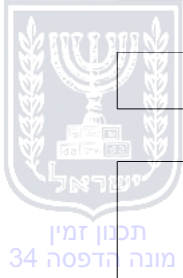


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0492256

לד/מק/1/751 - גני אביב, לוד



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

**דברי הסבר לתכנית**

בתכנית לד/751 נקבעו 108 יח"ד באזור מגורים ב' בשטח עיקרי ממוצע של 150 מ"ר ליח"ד ב- 18 מבנים בני 3 קומות צמודות קרקע ו 12 יח"ד. כ"א ומבנה מגורים אחד באזור מגורים ג' בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר במבנה של 6 קומות. הצפיפות באזורי מגורים אלה, קטנה מ- 4.3 יח"ד לדונם נטו. צפיפות זו נמוכה מאוד לפי כל אמת מידה תכנונית עכשווית ואינה מתאימה לרוח התקופה בה נדרש ניצול משאב הקרקע למגורים בצורה מושכלת. לאור העובדה שלא ניתן לשווק את הדירות בגדלים האמורים, מוצע בתכנית זו ניצול מיטבי לעתודת הקרקע ע"י הוספת 105 יח"ד וע"י הוספת שטחי בניה בסמכות הועדה המקומית.

התכנית מציעה 225 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד של 96 מ"ר, כ- 108 מ"ר שטח מכר ליח"ד, ב 6 מבנים צמודי קרקע בני 4 קומות מגורים ו- 7 מבנים צמודי קרקע בני 6 קומות מגורים.

התמהיל הינו מגוון ונותן מענה לצרכי דיור של מגוון האוכלוסיה. התכנית המוצעת כוללת שיפורים תכנוניים רבים ביחס לתכנית המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

לד/מק/1/751 - גני אביב, לוד

מספר התכנית 406-0492256

שטח התכנית 1.2 54.358 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 11, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	188549
קואורדינאטה Y	652274

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב רגבים חוצה את השטח מדרום לצפון

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		רגבים	לוד

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
97, 104	111-114	חלק	מוסדר	3969
2		חלק	מוסדר	5549

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

עמק לוד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



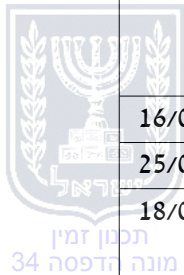
תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525		כפיפות	תמא/ 4 / 2
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 1004. הוראות תכנית לד/ 1004 לא תחולנה על תכנית זו.	החלפה	לד/ 1004
05/01/2012	1816	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 751 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/ 751



**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				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	29/07/2018	עמיקם ודעי	14: 49 29/07/2018	תכנית בינוי וחתכים	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	14/08/2017	פטר ליבוביץ	15: 50 14/08/2017		לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1250	1	22/08/2017	אלדד פנקס	16: 33 11/09/2017	תשריט חלוקת קרקע בהסכמת בעלים	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	28/08/2017	אלדד פנקס	09: 19 06/09/2017		לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה	1: 500	1	19/07/2017	אמיר מילר	08: 56 16/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/08/2017	עמיקם ודעי	14: 37 14/08/2017		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
	אחר			ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	ירושלים	יפו	169	02-5383333	02-5380155	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632043	03-7632010	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	03-5377884		amikam@gio ragur.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	
	יועץ נופי	אמיר מילר	111383	אמיר מילר אדריכלי נוף בע"מ	תל אביב- יפו	דובנוב	7	072-2721555		amir@amirmueller.com
	מודד	אלדד פנקס	1260	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773		eldad@pinkas.co.il



מנהל הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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**

התאמת הבינוי וחלוקת שטחי הבניה המוצעים בתכנית לאמות מידה שיווקיות עכשוויות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

1. איחוד וחלוקה של מגרשים בכפוף לסעיף 62א (א) (1) לחוק התו"ב.
2. הרחבת דרך מס' 4 והארכתה עד לגבול התכנית בכפוף לסעיף 62א (א) (2) לחוק התו"ב.
3. קביעת קו בנין בכפוף לסעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
4. קביעת גובהם של בניינים ושינוי מספר הקומות מ 3 ל 4 ומ 5 ל 6, בכפוף לסעיף 62א (א) (4) לחוק התו"ב.
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי בכפוף לסעיף 62א (א) (5) לחוק התו"ב.
6. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בכפוף לסעיף 62א (א) (6) לחוק התו"ב.
7. קביעת גודל שטח מגרש בכפוף לסעיף 62א (א) (7) לחוק התו"ב.
8. הוספת 105 יח"ד ל 120 היח"ד המאושרות סה"כ 225 יח"ד בתכנית בכפוף לסעיף 62א (א) (8) לחוק התו"ב.
9. הוספת 2,841 מ"ר שטחים עיקריים למגורים ו- 2,809 מ"ר שטחי שירות בסמכות ועדה מקומית בכפוף לסעיף 62א (א) (16) (1) לחוק התו"ב.
10. הוספת שימושים למשרדים קטנים, קליניקות ומשפחתונים בייעוד מגורים ב', בהתאם לסעיף 62א (א) (11).

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101 - 113
שטח ציבורי פתוח	601 - 606
דרך מאושרת	701, 702
דרך מוצעת	703 - 705
דרך משולבת	706, 708

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	606
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	702
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	109, 113
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	601, 606
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	603 - 606
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	702
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	706
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	102, 103, 105 - 108, 112, 113
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601, 602, 604
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701, 702
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	703 - 705
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	706, 708
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	101 - 113
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601 - 606

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	9,117	16.77
דרך משולבת	2,872	5.28
מגורים ב'	26,236	48.27
מגורים ג'	2,013	3.70
שטח ציבורי פתוח	14,119	25.98
סה"כ	54,357	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,117.25	16.77
דרך מוצעת	2,324.47	4.28
דרך משולבת	3,731.33	6.86
מגורים ב'	25,064.89	46.11

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.97	14,119.13	שטח ציבורי פתוח
100	54,357.07	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים ושטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.                  ב. חניה ומתקנים טכניים והנדסיים.                  ג. חצרות פרטיות.                  ד. משרדים קטנים או קליניקות כחלק מיחיד או חזית מסחרית.                  ה. לא תוצמד חצר לדירת מגורים בשטח העולה על 500 מ"ר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>בכפוף להוראות תמ"א 4/ב/34 סעיף 23.3.1, יש להותיר שטח פנוי בהיקף של לפחות 15% משטחו של כל מגרש מגורים בתכנית לצורך חלחול מי נגר עילי.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון, נטיעות, שבילים ומתקני משחקים.                  ב. בתאי שטח 603-606 תותר הקמת מדרכה, עמודי תאורה, ומסלול אופניים בהתאם לתשריט.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>תותר קליטה ואיגום של מי נגר עילי בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים מהשטחים הגובלים, בכפוף להכנת תכנית פיתוח ואישורה ע"י הועדה המקומית.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.                  ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, דרכים משולבות, מעברים להולכי רגל, שבילים לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, גינון ונטיעות ציבוריות לאורך הדרכים, חניה עילית לשימוש ציבורי ודרכי גישה לחניה, תשתיות מוטמנות ועיליות. רוחב הדרכים וקווי הבניין כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>
<b>4.5</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. מעבר להולכי רגל וכלי רכב הכולל חניות, גינון ונטיעות, לרשות הרבים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבניין ממנה יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ב. פיתוח מפורט של הדרכים בתכנית זו יהיה בהתאם למדיניות התכנון העירונית ויפורט בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שירות	עיקרי	שירות	עיקרי							
										5148	701		דרך מאושרת			
										3943	702		דרך מאושרת			
										1175	703		דרך מוצעת			
										788	704		דרך מוצעת			
										355	705		דרך מוצעת			
										2761	706		דרך משולבת			
										960	708		דרך משולבת			
7.5	(2)	4	4	(1) 7	25	21	35	141.44	2534			551	1983	1790	101	מגורים ב'
(3)	(2)	4	4	(1) 7	25	21	35	133.48	2534			551	1983	1896	102	מגורים ב'
(3)	(2)	4	4	(1) 7	25	21	35	133.69	2534			551	1983	1893	103	מגורים ב'
7.5	(2)	4	4	(1) 7	25	21	35	142.23	2533			550	1983	1780	104	מגורים ב'
12	4	4	4	(1) 5	19	13	35	79.3	1656			406	1250	2086	105	מגורים ב'
4	4	4	8.1	(1) 5	19	13	35	87.08	1656			406	1250	1900	106	מגורים ב'
4	(4)	8.1	4	(1) 5	19	13	35	87.04	1656			406	1250	1901	107	מגורים ב'
12	(5)	4	4	(1) 5	19	13	35	88.1	1656			406	1250	1879	108	מגורים ב'
(3)	(2)	(6)	(6)	(1) 7	25	21	35	128.22	2533			550	1983	1974	109	מגורים ב'
4	(2)	(7)	(7)	(1) 7	25	21	35	135.19	2533			550	1983	1873	110	מגורים ב'
4	4	(8)	4	(1) 7	25	21	35	121.82	2533			550	1983	2079	111	מגורים ב'
(9)	4	4	4	(1) 5	19	13	35	79.11	1656			406	1250	2092	112	מגורים ב'
4	4	(10)	4	(1) 5	19	13	35	89.52	1656			406	1250	1849	113	מגורים ב'
						225			27670			6289	21381	25065		מגורים ב' <סך הכל>
														1359	601	שטח ציבורי פתוח
														10717	602	שטח ציבורי פתוח

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
											1054	603		שטח ציבורי פתוח
											584	604		שטח ציבורי פתוח
											293	605		שטח ציבורי פתוח
											70	606		שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**

**הערה ברמת הטבלה:**

תותר בניית מרפסת לכל יח"ד בשטח של 12 מ"ר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), סעיף קטן 2 (ב)

(\*) - מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת כולל את קומת הקרקע ואת קומת המתקנים הטכניים על הגג.

(א) - בתא שטח זה אין קו בנין אחורי.

(ב) - בתא שטח זה יש שני קוי בנין קדמיים של 4 ו 7.5 מ'.

(ג) - בתא שטח זה יש קו בנין אחורי שנע בין 2.6 ל 4 מ'.

(ד) - בתא שטח זה יש קו בנין אחורי שנע בין 3.8 ל 5.4 מ'.

(ה) - בתא שטח זה יש שלושה קוי בנין קדמיים, לפיכך יש רק קו בנין צידי אחד ברוחב של 10.6 מ'.

(ו) - בתא שטח זה יש שלושה קוי בנין קדמיים, לפיכך יש רק קו בנין צידי אחד ברוחב של 4 מ'.

(ז) - בתא שטח זה קו צידי שמאלי נא בין 3 ל 14 מ'.

(ח) - בתא שטח זה יש שני קוי בנין קדמיים של 4 ו 7.75 מ'.

(ט) - בתא שטח זה קו צידי שמאלי נא בין 7.75 ל 10.8 מ'.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) (\*).

(2) (א).

(3) (ב).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

(4) ג).

(5) ד).

(6) ה).

(7) ו).

(8) ז).

(9) ח).

(10) ט).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. בתאי שטח 603-606 תותר הקמת מדרכה, עמודי תאורה, ומסלול אופניים בהתאם לתשריט.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים וחניות</b></p> <p>א. הסדרי התנועה והחנייה יהיו בהתאם לנספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחנייה. יותרו שינויים לא מהותיים במיקומים אלה. בתכנון החנייה תהיה הפרדה בין חניות אורחים לחניות המיועדות למגורים.          ב. החנייה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.          ג. תותר הצמדת החניות לדירות המגורים.          ד. רוחב זכות הדרך של כביש מס' 4 המצוין ברוזטה (28 מ') כוללת גם את רוחב רצועת השצ"פ שלאורכה- תאי שטח 606-603</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>איכות הסביבה          תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.          ב. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.          ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.          כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.          יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.          לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.          הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.          תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית (יש לציין את שמה) ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל</p>	<p><b>6.4</b></p>



6.4

חשמל

א. 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.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות



<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
<p>שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



<b>תקשורת</b>	<b>6.5</b>
<p>מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט : בלוק עץ/עצים לשימור</b>	<b>6.6</b>
<p>א. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית/ בתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>א. הכנת תצ"ר באחריות יום התכנית.</p> <p>ב. פתיחת המפרדה ברחוב סוקולוב עד כצלסון, במתכונת של נתיב אחד לכל כיוון.</p> <p>ג. תנאי להיתר הינו תכנית בינוי לאישור מהנדס העיר, תכנית אשר תכלול מיקום פחים מוטמנים, חניות, אופניים, עצים ותשתיות.</p> <p>ד. בקשה להיתר בניה תכלול סימון מיקום מערכות המבנה בגג ושטח לטובת דיירי המבנה בגג ובקרקע.</p> <p>ה. תכנית הפיתוח בקנה מידה 1:250 תאושר במחלקת תכנון כתנאי למתן היתרי בניה.</p> <p>ו. לפחות 40% מהדירות יהיו בשטח עד 80 מ"ר ו - 40% מהדירות יהיו בשטח של 120 מ"ר לפחות.</p>	

<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית</p>	

תשתיות	6.8
<p>תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין אתה קן החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p>	



הוצאות הכנת תוכנית	6.9
<p>6.9.1 - בהתאם לסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה, יחולו הוצאות עריכת התכנית וביצועה על בעלי הנכסים שבתחומה, באופן יחסי לשטחי מגרשיהם כולל הוצאות תכנון תשתיות, מדידות וכו'.</p> <p>6.9.2 - גביית הוצאות אלה תעשה בעת הוצאות היתרי בניה.</p>	



היטל השבחה	6.10
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

"התכנית חלה בתחום שטח השיפוט של העיר לוד."