

משרד הפנים התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965	
מחוז מרכז	
08.09.2013	הודאות התכנית
נתקבל	
ת"ק מס' תכנית מס'	לד/220/1

לוד - שכונת רמז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז המרכז
 הוועדה המחוזית החליטה בעם
 (1/220/36) 08/12
 לאשר את התכנית

מחוז המרכז

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

לוד מרחב תכנון מקומי

08.10.2013 תאריך
 יו"ר הוועדה המחוזית

ללא איחוד וחלוקה סוג התכנית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד	
תכנית מפורטת מס' 1/220/36	
בישיבה מס' 41	מיום 5/12/07
וזהלס ארכטקט איתן חסןי בראשית האקוואל	
יחסי ראש	
הנדס הוועדה משה לורברבום	
מהנדס העיירה לוד	

1. דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

א. רקע לתכנון:

שכונת רמז, הממוקמת בצפון לוד, הינה מתחם מגורים ותיק, אשר כיום מבונה באופן חלקי בלבד. רוב אוכלוסייתה ערבי. חלק ניכר משטחי השכונה מוזנח, בלתי-מפותח וגדוש בפסולת בניה. חלק מפסולת זו הינו תוצאה של הריסת בתים שבוצעה בעבר. המערך הפיסי של השכונה מבוסס על מערכת דרכים מנדטורית מיושנת, אשר מקרקעיה אינם מוסדרים ותשתיותיה מתפוררות. בשנות ה-80 של המאה ה-20 תוכנן חלקו המזרחי של המתחם מחדש, במסגרת תב"ע לד/220, אשר קבעה חלוקת מגרשים השונה מן החלוקה המנדטורית.

ב. מטרת התכנית:

מטרת התכנית הינה תכנון כולל של השכונה, תוספת יחידות דיור והסדרת תשתיות.

ג. מרכיבי התכנית:

התכנית מתבססת על מתווה הדרכים ההיסטורי חקיים, ועל חלוקת מגרשים אשר תאפשר השארת רוב בנייני המגורים הקיימים על כנם. יצויין כי במספר ניכר של מגרשים ניתן יהיה לבנות בתים שיוצמדו לבתים שכנים, בקו בניין י0, אשר יאפשר יצירת צמדים 4-משפחתיים.

התכנית החדשה מבקשת להפוך את המתחם לשכונה מודרנית, על בסיס שדרוג הקיים ובינוי המגרשים. התכנית מאפשרת 188 יחידות דיור - 94 יחידות גן ו-94 יחידות גג - וכן 9 יחידות הממוקמות מעל מבנים מסחריים, סה"כ 197 יחידות דיור. כמו-כן כוללת התכנית מבנים מסחריים היוצרים חזית רציפה, עם קולונדה, בדפנות הדרום-מערביות של השכונה, בתחום המפגש עם אזורי העיר העתיקה המצויינים כ"מע"יר 4-5". בתכנית כלולים גם שני שצ"פים תקינים ומגרש לגן-ילדים.

מחוז מרכז

תכנית מס' לד/220/1

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	לוד – שכונת רמז
1.2	שטח התכנית	57.366 דונם
1.3	מהדורות	שלב 106 ב'
	הגשה	9
	מספר מהדורה	9
	תאריך עדכון	06.08.2013
1.4	סיווג התכנית	
	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ללא איחוד וחלוקה
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן ?
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות	לא ?
	ועדה מחוזית	לא רלוונטי
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	לא רלוונטי

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		190600 קואורדינטה X 651750 קואורדינטה Y
1.5.2	תיאור מקום	חלקה הצפוני של העיר לוד, בין הרחובות אבא הלל סילבר ממערב, ד"ר להמן ונורדאו מדרום, אחווה ובית"ר ממזרח.
1.5.3	רשויות מקומיות	רשות מקומית לוד

בתכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב שכונה רחוב מספר בית
 לוד שכונת רמז ל"ר ל"ר

1.5.5

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
43,44,121,124,124/2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,14,45,46,47,50,51,52,53,54,55,56,57 58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73 74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92 93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,111 112,113,114,115,116,117,118,119,122,125,126,127,128 129,130,131,132,133,134,135,136,137,138 139,140,141,142,143,144,145,146,147,148,149,150,151 152,153,154,155,156,158,159,160,161,162,163,164 165,166,167,168,169,170,171,172,173,174,175,176,177 178,179	• חלק מהגוש	• שומא	3951
121			• שומא	3950

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
 בגוש 3951 קיים תצ"ר מס' 147/71

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכנית קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לד/1000 תכנית מתאר לוד	כפיפות	תכנית זו משנה את תכנית מתאר לוד עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	2544	14.6.1979
לד/1001	כפיפות		2583	29.11.1979
לד/1004	כפיפות	תכנית מתאר מקומית לנושא בניה על גגות	4873	18.4.2000
לד/במ/220	שינוי	חלה על מזרח התכנית	3998	30.4.1992
ח/118	איחוד וחלוקה מחדש	חלה על מזרח התכנית		
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4- תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות בניה לגובה – מישור קוני.	4525	25.5.1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	ל"ר	32	ל"ר	1.4.07, עדכון אחרון 4.8.13	עמרי איתן, אדריכל	ועדה מחוזית	
תשריטת התכנית	מחייב	1:500		1	1.4.07, עדכון אחרון 3.7.13	עמרי איתן, אדריכל	ועדה מחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1:500		1	1.4.07, עדכון אחרון 3.7.13	עמרי איתן, אדריכל		
נספח נופי	מנחה	1:500		1	15.4.07, עדכון אחרון 3.7.13	נילי בלומנקרנץ, אדריכלית נוף		
סקר עצים	מנחה	1:500		1	עדכון אחרון 3.7.13	נילי בלומנקרנץ, אדריכלית נוף		
נספח ניקוז	מנחה	1:500	6	3	עדכון אחרון 13.1.13	ישראל אדלר, מהנדס		
נספח תנועה	מנחה	1:500		1	6.3.07, עדכון אחרון 5.12.12	יורם ב"ש, מהנדס תנועה		
נספח ביוב	מנחה	1:500		1	עדכון אחרון	משה רביד, מהנדס		
נספח מים	מנחה	1:500		1	עדכון אחרון 30.9.13	משה רביד, מהנדס		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
משהבייש	טימור מגרלי	31077653	לי"ר		בנין הקריה, דרך בנין 125 תל-אביב	03-7632710		03-7632711	timourm@moch.gov.il

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
1. משהבייש	2. ועדה מקומית לתכנון ובניה לוד		לי"ר	לי"ר	בנין הקריה, דרך בנין 125 תל-אביב. עיריית לוד, ככר קומנדו, לוד	03-7632710		03-7632711	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	טלודרי	פקס	דוא"ל
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים					בנין הקריה, דרך בנין 125 תל-אביב				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
nitza@nmariel.com		050-5309144	09-9286077					ניצה אריאל		מנהלת פרויקט
Omrieytan12@gmail.com		052-8684431	03-5250739	ייעצן 49, תל-אביב		76582	051800282	עמרי איתן	אדריכל	עורך
T_gefen@netvision.net.il	08-9255799	052-4205394	08-9251313	רחוב הכרמל 4/47 לוד 71389		525	50686806	יהודה גפן	מודד	מודד
Y_basch@zahav.net.il	03-7313768	050-6597989	03-7329892	רח' רמז 1, גבעתיים 53242		37832	055401129	יורם ב"ש	מהנדס	מתכנן תנועה
Adler99@netvision.net.il	03-6723172	052-2726483	03-6738206	רח' זהר 4, רמת גן 52442		12528	004325841	ישראל אדלר	מהנדס	מתכנן כבישים
Nof10@bezeqint.net	09-7494261	052-2548714	09-7492213	נוף 10, רחוב הים 9 ת.ד. 242, כוכב יאיר 44864		37952	055614093	נילי כלומנקרץ	אדריכלית נוף	תכנון נוף
Uri77@zahav.net.il	03-9390315	052-2215621	03-9340095	רח' ריינס 30, פתח תקוה 49382		036556	055025092	אורי אברהמי	מהנדס	מתכנן חשמל, תקשורת
design@iwwa.co.il	09-7903440	050-3009325	09-7903449	המים, קיבוץ איל, ד.נ. השרון התיכון 45840				משה רביד - ארגון עובדי המים	מהנדס	תכנון מים וביוב

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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

תכנון כולל של שכונת רמז, תוספת יחידות דיור והסדרת תשתיות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח למגורים ושטח למגורים א' לשטח מגורים א', שטח למגורים ב'1, שטח למגורים ומסחר, מבני ציבור, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. חלוקת השטח למגרשי בניה למגורים, מבני ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת שינויים במערכת הדרכים.
- ד. קביעת עקרונות בינוי, קוי בנין וגובה בניה מירכי למבנים, קביעת מספר יחידות הדיור המירבי.
- ה. קביעת מבנים להריסה.
- ו. קביעת עיצוב נופי בהתאם לנספח פיתוח.
- ח. הסדרת גבולות מגרשים למגורים.
- ט. שינוי יעוד של חלקים מאזור מגורים א' למסחר, מסחר משולב במגורים, שצ"פים, דרכים ושטחים למבני ציבור.
- י. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	מצב מאושר - מבני 4 תכ' לד/במ/220	תוספת למצב מאושר
שטח התכנית - דונם	57.366		
מגורים - מספר יח"ד	196	79	117
מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	23,640	9,480	14,160
מסחר - מ"ר	1372	0	1372
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר	300	0	300

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי		מגורים א'
	02,05,07-18,20-22,25,30-38,41-49,53,55-66,67-71,73-76,80-94,96-98,171,172	מגורים ב'1
	01,03,04,06,19,23,24,26,27,29,39,40,78,79	מגורים ומסחר
	100-106,168,169	מבנים ומוסדות ציבור
	107	שטח ציבורי פתוח
	108-112,117,170,199	דרך מאושרת
	133,135,138,130	דרך מוצעת
	140,141,147,150	דרך משולבת
	200,136,142,143,145,146,151,160-165	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

