית