

מחוז מרכז
מחוז יזרעאל
מחוז נפתלי
מחוז חבל החרון
מחוז יהודה ושומרון
מחוז רמת הגולן
מחוז עוטף עזה
מחוז הנגב
מחוז הירדן
מחוז ירושלים
מחוז מזרח הנגב
מחוז מערב הנגב
מחוז שומרון
מחוז תל אביב
מחוז צפת

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - לוד

תכנית לד/8100 "אחיסמך הגדולה"

שינוי לתכנית מש"מ/90 (גז)

כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - ללא הסכמת הבעלים

<p>חתימת בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל ואחרים</p> <p><i>דוד גומדי</i> דוד גומדי אדריכל המחוז</p>	<p>חתימת יוזם ומגיש התכנית חברה לפיתוח אזור לוד-רמלה - לור"ם בע"מ</p> <p>חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>חתימת מתכנן התכנית צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ</p> <p>צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ אבו מרין/לוד ת"א 44 6957519, 6988978</p> <p><i>[Signature]</i></p>
---	--

<p>חתימת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ועדה מחוזית מחוז מרכז</p> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס. 8100/38</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 7.8.02 לאשר את התכנית</p> <p><i>[Signature]</i> נירה סנדי יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ועדה מקומית לוד</p> <p>8400 14.3.02 16</p> <p><i>[Signature]</i> יושב ראש</p>
--	---

<p>תאריך: 31 באוקטובר, 2002 למתן תוקף</p> <p>תואם תב"ע: Abi0043.dwg 27.10.02</p>	<p>מהדורה מס': 11</p>
---	-----------------------

נבדק וניתן כהפקיד / אשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 7.11.02
7/8/02
מחוז המרכז
תאריך

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - לוד
תכנית לד/8100 "אחיסמך הגדולה"
שינוי לתכנית מש"מ/90 (גז)

כוללת מתחם לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - ללא הסכמת הבעלים

פרק א' - כותרות

- 1.1 שם התכנית תכנית לד/8100 "אחיסמך הגדולה", שינוי לתכנית מש"מ/90 (גז) כוללת מתחם איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - ללא הסכמת הבעלים.
- 1.2 יוזם ומגיש התכנית חברה לפיתוח אזור לוד רמלה - חברת לוד"ם בע"מ
המצביאים 10 לוד. טל. 9246113-08 פקס. 9254617-08
- 1.3 בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 1.4 מתכנן התכנית צ. השמשוני אדריכלים ותכנון בע"מ
אבן-גבירול 44 ת"א, טל. 6968878-03 פקס. 6958436-03
- 1.5 מהות התכנית בניית שכונת מגורים חדשה המונה 3,000 יח"ד - 500 יח"ד צמודות קרקע ו- 2,500 יח"ד בבנייה רוויה - והכוללת שטחי מגורים, מסחר, מסוף תחבורתי, שירותי ציבור, שטחים פתוחים ודרכים.

פרק ב' - מיקום התכנית

2.1 תחום התכנית

גוש	חלקות שלמות	חלקי חלקות
4761	13-12, 9, 4-1	19, 14, 11-10, 8, 6 ✓
4762	4-2 ✓	5 ✓
4764	-	30 ✓
4016	70, 67, 60-58, 56, 53	74-73, 62
5701	-	15

- 2.2 גבול התכנית התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול.
צפון - שכונת גני יער
דרום - כביש הכניסה לרג"מ
מזרח - נחל גזר
מערב - דרך מס' 40

- 2.3 שטח התכנית 735.67 דונם בקירוב.

3.1 מסמכי התכנית

- 20 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ 1:2,500 (להלן "התשריט")
 - נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:2,500 (נספח א')
 - נספח שטחים ציבוריים ערוך בקנ"מ 1:2,500 (נספח ב')
 - נספח חתכים ערוך בקנ"מ 1:1,000 (נספח ג')
 - נספח תנועה ותחבורה שנערך ע"י משרד מ.ת.ן מס' 9149/5 מעודכן 13.10.02.
 - נספח פיתוח ונוף לשכונה ולרצועת נחל גזר הכוללת תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250 חתכים ערוכים בקנ"מ 1:100, פרספקטיבה ונספח מילולי.
 - נספח ניקוז הכולל תשריט ערוך בקנ"מ 1:2,500 ונספח מילולי הכולל בדיקה מעודכנת של ספיקת התכן.
 - נספח ביוב ערוך בקנ"מ 1:2,500.
 - נספח חוות דעת אקוסטית מחייב.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
 כל הנספחים פרט לחוות דעת אקוסטית הנם מנחים בלבד עפ"י סעיף 3.3 להלן.

במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית לבין עצמם, יקבעו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט לנספחים יקבע התשריט למעט בנושאים תחבורתיים בהם יגברו הוראות הנספח התחבורתי על התשריט.

3.2 מטרות התכנית

- (א) שינוי יעוד הקרקע מאזור חקלאי לאזורים בעלי יעוד בהתאם למופיע בתשריט.
 - (ב) קביעת אזורי-מגורים (לסוגיהם השונים) ושטחים פרטיים פתוחים.
 - (ג) קביעת אזור למסחר ומשרדים.
 - (ד) קביעת שטחים לבנייני ציבור.
 - (ה) הקצאת מגרש מיוחד למסוף תחבורה ומסחר.
 - (ו) קביעת שטחי ספורט ושטחי ספורט משולבים בשב"צ.
 - (ז) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.
 - (ח) התווית דרכים ודרכים משולבות.
 - (ט) קביעת זכות מעבר לציבור בשטח התכנית.
 - (י) קביעת קו בניין 75.0 מ' מציר כביש מס' 40 למגרשי מסחר ומגורים.
 - (יא) קביעת מתחמים בתכנית לפי הפירוט הבא:
- "מתחם דרומי"** : מסמכי תכנית זו כוללים הוראות מפורטות, שניתן מכוחן לקבל היתר בנייה.
"מתחם צפוני" : מסומן בקווקוו שחור אלכסוני. מתחם לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'
 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן- החוק) - ללא הסכמת הבעלים, אשר יש לערוך לגביו תכנית מפורטת בליווי טבלאות איזון והקצאה בסמכות ועדה מקומית.
- (יב) קביעת גבולות למגרשים.
 - (יג) קביעת תכליות ושימושים, הוראות וזכויות בניה לאזורים שבתכנית.
 - (יד) קביעת הוראות לאיכות הסביבה, לרבות מניעה והגנה מפני רעש תחבורה כולל מדרך מס' 40 כפי סימונה בתכנית זו ובתכנית מח/146.
 - (טו) קביעת נספחים מנחים לענין בינוי, שטחים ציבוריים, חתכים, תנועה ותחבורה, פיתוח ונוף, ניקוז וביוב.
 - (טז) קביעת הוראות להכנת תכנית ניקוז והנחיות פיתוח לנחל.

3.3 יחס לתכניות אחרות

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות אחרות החלות על תחום התכנית, תהיינה הוראות תכנית זו קובעות.

3.4 הגדרות

בתכנית זו תהיה למונחים הבאים המשמעות המפורטת לצידם:

- "פיתוח סביבתי" שטחי גינון שתילה ונטיעות, מתקני ואלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקני הצללה וישיבה, ריצופים, גדרות, תאורה, שילוט, מערכת ניקוז, מעברים להולכי רגל, מדרגות, שטחי חניה, גישות לחניות ולחניונים.
- "מבני תשתית" מבנה עילי/תת קרקעי המשמש לאחסון למתקנים טכניים והנדסיים (חדר גז, גנרטור, שנאים, בזק, דואר, טל"כ, אשפה וכיוצ"ב).
- "מערכות תשתית" מערכות על ותת קרקעיות של חשמל, תאורה, מים, ניקוז, גז, טלפון, טל"כ ואשפה.
- "מתקנים טכניים והנדסיים" כל אמצעי טכני או הנדסי הדרוש לתפעול הבניין והסביבה.
- "ועדה מקומית" ועדה מקומית לתכנון ולבנייה לוד.
- "קו בניין לדרך מס' 40" קו בניין מדרך מס' 40 ימדד מציר הכביש. שאר קווי הבניין בתכנית ימדדו מקצה זכות הדרך.
- "רצועת נחל גזר" רצועת נחל ברוחב 35 מ', הכוללת את חתך הנחל ודרכי השירות משני הצדדים. רצועת הנחל מהווה חלק ממגרש מס' 917 ביעוד שצ"פ. על רצועה זו תוגש תכנית פירסום להסדרת נחל גזר בהתאם לחוק הניקוז, וכאמור בסעיף 6.2.4 להוראות תכנית זו.

פרק ד' - תכליות ושימושים עפ"י אזורים (ייעודי קרקע)

4.1 שימוש בקרקע ובמבנים

לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש או תכלית פרט לשימושים והתכליות המפורטים עבור יעוד הקרקע החל על הקרקע או הבניין, הכל כמפורט להלן:

4.2 אזורי מגורים

4.2.1 כללי - בכל אזורי המגורים יותרו השימושים הבאים:

- (א) תותר בניית חדרים על הגג בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (לא כולל מדרגות פנימיות, ובתנאי שהחדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו).
- (ב) דרכי גישה, שטחי חניה (כולל מרתפי חניה) וכל השירותים הנלווים לתפעולם.
- (ג) מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.
- (ד) תותר בניית מספר בניינים על אותו מגרש.
- (ה) יותר איחוד מגרשים סמוכים עפ"י תכנית בינוי ותשריט איחוד שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- (ו) לא יוקמו מרתפים בתחום קו הבניין של דרך מס' 40.

4.2.2 אזור מגורים א'

- (א) קוטג'ים דו-משפחתיים.
- (ב) חצרות פרטיות.
- (ג) מרתפים - בקונטור המבנה.
- (ד) ראה טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 7.1

4.2.3 אזור מגורים ב'

- (א) קוטג'ים 4 משפחתיים.
- (ב) חצרות פרטיות.
- (ג) מרתפים - בקונטור המבנה. יותר שימוש לשימושים עיקריים במרתפים ובתנאי ששטחם כולל בזכויות הבנייה.
- (ד) ראה טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 7.1
- (ה) חצרות פרטיות.

4.2.4 אזור מגורים ג'

- (א) מגורים - תותר בניית מגורים בקומות הקרקע ובתנאי ששטחם לא יעלה על 50% מתכסית קומה זו).
- (ב) קומת עמודים מפולשת או מפולשת חלקית.
- (ג) מרתפים.
- (ד) ראה טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 7.1
- (ה) זכות מעבר לציבור להולכי רגל ולכלי רכב.

4.2.5 אזור מגורים ג' מיוחד

- (א) מגורים.
- (ב) קומת עמודים מפולשת או מפולשת חלקית.
- (ג) מרתפים.
- (ד) ראה טבלת זכויות והוראות בניה סעיף 7.1

4.2.6 אזור לשפ"פ

- (א) פיתוח סביבתי.
(ב) מגרשי השפ"פ, כמפורט להלן, יצורפו למגרשים צמודי קרקע הסמוכים להם לצורך חישוב הצפיפות.
במגרשים אלה תאסר כל בניה. במטרה לשמר את הסוללה האקוסטית יעוצבו מגרשים אלה בדרוג של טרסות ועפ"י הנחיות חוות הדעת האקוסטית.

מס' מגרש שפ"פ	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124
מס' מגרש מגורים	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124

- (ג) כתנאי למתן היתר בניה במגרשים הנ"ל, תירשם הערת אזהרה בפנקסי המקרקעין ובספרי מינהל מקרקעי ישראל, לפיה בתחום חלק מהשטח הפרטי הפתוח כמפורט לעיל תותקן הסוללה האקוסטית.

4.3 אזור מסחרי ומשרדים

4.3.1 מרתפים

- (א) חניה כולל המתקנים הדרושים להפעלתה.
(ב) מחסנים למסחר.
(ג) תחנת תידלוק (עפ"י תמ"א 18/ לתחנות תידלוק).
(ד) מועדון ספורט כולל המתקנים הדרושים להפעלתו.
(ה) יציאה/כניסה למעבר תת קרקעי להולכי רגל תחת כביש 40.
(ו) לא יוקמו מרתפים בתחום קויהבניין של דרך מס' 40.
(ז) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.3.2 מסחר

- (א) חנויות מכל הסוגים.
(ב) משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות ומכונים רפואיים, בית מרקחת.
(ג) שירותים בנקאיים ופיננסיים.
(ד) שירותי דלפק.
(ה) מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
(ו) בתי קולנוע, אולמות מופעים ואולמות אירועים.
(ז) מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.

4.3.3 משרדים

- (א) משרדים מכל הסוגים.
(ב) שירותים שכונתיים: מעון יום, מועדונים וכיוצ"ב.
(ג) מרפאות מכל הסוגים.
(ד) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.

4.4 מגרש מיוחד

4.4.1 מסוף תחבורה

- (א) מסוף הפעלה לקווי אוטובוסים עירוניים בקווים סדירים המאושרים ע"י משרד התחבורה, אשר יכלול עמדות המתנה לאוטובוסים לתחנה ציבורית, ומבנה של המתנה ושירותים לרווחת מפעילי האוטובוסים ("חדר נהגים").
- (ב) לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י תכנית בינוי ותנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה - הבינוי המופיע בנספח התחבורה הנו רעיוני ולא מחייב.
- (ג) לא יאוכלסו יח"ד מעבר ל- 500 יח"ד ראשונות אלא לאחר תחילת בניית המסוף לתחבורה ציבורית שבתכנית זו. לא יאוכלסו יח"ד מעבר ל- 800 יח"ד, הראשונות אלא לאחר הפעלת המסוף הנ"ל.

4.4.2 מסחר

- (א) חנויות מכל הסוגים.
- (ב) משרדים, מרפאות, קליניקות, מעבדות ומכונים רפואיים, בית מרקחת.
- (ג) שירותים בנקאיים ופיננסיים, שירותי דלפק.
- (ד) מסעדות, בתי קפה ומזנונים.
- (ה) בתי קולנוע, אולמות מופעים ואולמות אירועים.
- (ו) מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.

4.5 שב"צ

- (א) מוסדות חינוך, דת, תרבות, בריאות, מתקני ספורט וכל שימוש ציבורי אחר באישור הועדה המקומית.
- (ב) בנייני מינהל ושירותים ציבוריים עפ"י דרישת הועדה המקומית.
- (ג) חניה.
- (ד) עפ"י סעיף 5.3.1.
- (ה) מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.

4.6 ספורט

- (א) מתקני ספורט.
- (ב) גינות.
- (ג) מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית, פיתוח סביבתי.

4.7 ספורט משולב בשב"צ

- (א) מגרשי ומתקני ספורט כחלק מהמתנ"ס וכל השירותים הנילווים לתפעולם.
- (ב) שטחי מסחר הדרושים לשימוש הספורט באישור הועדה המקומית.
- (ג) חניה, מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.

4.8 שב"פ

- (א) פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים (שטחם לא יעלה על 500 מ"ר במצטבר ובתנאי ששטח כל מתקן לא יעלה על 50 מ"ר), מערכות ומבני תשתית. תאסר בניית תחנת טרנספורמציה בשב"פ.
- (ב) טיילת להולכי רגל, מסלולי ריצה ואופניים, דרך משק תחזוקה ורכב חירום.
- (ג) מגרשי ומתקני ספורט.
- (ד) קיוסקים בלבד - עד 4 קיוסקים בשטח של עד 20 מ"ר כל אחד.
- (ה) חניה, ראה סעיף 5.1.4 (ג).
- (ו) תאסר בניית מרתפים בשב"פ.
- (ז) העתקת עצי זית - בעת הבניה יועתקו עצי הזית ויאוכסנו באופן נכון בזמן הבניה, וינטעו מחדש בשב"פ המתוכנן.

- (ח) השצ"פ ישמש לאגירה ולהחדרת מים.
 (ט) תכנית הפיתוח תהיה באמצעים נופיים כגון: ייצוב צמחי, שימוש במדרגים וסיכרוני אבן, שילוב אמצעים למניעת סחיפת קרקע.

(י) רצועת נחל גזר

(1) תכנית הפיתוח והסדרת הנחל תהיה באמצעים נופיים כמפורט בסעיף קטן (ט) לעיל, ובהתאם לנספח פיתוח ונוף המצורף לתכנית זו.
 כמו-כן, תותר הקמת גשרים להולכי רגל ודרכי שירות ותחזוקה.

(2) הנחיות כלליות לקטע נחל גזר מאזור רג"מ ועד כניסתו לאילון

הסדרת הנחל תהיה באפיק טבעי ופתוח וישמש לטובת תושבי השכונה, לטובת הסביבה האקולוגית ולטובת רצף התכנון הכולל של נחל גזר בקטע המצויין לעיל. פיתוח הנחל יאפשר פעילות פנאי ונופש לטובת הציבור ויתוכננו מעברים לתנועת בני אדם.

(3) עקרונות תכנון לרצועת נחל גזר

- א. שימור מירבי של הפיתולים הטבעיים.
 ב. האפיק יוצמד לאפיק הטבעי ככל האפשר.
 ג. תכנון גדות הנחל אינו חייב להיות סימטרי הן בשיפועים והן באופי הפיתוח והצמחיה.
 ד. ייצוב גדות באמצעים טבעיים ככל הניתן, כמו ייצוב צמחי או אמצעים טכנולוגיים אחרים לשימור טבעי. לא יותר שימוש בבטון חשוף, לביצור האפיק והגדות.
 ה. הגינון ישולב עם צרכי השכונה.
 ו. דרך התחזוקה לאורך הנחל תתוכנן כטיילת, גם עבור הולכי רגל.

4.9 דרכים

- (א) דרכים על-פי הגדרתם בחוק.
 (ב) תחנות להעלאת נוסעים והורדתם, מסלולי אופניים.
 (ג) פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.

4.10 מעבר להולכי רגל

- (א) מעבר תת קרקעי להולכי רגל.
 (ב) מדרגות, דרגנועים, מעליות, פתחי אוורור.
 (ג) פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתיות.

5. הוראות כלליות

5.1.1 קווי בניין ומרווחים

- (א) קווי הבניין המסומנים בתשריט או הרשומים בהוראות התכנית הנם מינימלים בלבד.
- (ב) קו בניין לדרכים יהיה עפ"י הרשום ברוזטה שבתשריט.
- (ג) יותר קו בניין 0.00 לחניונים תת קרקעיים בתנאי מתן פתרון חלחול וניקוז באישור מהנדס הרשות המקומית.
- (ד) באזורי מפגש כבישים, אזורי הרדיוס, תותר הקלה בקו בנין קדמי בשיעור של עד 20%.
- (ה) תותר בניית שטחי פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים מחוץ לקווי הבניין המותרים.

5.1.2 ניווד שטחי בניה ויח"ד

- (א) יותר ניווד של שטחי בניה בין מגרשים בשיעור שלא יעלה על 20% משטחי הבנייה של המגרש המעביר.
- (ב) יותר ניווד של שטחי בניה בין מפלסי הבניין, ואולם לא תותר העברת שטחים מתחת ל- 0.00 אלא מעל ל- 0.00.
- (ג) יותר ניווד יח"ד בין מגרשים ובין בניינים בשיעור שלא יעלה על 20% משטחי הבניה של המגרש המעביר או הבניין המעביר.
- (ד) כל ניווד לפי סעיף זה כפוף לכך, שהבעלות תהיה זהה ביותר ממגרש אחד ו/או שיהיה בעל זכויות על יותר ממגרש אחד. כמו-כן שלא יהיה שינוי בקווי הבניין, במספר הקומות או בגובה הבנייה הקבועים בתכנית זו.

5.1.3 תכסית

- (א) 30% משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי ואספלט לפיתוח סביבתי, ובהקבלה 30% שטח פנוי תת קרקעי.

5.1.4 חניה

- (א) תקן החניה יהיה עפ"י תקן אדצי מאושר עפ"י חוק.
- (ב) באזור ג' וג' מיוחד שיעור החניה התת קרקעית לא יפחת מ- 50% מהחניה.
- (ג) באזור הפארק (מגרש 917), תוקצה חניה ציבורית שלא תעלה על 5% משטח הפארק.
- (ד) תותר כניסה משותפת לאזורי החניה במגרשים סמוכים, תוך רישום זכות מעבר.

5.1.5 נגישות

- (א) הפניה שמאלה ממגרשי המגורים בבנייה הרוויה לאורך כביש מס' 1 יהיה באישור משרד התחבורה וכתנאי להיתר בניה.
- (ב) לא תותר נגישות ישירה מדרך מס' 40 (ארצית) למגרשי מגורים ולמגרשים לבנייני ציבור הגובלים בה.
- (ג) לא תותר נגישות ישירה למגרשים לבנייני הציבור מדרכים מס' 1,2,200 (פנימיות).

5.2 הוראות לתשתיות

- 5.2.1 **כללי** (א) תוגש תכנית תשתיות בהתאם למפורט בסעיף מס' 6.2.7 'תכניות'.
 (ב) כל מערכות התשתיות תהיינה תת קרקעיות.
 (ג) ביצוע התשתיות יהיה בשלבים עפ"י המופיע בתכנית התשתיות.
- 5.2.2 **מים** (א) תכנית רשת המים השכונתית תעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות, וחיבורה לרשת העירונית יעשה בתאום עם מהנדס העיר.
 (ב) מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.
 (ג) רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
 5.2.3 **ביוב** (א) תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות, וחיבורה לרשת העירונית יעשה בתאום עם מהנדס העיר.
 (ב) יותר מעבר של קווי ביוב המשרתים את המגרשים ממגרש למגרש.
- 5.2.4 **ניקוז** (א) תכנית ניקוז (נספח) באישור רשות הניקוז.
 (ב) מערכת הניקוז תוכננה עפ"י תקנות של בניה מקטינת נגר. מדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר, ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז לנחל גזר.
 (ג) נתונים מפורטים - ראה נספח ניקוז.
 (ד) יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
- 5.2.5 **חשמל** (א) בנייה בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים תהיה בהתאם להנחיות ח"ח (חברת החשמל לישראל).
 (ב) תחנות טרנספורמציה על קרקעיות ותת קרקעיות בתיאום עם ח"ח.
 (ג) יותקן גנרטור לשרות השכונה או חלקה.
- 5.2.6 **טלפון** (א) תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להנחיות חברת בזק.
 (ב) חדרי בזק ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ ובשב"צ.
- 5.2.7 **טל"כ ורדיו** (א) רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י חברת הכבלים ו/או חברת שידורי הלווין.
 (ב) חברת הטל"כ תתקין גם שירותי צפייה בערוצים 1,2 ושירותי האזנה לרדיו.
 (ג) במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס העיר.
- 5.2.8 **גז** (א) תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים הממוקמים בשטח התכנית.
 (ב) מיקום צוברי הגז יהיה כמופיע ב"תכנית התשתיות" וכפוף לאישור מהנדס העיר והגורמים המוסמכים.
- 5.2.9 **מבני תשתית** (א) כל מבני התשתית יחופו כדוגמת חיפוי בנייני המגורים או בחיפוי אחר באישור מהנדס העיר.
 (ב) מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין והפיתוח.

5.3 הוראות אדריכליות

5.3.1 מרתפים ומחסנים (א) שטחם של מרתפים לרבות מחסנים, לא יחרוג מקונטור המגרש.

5.3.2 קומה מפולשת (א) לא תותר בניית קומה מפולשת באזור לבנייני ציבור.

5.3.3 גגות

- (א) מתקנים על הגג - המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתכננו כחלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.
- (ב) אנטנות - לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס העיר.
- (ג) קומה טכנית - תותר בניית קומה טכנית להסתרת המתקנים בגובה של עד 2.20 מ'.
- (ד) תותר בניית מגוון גגות, ויותר שימוש במגוון חומרים.
- (ה) בגגות שטוחים נצפים שאינם משמשים למרפסת, יבוצע כיסוי הגג בסוג חיפוי חזיתות הבניינים או אריחים או שכבת אגרגט בהיר בעובי 5 ס"מ לפחות.
- (ו) שיפועי הגגות המשופעים יהיו מוגבלים לזוויות שבין 20-30 מעלות. לגגות הרעפים יהיו ארבעה שיפועים, אך לא יותר שימוש ביותר משתי זוויות שונות לשיפועי הגג בבניין אחד. לא תותר בניית ארגזי רוח. לא תותר כליאת גגות רעפים בין קירות גמלוניים הגבוהים מהגג האמור. יותר שימוש בצוהרי הגג בתנאי שיהיו משולבים בשיפועי גג.
- (ז) דוודי שמש - לא תותר הצבתם על הגגות.
- (ח) קולטי השמש יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י נסתור שיהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין או יוצמדו למישור הגג המשופע.

5.3.4 חזיתות

- (א) ציפוי בניינים (1) באזור המגורים יצופו הבניינים בציפוי קשיח כדוגמת אבן נסורה, אריחי גרניט פורצלן או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר. יותר שילוב של חומרי גמר אחרים כבטון חשוף, משטחי טיח, זכוכית ואלומיניום בחזיתות הבניינים למעט בבניה צמודת קרקע.
- (2) באזור השב"צ יצופו הבניינים באבן בעיבוד טלטיש עפ"י פרטי אבן שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- (ב) הסתרת צנרת (1) כל צנרות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
- (2) תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים אלא אם תהווה חלק מאדריכלות הבניין.
- (ג) מזגנים ומיזוג (1) לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות הבניינים.
- (2) לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים אלא אם יהווה חלק מאדריכלות הבניין.
- (3) ניקוז מערכת מיזוג אוויר - ראה סעיף הסתרת צנרת.
- (4) פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק מאדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
- (ד) מצללות (1) יותר קירוי מרפסות גג ומרפסות גן במצללות כהגדרתן בתקנות התכנון והבנייה, מעץ או מתכת בתנאי שיהיה חלק מאדריכלות של הבניין, וחלק מהבקשה להיתר בניה.
- (2) לא תותר הוספת סוככים ("מרקיזות") בחזיתות הבניינים.

5.4 הוראות לאיכות סביבה

- 5.4.1 כללי (א) בתחום התכנית יותרו שימושים, שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- 5.4.2 ניקוז ותיעול (א) השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים, והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, נגר עילי, מים עיליים ותחתיים.
- 5.4.3 פסולת (א) יבטחו דרכי טיפול בפסולת, שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
(ב) מתקני אצירת הפסולת יהיו מקורים וסגורים בשטח המגרשים או בקומת קרקע בהתאם לאזור המגורים, ויכללו מתקנים לפסולת ברת מיחזור.
- 5.4.4 פסולת בניין (א) מיקום שפכי עפ"י יקבע בתאום עם מהנדס העיר והמשרד לאיכות הסביבה.
(ב) לא יותר איכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, טרם השלמת ביצוע בפועל של מתקני טיפול בשפכי האזור ב"נשר".
- 5.4.5 איכות אוויר (א) תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
(ב) הרשות המקומית רשאית להגביל ולאסור שימוש בסוגי אנרגיה העלולים לגרום למפגע זיהום אוויר וריחות מכל סוג שהוא לרבות שימוש בארובות להסקה.
(ג) מדידות אינדוקטיביות של איכות האוויר יבוצעו בתכנית באחריות יזמי השכונה, שנה מיום ביצוע דרך מס' 40 (מח146) עפ"י שלבי הביצוע שלו ויזעברו כחוות דעת לאישור המשרד לאיכו"ה.
במידה ותמצאנה חריגות ינקטו אמצעים עפ"י הנחיות המשרד לאיכו"ה.

5.4.6 רעש

- (א) על תכנית זו חלות הוראות חוות דעת אקוסטית המצורפות לתכנית כנספח מחייב.
- 1 (ב) אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו בתחום תכנית זו יהיו על-פי חוות דעת אקוסטית אשר תינתן כתנאי להיתר בנייה לכל שלב ושלב של ביצוע התכנית כמופיע בסעיף מס' 6.2.9 'שלבי ביצוע תלבורתיים'.
חוות דעת זו תוכן עפ"י דרישת מהנדס הרשות המקומית ובאחריותו ותוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
אמצעי המיגון יבטיחו הגנה מרעש תחבורה לרבות רעש שמקורו מדרך מס' 40 הכלולה בתכנית מח146/ ומחניון אוטובוסים של 'אגד' הקיים מדרום לתכנית.
תכנון אמצעים אלה ייעשה בהתחשב בנפחי התנועה, הרכבה ומהירותה העתידיים והחזויים עפ"י דרישות הועדה הבינמשרדית לתקני רעש.
תכנון אמצעי המיגון ייעשה כך שיבטיח כי מפלסי הרעש, (בהתחשב בדרך מס' 40) לא יעלו על 59 דציבל בחזית מבני ציבור רגישים לרעש ומוסדות חינוך ו/או על 64 דציבל בחזית מבני מגורים.
- 2 במידה ומפלסי הרעש החזויים עם המיגון האקוסטי אינם עומדים בדרישות המפורטות בסעיף 1 לעיל, יינתן מיגון אקוסטי נוסף במסגרת מעטפת המבנים כך שמפלסי הרעש בתוך המבנים לא יעלו על 40 dB LEQ בשעת שיא. הצורך במרכיבי המיגון האקוסטי במעטפת המבנים ותכנונם יהיו עפ"י תכנון מפורט וחישובים שייערכו ע"י מומחה לאקוסטיקה, ואשר יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

(ג) לא יינתן אישור לאכלוס מבני מגורים, ולא תעודת גמר לפי תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה בקשה להיתר, תנאיו ואגרות התש"ל-1970, אלא לאחר שנקטו כל האמצעים המתאימים להגנה אקוסטית מפני רעש תחבורה כמפורט לעיל בסעיפים (ב) 1,2.

(ד) מיד לאחר אכלוס המבנים יתבצעו ע"י יזם השכונה ובאחריותו, זכן באחריותו ובפיקוחו של מהנדס הרשות המקומית מדידות רעש במבנים מייצגים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו בסעיף (ב) 1 לעיל ינקוט יזם השכונה באמצעים אקוסטיים נוספים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

(ה) במקרה של הקמת בניינים החשופים לרעש מהכביש הקיים, יינתן פתרון אקוסטי זמני או סופי לבניינים הנ"ל בהתאם להנחיות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

(ו) כל אמצעי המיגון המפורטים בחוות הדעת האקוסטית ובסעיף (ב) לעיל, יתוכננו ויבוצעו באחריות ובמימון יזם השכונה והחברה שתיבחר לפיתוח ולבניה כולם יחד וכל אחד לחוד.

(ז) הוראות אקוסטיות למבני ציבור

לעת הגשת היתרי בנייה, יוכן מסמך אקוסטי עם המשרד לאיכות הסביבה, אשר בו ייקבעו הוראות למזעור השפעת הרעש של מבני הציבור על מבני מגורים סמוכים. הוראות המסמך יעוגנו בהיתרי בנייה.

לעת הגשת היתרי בנייה, יוכן מסמך אקוסטי בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, אשר בו ייקבע המיגון האקוסטי הנדרש במבני הציבור להגנה מרעש תחבורה, שמקורו בדרך הגישה לחניון 'אגד' מדרום לתכנית ובמחלף אחיסמך.

במידה ומפלסי הרעש החזויים מחוץ למבנה הציבור במגרשים (כל המגרשים בהם בתי ספר וגני ילדים) לא יעמדו בקריטריון הרעש, המבנים ימוגנו במיגון אקוסטי כך שמפלס הרעש בתוך חדרי הלימוד במבנה לא יעלה על 40 דציבל בשעת שיא כאשר החלונות סגורים.

טופס 4 יינתן, רק לאחר אישור היועץ האקוסטי שהמבנה עומד בדרישות האקוסטיות כפי שנקבעו במסמך האקוסטי, בכפוף לאישור מהנדס הועדה המקומית.

(ח) הוראות אקוסטיות למגרשי מגורים מס' 144-147

הנחיות לתכנון האקוסטי במגרשים מס' 144-147 יינתנו ע"י יועץ אקוסטי כתנאי להיתר בנייה, כאמור בסעיף 6.2.13.

(ט) הוראות לתכנון אקוסטי למבנה מסחרי ומשרדים במגרש מס' 601

לכל מערכות המבנה המסחרי יוכן מסמך אקוסטי למניעת מפגעים סביבתיים כתנאי להיתר בנייה.

5.4.7 פיתוח ושיקום נופי

- (א) עבודות הפיתוח והשיקום הנופיים יעשו בהתאם לנספח הפיתוח, לאחר סיום ביצוע עבודות הבנייה והסלילה.
- (ב) הסוללות האקוסטיות המגוננות יינטעו עצים מקומיים כגון: זית, ברוש, אלונים, אלת המסטיק ועוד.
- (ג) קירות התמך יבוצעו בעזרת מסלעות מאבן גיר טבעית האופיינית לאזור.
- (ד) תיקוני קירות קיימים ממערב לתכנית יהיו יצוקים מבטון חשוף דוגמת הקירות הקיימים.
- (ה) מפלסי קרקע שמסביב לגשרים יעוצבו בעזרת טרסות אבן מקומיות.
- (ו) קטעי כביש מבוטלים ייחרשו וישוקמו על-ידי גינון ונטיעות.

5.4.8 מניעת מפגעי רעש

- (א) יוקמו סוללות עפר בצדי הכבישים ובין הכבישים בהתאם לתרשימים 4,5 שבתסקיר ההשפעה של תכנית מח146/ (להלן תסקיר ההשפעה על הסביבה).
- (ב) הכבישים יסללו ב"אספלט שקט" כהגדרת תסקיר ההשפעה על הסביבה ובמקומות המוגדרים על-ידו.
- (ג) יבוצעו מיגונים אקוסטיים במבנים כמפורט בתסקיר ההשפעה על הסביבה.
- (ד) לא תותר פתיחת הכביש בשלב הפיתוח הסופי, ללא ביצוע כל המיגונים האקוסטיים המפורטים בתסקיר ההשפעה על הסביבה.
- (ה) מדידות רעש יבוצעו שנה מיום פתיחת הכביש בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. בכל מקרה של חריגה מתקני רעש, ינקטו יזמי התכנית באמצעים אקוסטיים נוספים בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

5.4.9 מניעת מטרדי אבק

- (א) ארגזי המשאיות העמוסות היוצאות מן האתר יכוסו.
- (ב) שבילי התנועה באתר יורטבו כך שתמנע הרחפת אבק בעת נסיעה בדרכים אלו.
- (ג) דרכי הכניסה לאתר יורטבו בתום כל יום עבודה, כולל כבישי הגישה סביב האתר למרחק 50 מטרים מן הכניסות.
- (ד) ערמות עפר לפינוי וערמות חומרי בניין חלקיקיים, ימוקמו במקום מוגן מרוחות.

פרק ו' - תנאים, שלבי ביצוע

6.1 הערת אזהרה

ראה סעיף 4.2.6 (ה) 'שפ"פ'.

6.2 תנאים להוצאת היתר בניה - לא תותר בנייה בתחום התכנית אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

6.2.1 "המתחם הדרומי"

לא ינתן היתר בניה ב"מתחם הדרומי" (כמוגדר בסעיף 3.2 יא) עד שתאושר תכנית לאיחוד וחלוקה במתחם המיועד לכך בצפון התכנית (להלן "המתחם הצפוני" כמוגדר בסעיף 3.2 יא).

6.2.2 ביוב

תחילת ביצוע פיתרון הביוב לפי תכנית אב לביוב.

6.2.3 מגרשים מס' 802,815,807,818,808,809,1002

היתר הבניה ותכנית הפיתוח במגרשים 802,815,807,818,808,809,1002 יהיו בהתאם לתכנית הניקוז ולתכנית הפיתוח של השצ"פ שלצידם.

6.2.4 תכנית הסדרת נחל גזר

לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא לאחר אישור תכנית להסדרת הנחל עפ"י חוק הניקוז, וכי תכנית הניקוז תותאם לעקרונות התכנון לנחל, המפורטות בסעיף 4.8 (י).

6.2.5 תכנית ניקוז

אישור תכנית מפורטת לניקוז לשפונה ע"י רשות הניקוז, הכוללת טיפול בשימור והשהיית מי נגר עילי במגרשים.

6.2.6 חלוקה חדשה

- (א) התכנית כוללת חלוקה למתחמי תכנון ובתוכם חלוקה למתחמי משנה. גבולות המתחמים ושטחם יאושרו ע"י מהנדס העיר.
- (ב) מודגש בזאת שתכנית זאת מבטלת את החלוקה הקיימת המסומנת בתשריט כגבול חלקה קיימת.
- (ג) הגשת תשריט איחוד וחלוקה במתכונת של צורכי רישום ע"י יזם ו/או מגיש התכנית ועל חשבונו.
- (ד) במתחם הצפוני לא יינתן היתר בניה עד לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק המלווה בטבלאות איזון והקצאה.

תכניות - הגשת תכניות כמפורט להלן לאישור מהנדס העיר, והכל בכפוף ליתר הוראות תכנית זו:

(א) תכנית בינוי

- תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 500: 1 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
 - מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
 - רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.

(ב) תכנית פיתוח

- תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 500: 1 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום התכנית.
 - תכנון השטחים הציבוריים לרבות שטח פארק נחל גזר, מגרשי המגורים ואזורי החצרות הפתוחים.
 - פתרונות בינוי אשפה וגזם.
 - מבני תשתית.
 - פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה.
 - פירוט חומרי גמר וחיפויים.
 - פרטי ואלמנטי פיתוח, גדרות וקירות תומכים, גדרות ושערים.
 - תכנית שתילה ונוף.
 - מפלסי בתים ומגרשים עד 0.40 מ"מ ±.

(ג) תכנית תשתיות

- תכנית התשתית תוגש בקנ"מ 500: 1 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- מערך התשתיות (היבשות והרטובות) וחיבורן למערכת הציבורית.
 - מבני תשתית.
 - צוברי גז.
 - תאורה.
 - ניקוז כולל טיפול, במניעת נגר עילי במגרשים, בהתאם לתכנית ניקוז מפורטת כאמור בסעיף 6.2.5.

6.2.8 ראה סעיף מס' 4.4.1 (ב) 'מסוף תחבורה'.

6.2.9 שלבי ביצוע תחבורתיים

- (א) שלבי הביצוע מתייחסים לביצוע בשלבים של מערכת הדרכים והגישות, בד בבד עם התקדמות הבנייה והפיתוח בתחום התכנית.
- (ב) ביצוע השיפורים בדרך מס' 40 יהיה באישור משרד התחבורה ומע"צ.
- (ג) הוצאת היתר בניה, מעבר לשלב א' תותנה בביצוע בדיקה תחבורתית שתקבע את המטלות התחבורתיות. מסקנות הבדיקה יאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
- תנאי לאכלוסו של מבנה שהוקם עפ"י היתרי בניה אלו הוא ביצוע בפועל של המטלות התחבורתיות הנגזרות מהמסקנות הנ"ל, עפ"י תכניות שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
- (ד) לא יוצאו היתרי בניה לשלב א', הכולל 1000 יח"ד, טרם ביצוע בפועל של צומת הכניסה למתחם מכביש 40, כולל רמזור הצומת והרחבת דרך מס' 40 עד מחלף רמלוד, עפ"י תכניות שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.

6.2.10 פיתוח הפארק ובכללו פיתוח רצועת נחל גזר – מגרשים מס' 904,916,917

פיתוח היתר בנייה	התנאים
עד 500 יח"ד	פיתוח מגרש 904.
מ- 501 יח"ד עד- 2000 יח"ד	(א) פיתוח מגרש 916 ומחצית משטחו של מגרש 917 באזורים המשיקים למגרשים בהם הותר הבנייה. (ב) ביצוע הסדרת נחל גזר (עבודות עפר בלבד).
מ- 2001 יח"ד עד- 3000 יח"ד	השלמת פיתוח מגרש 917, כולל השטח מול שכונת גני יער.

6.2.11 מעבר תת קרקעי

- (א) טרם הגשת בקשה להיתר בניה למעבר התת קרקעי, תוגש תכנית בינוי ועיצוב, שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- (ב) תומרי הגמר לביצוע המעבר הנ"ל, יהיו מחוזרים יציבים בעלי מתח פנים גבוה כגון: אבן נסורה, ציפוי שיש/קרמי באישור מהנדס העיר. התאורה תהיה מקובעת לקירות עפ"י תכנית חשמל באישור מהנדס העיר, לא יותר שילוט פירסום אלא באישור מחלקת חזות פני העיר.

6.2.12 נגישות

ראה סעיף 5.1.5 (א) להוראות תכנית זו.

6.2.13 חוות דעת אקוסטית

ראה סעיף מס' 5.4.6 "הוראות כלליות לאיכות הסביבה – רעש' בהוראות תכנית זו.

6.3 תנאי למתן טופס 4

- (א) חיבור בפועל למט"ש איילון.
- (ב) ראה סעיף מס' 5.4.6 "הוראות כלליות לאיכות הסביבה – רעש' בהוראות תכנית זו.

6.4 תנאי לאיכלוס

- (א) ראה סעיף מס' 4.4.1 (ג) 'מסוף תבורה'.
- (ב) ראה סעיף מס' 5.4.6 "הוראות כלליות לאיכות הסביבה – רעש' בהוראות תכנית זו.

6.5 רישום בעלות בשטחי ציבור

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון ובנייה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או תופקע בהם זכות השימוש והחזקה.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לדרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה על-ידי הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.6 תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית לנושא טבלאות האיזון ("מתחם צפוני")

(א) קידוחים ודליפות מקווי ביוב

תנאי להפקדת תכנית שתוגש בסמכות הועדה המקומית לנושא טבלאות האיזון, יהיה מתן מענה לנושאים הבאים באישור משרד הבריאות:

- א. קירבת קידוח מי שתיה – "ירקון מזרחי 5" לשכונת אחיסמך.
- ב. קירבת 2 קידוחים של עיריית לוד: "לוד 1" – לתחנת שאיבה מרכזית קיימת לביוב לוד, "לוד 3" – למאסף ביוב ראשי של שכונת גני יער (מאסף מזרחי), לקו סניקה לביוב ולקו ביוב קיים, שאליו מתחבר קו הביוב המוצע, קוטר 50 ס"מ, של שכונת אחיסמך.
- ג. נקיטת אמצעים מיוחדים להבטחת מניעת דליפה מקווי ביוב כאמור.

(ב) טבלאות איזון יחס לתכנית מח/146 (כביש 40)

תנאי למתן תוקף לתכנית שתוגש בסמכות הועדה המקומית לנושא טבלאות האיזון, יהיה מתן תוקף לתכנית מח/146.

על אף המסומן בתשריט התכנית ובנספח התנועה, הכניסות והיציאות לתחום התכנית מכביש 40 הצמודות מצפון ומדרום למגרש 601, לא תתאפשרנה אלא אם-כן יאושרו בתכנית מח/146 בלבד, או בתכנית חלופית למחלף על כביש 40.

6.7 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה

זכות מעבר לציבור, כלי רכב ומערכות תשתיות כמסומן בתשריט, תירשם בספרי המקרקעין כחוק. זכות זיקת הנאה למעבר תירשם גם היא בספרי המקרקעין.

6.8 ביצוע התכנית

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| מועד משוער לתחילת ביצוע | : | ביצוע התכנית יחל תוך 5 שנים מיום אישורה. |
| מועד משוער לסיים ביצוע | : | סיום ביצוע התכנית יהיה תוך 20 שנים מיום אישורה. |
| פתרונות אקוסטיים | : | ביצוע הפתרונות האקוסטיים יהיה עפ"י הדו"ח האקוסטי הנספח לתכנית זו. |

פרק ז' - זכויות הבניה

7.1 טבלת זכויות הבניה

קווי בניין	שטח בנייה (מ"ר) ליה"ד אחת/ במגרש מסחר ומיוחד השטח הוא למגרש				תכנית מרבית	מס' קומות (2)	גובה אבסולוטי במ' (1)	ליעוד יח"ד	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	כמות מגרשים	מספר מגרש	ייעוד
	שטח שרות	שטח עיקרי (4)	מתחת מעל	מתחת מעל								
אחורי	0.00	0.00	0.00	0.00								
קדמי												
4	3	(5)	60	25	150	2	9	216	470	108	302-201	מגורים א'
4	3	(5)	60	-	130	2	9	284	700	71	171-101	מגורים ב'
-	-									24	א-101/ א124/	שפ"פ
לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה												
5	4	(3) -	15	-	120	עד 9 ק' + עמוד	ע+ 7 ק- מ' 24	1972	9500	11	411-401	מגורים ג'
5	4	(3) -	25	-	120	עד 12 ק' + עמוד	ע+ 8 ק- מ' 27 ע+ 9 ק- מ' 30	528	7200	3	503-501	מגורים ג' מיוחד
סה"כ יח"ד									3000			
5	5	28950 (6)	9650	-	11500	3	18	-	-	1	601	מסחר ומשרדים
5	5	-	500	-	1000	6	21	-	-	1	701	מגרש מיוחד
4	4					3 עד	12	-	-	19	819-801	שב"צ
עפ"י התשריט, בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה												

קווי בניין	שטח בנייה (מ"ר) למגרש				מס' קומות (2)	מס' קומות (2)	מס' יח"ד ליעוד	כמות מגרשים	מס' מגרש	יינוד
	שטח שירות		שטח עיקרי							
	מתחת	מעל	מתחת	מעל						
אחורי	צדי	קדמי	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
עפ"י תכנית פיתוח		לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה				1001	1001	1001	ספורט משולב	
עפ"י תכנית פיתוח		לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה				1002	1002	1002	ספורט	
עפ"י תכנית פיתוח		לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה				917-901	917-901	917-901	שצ"פ	
		לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה							מעבר להולכי רגל	
		לא תותר כל בנייה למעט המופיע ברשימת התכליות בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה							דרכים	

7.2 הערות לטבלת זכויות הבנייה

- (1) הגובה האבסולוטי אינו כולל מתקנים על הגג.
- (2) לא כלולים במניין הקומות: אזור מגורים א, ב, - קומת מרתף, חדר על הגג ו/או עליית גג.
- (3) אזור מגורים ג' וג' מיוחד - מרתפים, דירות גן, קומות מפולשות ו/או מפולשות חלקית, חדר על הגג ו/או עליית גג.
- (4) לאזורי החניה התת קרקעיים יותר שימוש של שטחים כשטחי שרות עפ"י תכנית החניה שתאושר.
- (5) שטחן של יח"ד יאושר ע"י פרוגרמה שתוצג למהנדס העיר, ויקבע בבקשות להיתרי בנייה.
- (6) שטח המרתף יהיה בקונטור המבנה, כאמור בסעיפים 4.2.2 (ג), 4.2.3 (ג).
- (7) באזור מסחר ומשרדים תותר הקמת מחסנים, ובתנאי ששטחם לא יעלה על 7,000 מ"ר.
- (8) קו הבניין למגרשי מגורים ג' מס' 402,403,406,407,408,409 משני צדי השצ"פ (השביל) יהיה 5 מ'.