	4.1 יעוד מגורים א'	
	4.1.1 שימושים מגורים	
	4.1.2 הוראות	
	א. קוי בניין	
<p>קוי בניין צדדיים למגורים: קוי הבניין הצדדיים למגורים הנם 3.0 מ', כמסומן בתשריט. קוי בניין אחוריים יהיו 3.0 מ'. קוי בניין קדמיים יהיו 0.0 מ', אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט, ובכפוף להוראות ס"ק ב' להלן (הצמדת מגרשים)</p> <p>תותר הצמדת שני בתים במגרשים גובלים בקו בניין צדדי 0.0 מ', בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ההצמדה תיעשה בהסכמת שני בעלי המגרשים 2. ההצמדה תיעשה אך ורק ע"פ הרשימה בס"ק ג' להלן 3. לא תותר הצמדת יותר מ-2 מגרשים סמוכים 4. ההצמדה תיעשה בקיר משותף, קו בניין 0.0 מ', ב-2 הבתים הצמודים. החיבור ייעשה בקו בניין צדדי או אחורי, בהתאם לנסיבות המגרשים הנוגעים בדבר 5. בקטעים בין הבתים בהם לא תהיה הצמדה, יישמר קו בניין 3.0 מ' בכל מגרש. 6. לא יותרו כל פתחים בקירות בקו בניין 0.0 מ' (קיר משותף). 7. יותרו פתחים בקירות בקו-בניין 0.0 מ' הפונים אל הדרכים. לא תותר פתיחת חלון, דלת או תריס כלפי חוץ, מעבר לקו בניין 0.0 מ'. <p style="text-align: center;">02+05, 07+10, 08+09, 11+15, 13+14, 16+21, 17+18, 20+22, 30+31, 34+166, 37+38, 42+43, 47+167, 55+56, 57+58, 60+61, 62+63, 64+65, 68+73, 69+70, 75+76, 80+81, 82+83, 86+87, 88+89, 90+91, 92+93, 94+172, 96+171, 97+98,</p>	ב. הצמדות בתים	
	ג. רשימת זוגות מגרשים המותרים להצמדה	
	ד. מספר יחידות מגורים במגרשים מוצמדים	
	ה. מגרשים בודדים (בלתי-מוצמדים) ומספר יחידות המגורים המותרות בהן	
<p>בכל מגרש מתוך זוג מגרשים שיוצמדו עפ"י הרשימה בס"ק ג' לעיל, תותר בניית 2 יחידות מגורים: יחידת גן בת 2 קומות ויחידת גג בת קומה אחת וקומת גג חלקית, כמפורט בס"ק ו' להלן, סה"כ 4 יחידות מגורים בכל זוג מגרשים צמוד. במגרשים אשר לא יוצמדו עפ"י הרשימה לעיל, תותר בניית יחידת מגורים אחת בלבד.</p> <p>במגרשים להלן תותר בניית 2 יחידות מגורים ללא הצמדה, כמפורט בס"ק ד לעיל ובס"ק ו' להלן:</p> <p style="text-align: center;">12, 25, 35, 36, 41, 44, 45, 46, 48, 49, 53, 59, 66, 71, 84, 85</p> <p>במגרשים אלה לא תותר כל הצמדה. למגרש שכן.</p>		

1. הנחיות תכנוניות ועיצוביות
1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, מפלסי קומות, שבילים, גדרות וכו'.
 2. במפלס הגג העליון תותר הצבת מתקני עזר הכוללים דווידים וקולטי שמש, אנטנת טלוויזיה, צלחת לקליטת שידורי לוויין, מתקנים לכבלים ומיזוג אויר. המתקנים הנ"ל יוסוו באמצעות מסתורים מחומרים עמידים, כחלק בלתי-נפרד מהמבנה, ויאושרו על-ידי מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה.
 3. תותר בניית מצללות (פרגולות) עשויות עץ שעבר אימפרגנציה, פלדה או בטון. שטח המצלולים (פרגולות) שאינו עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי או שטח מרפסת בלתי-מקורה או חצר, לא ייחשב במניין שטחי הבניה.
 4. גובה ה-0.0 (המפלס הקובע של קומת הקרקע) ייקבע בהתאם לנספח הפיתוח הכלול בתכנית זו, ועל סמך תכנית הפיתוח שתוגש לוועדה המקומית כחלק בלתי-נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תכלול את כל המגרשים הגובלים. במקרה של הצמדת בניינים בשני מגרשים גובלים בקו בניין 0.0 מ', בהתאם לסעיף 1.2.4 ב"ג, לעיל, תכלול התכנית את שני המגרשים, וכן את המגרשים הגובלים בשניהם.
 5. שטחי שרות על-ותת-קרקעיים יכללו את השימושים הבאים: אחסנה, חדרי מכונות, חשמל ותקשורת, משאבות, מיזוג אויר, מרחבים מוגנים. כולם – באישור מהנדס העיר, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.
 6. 30% משטח הקרקע יהיו פנויים לגינון בלבד.
 7. מרתפים: תותר בניית קומת מרתף אחת. תכנית המרתף לא תעלה על תכנית הבניה בקומת הקרקע. זאת, על-מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו. הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6 להלן. תותר בניית קומת המרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0") בתנאים הבאים: יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. 2. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. שימושים במרתף: ביחידות המגורים צמודות-הקרקע יותרו חיבור והצמדה של חלקי המרתף לדירה שמעליו. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו, ותותר כניסה נפרדת, בנוסף לחיבור הפנימי.
 8. קומת הגג ביחידות המגורים העליונות, בכל שטח התכנית, תיבנה כך שמרחק קירותיה החיצוניים בחזית הפונה לדרך – או לחזיתות הפונות ל-2 דרכים בבניין פינתי – לא יקטן מ-2.0 מ' מקצה מעקה מרפסת הגג, כולל המעקה.

4.2 יעוד מגורים ב'1

- 4.2.1 שימושים מגורים
 - 4.2.2 הוראות
 - א. קוי בניין
 - ב. הצמדות בתים
 - ג. רשימת זוגות מגרשים המותרים להצמדה
- קוי בניין צדדיים למגורים: קוי הבניין הצדדיים למגורים הנם 3.0 מ', כמסומן בתשריט. קוי בניין אחוריים יהיו 3.0 מ'. קוי בניין קדמיים יהיו 0.0 מ', אלא אם כן מסומן אחרת בתשריט, ובכפוף להוראות ס"ק ב' להלן (הצמדת מגרשים)
- תותר הצמדת שני בתים במגרשים גובלים בקו בניין צדדי 0.0 מ', בתנאים הבאים:
1. ההצמדה תיעשה בהסכמת שני בעלי המגרשים
 2. ההצמדה תיעשה אך ורק ע"פ הרשימה בס"ק ג' להלן
 3. לא תותר הצמדת יותר מ-2 מגרשים סמוכים
 4. ההצמדה תיעשה בקיר משותף, קו בניין 0.0 מ', ב-2 הבתים הצמודים.
 5. החיבור ייעשה בקו בניין צדדי או אחורי, בהתאם לנסיבות המגרשים הנוגעים בדבר.
 6. בקטעים בין הבתים בהם לא תהיה הצמדה, יישמר קו בניין 3.0 מ' בכל מגרש.
 7. לא יותרו כל פתחים בקירות בקו בניין 0.0 מ' (קיר משותף).
 8. יותרו פתחים בקירות בקו-בניין 0.0 מ' הפונים אל הדרכים. לא תותר פתיחת חלון, דלת או תריס כלפי חוץ, מעבר לקו בניין 0.0 מ'.
- 78+79, 39+40, 26+27, 24+29, 19+23, 03+04, 01+06

<p>בכל מגרש מתוך זוג מגרשים שיוצמדו עפ"י הרשימה בס"ק ג' לעיל, תותר בניית 2 יחידות מגורים: יחידת גן בת 2 קומות ויחידת גג בת קומה אחת וקומת גג חלקית, כמפורט בס"ק ו' להלן, סה"כ 4 יחידות מגורים בכל זוג מגרשים צמוד. במגרשים אשר לא יוצמדו עפ"י הרשימה לעיל, תותר בניית יחידת מגורים אחת בלבד.</p>	<p>ד. מספר יחידות מגורים במגרשים מוצמדים</p>
<p>4. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, מפלסי קומות, שבילים, גדרות וכו'. 5. במפלס הגג העליון תותר הצבת מתקני עזר הכוללים דוודים וקולטי שמש, אנטנת טלוויזיה, צלחת לקליטת שידורי לוויין, מתקנים לכבלים ומיזוג אויר. המתקנים הנ"ל יוסוו באמצעות מסתורים מחומרים עמידים, כחלק בלתי-נפרד מהמבנה, ויאושרו על-ידי מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה. 6. תותר בניית מצללות (פרגולות) עשויות עץ שעבר אימפרגנציה, פלדה או בטון. שטח המצלולים (פרגולות) שאינו עולה על 1/3 משטח הגג הפנוי או שטח מרפסת בלתי-מקורה או חצר, לא ייחשב במניין שטחי הבניה. 7. גובה ה-0.0 (המפלס הקובע של קומת הקרקע) ייקבע בהתאם לנספח הפיתוח הכלול בתכנית זו, ועל סמך תכנית הפיתוח שתוגש לועדה המקומית כחלק בלתי-נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תכלול את כל המגרשים הגובלים. במקרה של הצמדת בניינים בשני מגרשים גובלים בקו בניין 0.0 מ', בהתאם לסעיף 4.1.2 ב', ג' לעיל, תכלול התכנית את שני המגרשים, וכן את המגרשים הגובלים כשניהם. 8. שטחי שרות על-ותת-קרקעיים יכללו את השימושים הבאים: אחסנה, חדרי מכונות, חשמל ותקשורת, משאבות, מיזוג אויר, מרתבים מוגנים. כולם – באישור מהנדס העיר, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה. 9. 30% משטח הקרקע יהיו פנויים לגינון בלבד. 10. מרתפים: תותר בניית קומת מרתף אחת. תכנית המרתף לא תעלה על תכנית הבניה בקומת הקרקע. זאת, על-מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי גר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו. הטיפול במי גר עילי יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6 להלן. תותר בניית קומת המרתף עד גבול המגרש (קו בניין "0") בתנאים הבאים: יינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. 2. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. שימושים במרתף: ביחידות המגורים צמודות-הקרקע יותרו חיבור והצמדה של חלקי המרתף לדירה שמעליו. במרתף זה יותרו גם משרדים לבעלי מקצוע חופשי לשימוש דיירי היחידה שמעליו, ותותר כניסה נפרדת, בטסף לחיבור הפנימי. 11. קומת הגג ביחידות המגורים העליונות, בכל שטח התכנית, תיבנה כך שמרחק קירותיה החיצוניים בחזית הפונה לדרך – או להזיתות הפונות ל-2 דרכים בבניין פינתי – לא יקטן מ-2.0 מ' מקצה מעקה מרפסת הגג, כולל המעקה.</p>	<p>ה. הנחיות תכנוניות ועיצוביות</p>

4.3 יעוד מגורים ומסחר

4.3.1 שימושים

מסחר קמעונאי ושרותים אישיים, מגורים

4.3.2 הוראות

א. קוי בניין
קוי בניין צדדיים יהיו 0.0 מ'. קוי בניין קדמיים יהיו 3.0 מ' בקומת הקרקע המסחרית, ו-0.0 מ' בקומות המגורים. בתחום 3.0 מ' בקומת הקרקע תיבנה קולונדה ברוחב 3.0 מ' כמופיע בנספח הבינוי. קו בניין אחורי יהיה 3.0 מ'.

ג. קולונדה

ג. הנדסות תכנוניות ועיצוביות

הבניין יבנה עם קולונדה, כנאמר בסעיף א' לעיל. הקולונדה לא תיכלל במניין שטחי הבנייה.

1. תותר בניית גלריה במבנים המסתריים בשטח 50% משטח קומת הקרקע המסחרית שטחי הגלריה ייכללו במניין השטחים כפי שמופיעים בטבלה בסעיף 5 לחלק. תותר בניית מרתף בגבולות הבניין.
2. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, מפלסי קומות, שבילים, בדרות וכו'.
3. במפלס הגג העליון תותר הצבת מתקני עזר הכוללים דוודים וקולטי שמש, אנטנת טלוויזיה, צלחת לקליטת שידורי לוויין, מתקנים לכבלים ומיזוג אויר. המתקנים הנ"ל יוסוו באמצעות מסתורים מחומרים עמידים, כחלק בלתי-נפרד מהמבנה, ויאושרו על-ידי מהנדס העיר במסגרת היתר הבניה.
4. כל בקשה להיתר בניה למסחר תכלול סימון מיקומם וגודלם של שלטי פרסום, וכן החומרים ממנו הם עשויים, בחזיתות הפונות אל הרחוב ובתכנים. אישור השילוט יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. תותר בניית מצללות (פרגולות) עשויות עץ שעבר אימפרגנציה, פלדה או בטון. שטח המצלולים (פרגולות) שאינו עולה על 1/3 משטח הגג הפנימי או מרפסת בלתי-מקורה, לא ייחשב במניין שטחי הבניה.
6. גובה ה-0.0 (המפלס הקובע של קומת הקרקע) ייקבע בהתאם לנספח הפיתוח הכלול בתכנית זו, ועל סמך תכנית הפיתוח שתוגש לוועדה המקומית כחלק בלתי-נפרד מתבקשה להיתר הבניה. התכנית תכלול את כל המגרשים הגובלים. במקרה של הצמדת בניינים במגרשים גובלים בקו בניין 0.0 מ', בהתאם לסעיף 4.1.2 ב, ג, לעיל, תכלול התכנית את שני המגרשים, וכן את המגרשים הגובלים בשניהם.
7. שטחי שדרות יכללו את השימושים הבאים: אחסנה, חדרי מכוונות, תשלום ותקשורת, משאבות, מיזוג אויר, מרחבים מוגנים. כולם – באישור מהנדס העיר, כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה.
8. 30% משטח הקרקע יהיו פנויים לגינון בלבד.
9. קומת הגג ביחידות המגורים שמעל לקומת המסחר, תיבנה כך שמרחק קירותיה החיצוניים בחזית הפונה לדרך – או לחזיתות הפונות ל-2 דרכים בבניין פינתי – לא יקטן מ-2.0 מ' מקצה מעקה מרפסת הגג, כולל המעקה.
10. תותר בניית מצלולים (פרגולות), לפי ההנחיות בסעיף 3 לעיל, ובלבד שלא יעלו על בשטחם על 1/3 משטח הגג הפנימי. שטח המצלולים לא ייחשב במניין שטחי הבניה.
11. מרתפים: תותר בניית קומת מרתף אחת. תכנית המרתף לא תעלה על תכנית הבניה בקומת הקרקע. זאת, על-מנת להבטיח את צרכי משק המים הוותק-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו. הטיפול במי נגר עילי יהיה בהתאם למפרט בסעיף 6 לחלק. תותר בניית קומת המרתף עד גובה המגרש (קו בניין 0.0) בתנאים הבאים: ייקטרו כל האמצעים למניעת מיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. 2. תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. המרתף יהיה מחובר במדרגות פנימיות עם קומת המסחר שמעליו. שימושים במרתף: מסחר ואחסנה בעבור קומת המסחר.

4.4 יעוד מבנים ומוסדות ציבור

4.4.1 שימושים

גן ילדים הכולל 2 כתות

4.4.2 הזראות

א. קוי בניין
קוי בניין צדדיים יהיו 3.0 מ' קו בניין קדמי יהיה 3.0 מ'.
קו בניין אחורי יהיה 3.0 מ'

ב. יותרו שימושים לצרכי חינוך וחניה, או למטרת ציבורית אחרת לשימוש הקהילה ובאישור הועדה המקומית.

ג מרתף: הותר בניית קובת מרתף אחת.
תכנית המרתף לא תעלה על תכנית הבנייה בקומת
קרקע, וזאת על-מנת להבטיח את צרכי משק המים התת-
קרקעי וניקוז מי גר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו.
שימושים במרתף: שטחי שרות עבור גני הילדים, כדוגמת
מחסן, מרחב מוגן וכיו"ב.

4.5 יעוד שטח ציבורי פתוח

- 4.5.1 שימושים
בשטחים הציבוריים הפתוחים ניתן יהיה להקים מתקני משחק לילדים, מתקני ספורט, גינון,
שבילים, ריהוט גן. בתא שטח מס' 108 תותר חניה ציבורית אשר הגישה אליה תהיה מדרך מס'
12 בלבד. מספר מקומות החניה לא יעלה על 12.
בתא שטח מס' 112 תותר הקמת מתקן שנאים בכפוף להוראות סעיף 6.3 להלן
- 4.5.2 הוראות
א. שבילים
השבילים ירוצפו בסוג הריצוף בו ירוצפו מדרכות השכונה. זאת, בהתאם לנספח
הנופי.

4.6 יעוד דרך

- 4.6.1 שימושים
הדרכים הקיימות והמוצעות ישמשו לתנועה ממונעת ורגלית, למעבר תשתיות, חניה, גינון
וריהוט רחוב.
- 4.6.2 הוראות
הרחוב הראשי בשכונה, המסומן בתשריט כדרך מס' 1, יתוכנן עם
מדרכות מרוצפות משני צדדיו.
ברחוב יינטעו עצים להצללה
עצים המסומנים בנספח הבינוי כעצים לשימור יטופלו בהתאם
להוראות בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה, כמפורט בסעיף 6.9 להלן

4.7 יעוד דרך משולבת

- 4.7.1 שימושים
הדרכים הקיימות והמוצעות ישמשו לתנועה ממונעת ורגלית, למעבר תשתיות, חניה, גינון
וריהוט רחוב.
- 4.7.2 הוראות
הרחובות המשולבים ירוצפו באופי ים תיכוני ושולבו בהם עצים
להצללה, חניות וריהוט רחוב.
עצים המסומנים בנספח הבינוי כעצים לשימור יטופלו בהתאם
להוראות בתיקון 89 לחוק התכנון והבניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תאי שטח – זוגות מותרים להצמדה	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר קומות	קווי בנין (מטר)**			תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר), כולל מתקנים	מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל לכניסה הקובעת שרות	סה"כ שטחי בניה	
			מספר קומות	מספר קומות	קדמי	צדדי- ימני		צדדי- שמאלי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						סה"כ שטחי בניה
מגורים אי-מגרשים המותרים להצמדה	,02+05 ,08+09,07+10 ,11+15 ,13+14,16+21 ,17+18 ,20+22 30+31,32+33 ,34+166,37+38 ,42+43 ,47+167 ,55+56 ,57+58 ,60+61,62+63 64+65, ,68+73,69+70 75+76, ,80+81 82+83, 86+87 ,88+89, 90+91 ,92+93,94+172 96+171 97+98	225.0	מגורים גן (ק"ק + ק"א) יחידת גג ק"ב. סה"כ 240 ל-2 יח' * סה"כ 14.880 מ"ר	,44.0 כולל 2 ממ"דים, ל-2 יח' סה"כ 2,728 מ"ר	60.0 ליחידות גן. סה"כ 3,720 מ"ר	344.0 למגרש, סה"כ 62 מגרשים בשטח כולל 21,328 מ"ר	משתנה	משתנה	משתנה	2 למגרש, סה"כ 124 יחיד	6.2	13.5	2 +קומת גג	1	3/0	3/0	3/0	3/0	3/0	3/0		

3	3	3	3/0	1	2 +קומת גג	13.5	6.2	2 למגרש, ד סח"כ 36 יחיד	משתנה	משתנה	344.0 למגרש, 6,192 סח"כ ל- 18 מגרשים	60.0 ליחידות ג. סח"כ 1,080 מ"ר	44,0 כולל 2 ממ"דים, ל- 2 יח', סח"כ 792.0 מ"ר	יחידת ג (ק"ק+א) יחידת ג ק"ב סח"כ 240 ל-2 יח', סח"כ 4,320	350.0	12,25,35,36,41,44,45,46, 48 49,53,59,66,67,71,74,84, 85	מגורים א' מגרשים אסורים בהצמדה	
3	3/0	3/0	3/0	1	2 +קומת גג	13.5	6.2	2 למגרש ... סח"כ 28 יחיד	משתנה	משתנה	344.0 למגרש, 14 סח"כ ל- מגרשים בשטח כולל 4,816 מ"ר	60.0 ליחידות ג. סח"כ 840.0 מ"ר	44,0 כולל 2 ממ"דים, ל-2 יח' סח"כ 616.0 מ"ר	יחידת ג (ק"ק+ א) יחידת ג ק"ב סח"כ 240 ל-2 יח' סח"כ 3,360 מ"ר	225.0	,03+04,01+06 26+27,19+23 39+40,24+29 78+79	מגורים ב' המותרים להצמדה	
3	0	0	3.0 בקומ ת קרקע (מסחר), 0 בקומת א,ב, (מגורים)	1	+3 קומת גג	14.5	5.14	1 למגרש סח"כ 9 יחיד	משתנה	משתנה	142.0 למגורים סח"כ 1,278 מ"ר ל-9 מגרשים	בשטח שלא יעלה על תכנית קומת קרקע	למגורים: 22.0 כולל ממ"ד, סח"כ 198.0 מ"ר. למסחר: 10.0 מ"ר, סח"כ 90 מ"ר	למגורים: 120 סח"כ 1,080 מ"ר. למסחר: 1,372 מ"ר	225.0	100-106,168,169	מגורים + מסחר משולב	
3	3	3	3	1	1	6.0			32	32	350	בשטח שלא יעלה על תכנית קומת קרקע	50	300	1,135	107	מבני ציבור	
								196			33,614 למגורים	5,640 למגורים	4,334 למגורים	23,640 למגורים				סח"כ

* בכפוף לחוראות סעיף 4.1.2 ב' לעיל
 ** בכפוף לחוראות סעיף 4.1.2 א', 4.1.2 ב' לעיל
 *** בכפוף לחוראות סעיף 4.2.2 ב' לעיל
 **** בכפוף לחוראות סעיף 4.2.2 א', 4.1.2 ב' לעיל

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום.
- ב. היתר בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לת"י 413 בגין עמידות בפני רעידות אדמה, יותנה בחיזוק הבניין כולו, יחד עם התוספת, בהתאם לדרישות ת.י. 413 ומילוי התנאים הבאים: 1. הגשת חוות-דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 413 והנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה. 2. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים – "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על-פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2009).
- ג. תנאי למתן היתר בנייה למבנה אשר שונה ייעודו תהיה התאמת התכנון לשימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסמיים כפי שנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה, וכמפורט בסעיף 6.1 לעיל.
- ד. הנספח הנופי מהווה הנחיה בלבד עבור הועדה המקומית. שינוי הבינוי יתאפשר באישור הועדה המקומית, למעט: בנושא מספר מקומות החניה, בשימושי קרקע, ובנושא שטחי בניה לכל בנין ובנין, ובנושא קוי בנין ומרחקים בין בנינים.
- ה. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית פיתוח הכוללת פיתוח שטח, גבהי דרכים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינון, סידורי אשפה, מתקני גז, שבילים, ניקוז וכו', באישור הועדה המקומית, הכוללת פיתוח שטח המגרש וכן שטחי ציבור הגובלים וחניות ציבוריות.
- ו. תנאי להיתר בניה – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר.
- ז. בשטח התכנית ינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח, בקשר לחומרי הבניה, הריצוף, הגינון וריהוט הרחוב, לפי אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה. חומרי הגמר יהיו בני קיימא כגון טיח צבעוני, אבן נסורה/ אריחי חיפוי – גרניט, אבן או ש"ע, ומעלה.
- ח. חיבורי מבנים שיוקמו בהתאם לתכנית זו לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים, יהיו בהתאם להוראות מהנדס העיר והגופים הנוגעים בדבר, המורשים לכך.
- ט. חישוב שטחי הבניה – בהתאם לתקנות רישוי בניה התקפות ביום החלטת הועדה המקומית להוצאת היתר.
- י. אישור רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 6.12 להלן.

6.1

6.2 חניה חדרים

- א. לא תבטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית.
- ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל החדרים בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הועדה ובאישור משרד התחבורה.
- ג. מקומות החניה יזו בתחום המגרשים. תומרי הגמר לריצוף החניות יהיו תואמים לתומרי הגמר במדרכות.
- ד. התניה תהיה על פי חתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3 חשמל

- א. תנאים למתן היתר בניה יהיו: תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קוי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש בגין קוי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. אישור זה לא ידרש בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון בכל מתחם שיוקם הוא אישור וסיכום בכתב עם חברת החשמל לגבי מיקום וגודל מדווייקים של כל אחד מחדרי השנאים.
- ד. הגשת הבקשות להיתרי בניה תהיינה לאחר תיאום ואישור חברת החשמל ובאחריות היזם.
- ה. חדר שנאים מוצע ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. מיקומו של חדר השנאים המוצע בתשריט ייקבע בפינתו הצפון-מזרחית של השצ"פ מגרש 112, בצמידות לכבישים מס' 1 ו-7.
- ו. חדרי השנאים ייבנו על פי תנאי חברת החשמל ודרשותיה, בתיאום עם אדריכל היזם ובאחריותו.
- ז. תנאי לאספקת חשמל לבניינים הינו בניית תחנת שנאים על ידי הגורם האמור לקבל אספקת חשמל מהתחנה. תחנת השנאים מסומנת בסימול, עפ"י הוראות מבא"ת, בתחום מגרש מס' 112. מיקומה הסופי של התחנה ייקבע בהתאם למנגנון תכנון והפעלה של חת"י.

6.4 הנחיות לעבודות פיתוח

ניקוז:

1. התכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א', בתחום אזור רגישות ב' ובתחום אזור רגיש להחזרת מי נגר עילי, עפ"י תמ"א 4/ב/34.
2. במגרשים הכלולים בשטח התכנית, יותרו 15% לפחות משטחם הכולל כשטחים חדירי מים, שיאפשרו השהיית מי גר/חילחו. השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר - חצץ, בלוקים וכיו"ב. המגרש יתוכנן כך שמי הנגר העילי, וכן מרזבי הגגות, יופנו לשטחי ההשהייה והחילחול.
3. מי הנגר העילי משטחי הריצוף שבמגרשים, ומהמרזבים, ינוקזו לשטחי ההשהייה והחילחול. עודפים ממי הנגר יופנו למערכת הניקוז בשטחים הציבוריים שמחוץ למגרשים.
4. מי הנגר העילי שברחובות המשולבים, בחניות ובשבילים הציבוריים, ינוקזו, במידת האפשר, לשטחי ציבור מגוננים.
5. בקצה רחוב משולב, לפני התחברותו לרחוב ראשי, תהיה מערכת תיעול מינימלית, שתנקז את מי הגשם דרך 2 קולטנים מופרדים. אורך קטע הרחוב, עד לשוחת הקליטה הקרובה, לא יעלה על כ-130 מ'.
6. שיפועי הניקוזים בשטחים המרוצפים והמגוננים לא יפחתו מ-1.0%.
7. בעת פיתוח תשתיות בשטח יש לכלול במסגרת התכנון את התחברות הניקוז למערכת העירונית מעבר לתחום הקו הכחול.

ב. פינוי אשפה:

- מתקנים לפינוי אשפה יהיו לפי דרישות עיריית לוד, מעודכנות למועד הגשת בקשה להיתר בניה. כל המתקנים יתוכננו בשילוב עם קירות הפיתוח.
- מתקני תשתית: ארונות למתקני תשתית למינייהם - חשמל, תקשורת, כבלים, מים וכיו"ב - ישולבו בקירות הפיתוח או במבנה העיקרי, בהתאם למיקום המבנה העיקרי במגרש. אופן שילוב מתקני התשתית ועיצובם יוצג לאישור כחלק מן הבקשה להיתר בניה.
- ד. הכניסות למגרשים תבוצענה כמבואות כניסה פנימיות, במרחק מינימלי 1.6 מ' מקו החזית של המגרש. זאת, עפ"י פרט אחד ומחייב שיוסכם עם מהנדס העיר, וכמופיע בנספח הבינוי.

6.5 עתיקות

בשטח עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור רשות העתיקות, לפי סעיף 29א לפי חוק העתיקות התשלי"ח.

6.6 היטל השבחה

לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7 רישום שטחים ציבוריים

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על-די הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממיין.

6.8 הריסת מבנים

- מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.
- תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
- היתר בניה ינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- פסולת הבניין לאחר הריסה תפונה לאתר פסולת מוכרז, מוסדר ומאושר, באישור עיריית לוד.

6.9 הוראות לשימור עצים, עקירתם או העתקתם

- עץ לשימור: לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- עץ להענקת: העצים המסומנים להענקת יועתקו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני, שייקבע בתיאום עם מהנדס העיר, כתנאי להיתר בניה.
- עץ לעקירה: עץ המסומן בתשריט לעקירה ייעקר בהתאם למסומן. העצים יעקרו בליווי אגרונום עפ"י מפרט טכני שתואם את סוג העץ.
- תנאי להיתר בניה: אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש, אשר תבטיח שימור העץ. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן, כך שיבטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר.

6.10 חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה על-ידי יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדדות ומיפוי), התשנ"ח-1998, לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות, וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.11 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12 איסוף אשפה

פתרון איסוף אשפה, מיקום מכולות וחגישה אליהן - באישור הועדה המקומית.

הגבלות בניה בגין תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

6.13

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה – מישור קוני. התמ"א, על מסמכיה, תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה - או הקלה - מכח תכנית מפורטת או מתארית עפ"י תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות חדרי מכוונות, מתקנים טכניים וחדרי מכוונות על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות וכיו"ב, הינו עפ"י הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- ג. תנאי להעמדת עגורנים/מנופים ותרנים/אנטנות הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
משרד הבינוי והשיכון				
מגיש התוכנית				

אין לנהוג...
 מותר...
 חתימת...
 לממש...
 כדן...
 אחר...
 יום בפועל
 (אם הלבנטי)
 בעלי עניין...
 בקרקע...
 תאריך 03-09-2013
 מינהל מקרקעי ישראל
 מוקדמת מבט חקונות
 יום מתאריך החתימה
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז

<p>13.09.13</p>	<p>משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה רחוב מלחם בגין 125</p>			
			<p>051800282</p>	<p>עמרי איתן אדריכל</p>
			<p>עיריית לוד</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
<p>15.8.20</p>	<p>עמרי איתן אדריכל EMRI EYTAN ARCHITECT</p>			<p>עורך התכנית</p>

אמגדי
 המכה

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית

		ועדה מחוזית
--	--	-------------

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון נחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

		שר הפנים
--	--	----------

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ? במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
v		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
v		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
v		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
v		• שמירת מקומות קדושים		
v		• בתי קברות		
v		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה יפרה-רולית (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
v		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
v		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירות התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
v		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	v	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	v	שם התוכנית	1.1	
	v	מחוז		
	v	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	v	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

⁽¹⁾ עפ"י תקנת התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	v	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	v	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?	v	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	v	
		האם קיימים נספחי תנועה, בלנוי, חניה ותשתיות?	v	
	6.1 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	v	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	v	
	2.4.1 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	v	
	2.3.2 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	v	
תשריט התוכנית (2)	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	v	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	v	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	v	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	v	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	v	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	v	
איחוד וחלוקה (4)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	v	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	v	
טפסים נוספים (4)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	v	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה עמרי איתן, מסי תעודת זהות 05180028-2, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי לד/220/1 ששמה "לוד - שכונת רמז" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים, מספר רשיון 076582.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

<u>שם היועץ</u>	<u>תחום מומחיותו והכשרתו</u>	<u>הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי יועץ</u>
א. יורם ב"ש	תנועה	תכנון מערך התנועה, הכנת נספח תנועה
ב. נילי בלומנקרץ נוף		תכנון נוף, וסביבה, הכנת נספח נופי
ג. ישראל אדלר	כבישים ופיתוח	תכנון הכבישים ומערכי הפיתוח והניקוז, הכנת נספח פיתוח
ד. אורי אברהמי	חשמל ותקשורת	תכנון מערכי החשמל והתקשורת השכונתיים. מיקום תחנות שנאים, תיאום עם חברת החשמל, תכנון חיבורים לבתים
ה. משה רביד	מים וביוב	תכנון מערך הביוב ואספקת המים השכונתיים.
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

עמרי איתן אדריכל
OMRI EYTAN ARCHITECT
חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה יורם בש

מס' תעודת זהות 055401129

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לד/1/220 ששמה "לוד-שכונת רמז" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסת תנועה ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 37832.
3. אני השתתפתי בעריכת נספח התנועה בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתומה מטה נילי בלומנקרנץ

מס' תעודת זהות 055614093

מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

מצהירה בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' 1/220/38 ששמה 318 - "לטנת רמי" (להלן - ה"תכנית").
2. אני מומחית לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תכנון נוף ומבנה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח נו"ב בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

נוף-נילי בלומנקרנץ
אדריכלית נוף
052-2548714

[Signature]

חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה ישראל אדלר
מס' תעודת זהות 004325841

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' 1/220/38 ששמה 318 - "לטנת רמי" (להלן - ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום תכנון נוף ויש בידי תעודה מטעם ישם האה"נ"מ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12528 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.

4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


 חתימת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה משה רביד
 מסי תעודת זהות 030100648

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מסי 1/220/96 ששמה "אס" - לבנין רמ"ז" (להלן - ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום א"ס אבוק ויש בידי תעודה מטעם גלם האונ' 103 (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 036126 או לחילופין (מחק את המיותר):
3. אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים א"ס אבוק בתוכנית.
5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מהנדס מים
 משה רביד
 מ.ר. 036126

רביז א"ס
 זרמן עובדי המים בע"מ
 חתימת המצהיר

ארגון עובדי המים
 יגודה חקלאית שיתופית בע"מ

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 1/220/25

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 4.3.2012 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

525
מספר רשיון

מארג'ס / ס'
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.8.21 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

525
מספר רשיון

מארג'ס / ס'
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 1.8.21 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.


חתימה

525
מספר רשיון

מארג'ס / ס'
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	? התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	? התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	? התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	