

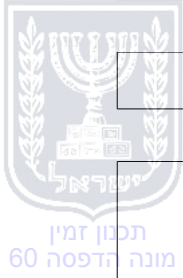
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0441667

מזרח פרדס שניר - צפון, לוד

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי לוד  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת למתחמים 1 ו-2 שהוגדרו בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300 כמתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרת תכנון מפורט.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית מפורטת לשכונת המגורים המוכללת בתחומה, המותאמת לצרכי האוכלוסיה וכוללת הסדרת הבניה הקיימת, מתן מענה תכנוני לבנייה קיימת בתחום שהוגדר כשצ"פ, תוספת יח"ד, התווית דרכים ושטחי זיקת הנאה לתנועת הולכי רגל וכלי רכב, התווית תשתיות וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור. כמו כן עוסקת התכנית בהגדרת תאי שטח לבנייה, בהגדרת תנאים למתן היתר ובהנחיות בינוי ופיתוח.

התכנית מאפשרת מכוחה הוצאת היתרי בניה לשטחי המגורים במתחמים 1 ו-2 כהגדרתם בתכנית מתאר מקומית לד/4/1300 ועפ"י המפורט בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



מזרח פרדס שניר - צפון, לוד

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

406-0441667

מספר התכנית

56.177 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



א62 (א) (1), א62 (א) (11), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (7), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189400
קואורדינאטה Y	651770

### 1.5.2 תיאור מקום

שטחים בצפון מרזח העיר לוד, במזרח האזור הידוע בכינוי פרדס שניר.

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

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פרדס שניר מזרח

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3970	מוסדר	חלק	48-50, 56	27, 51-55, 57, 100

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לד/ 1300 / 4	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראותיה של תכנית לד/ 4/1300	6828	6479	30/06/2014
לד/ 751	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/ 751 בתחומה	6354	1816	05/01/2012
לד/ 1000	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/ 1000 בתחומה	2544		14/06/1979
לד/ 1004	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/ 1004 בתחומה	4873	3305	18/04/2000
לד/ במ/ 730 / 1 / א	החלפה	תכנית זו מבטלת את תכנית לד/ במ/ 730/ 1/ א בתחומה	4027	4075	23/07/1992
תממ/ 3 / 21	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית.	5236	284	12/11/2003
תמא/ 23 / 9	אישור ע"פ תמ"א	תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל. התכנית נמצאת בתחום קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, והתקבל לכך אישור הולנתי	4968	1876	01/03/2001
תמא/ 4 / 2	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 2/ 4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	3620	25/05/1997
תתל/ 22	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תת"ל 22	6512		11/12/2012
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
תתל/ 33	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 33. הוראות תכנית תתל/ 33 תחולנה על תכנית זו.	7894	10110	29/07/2018

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד גלרון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 31 14/06/2017	יולי קלר	09/02/2017	9		מנחה	אקוסטיקה
לא	פרשה טכנית	08: 06 10/12/2019	יאיר קורנברג	08/12/2019	10		מנחה	מים
לא		10: 30 14/06/2017	יולי קלר	09/02/2017	1	1: 1500	מנחה	אקוסטיקה
לא		08: 06 10/12/2019	יאיר קורנברג	08/12/2019	1	1: 500	מנחה	מים
לא	מחייב לעניין מיקום ומספור העצים. להנחיות פרטניות יש לעיין בסקר העצים מיוני 2018	08: 54 15/07/2019	חנוך בורגר	15/07/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 41 15/07/2019	עודד גלרון	15/07/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ואיכות הסביבה	08: 10 10/12/2019	עודד גלרון	10/12/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		07: 43 10/12/2019	גדעון ירושלמי	07/07/2019	1	1: 500	מחייב	דרכים תנועה וחניה
לא		07: 50 10/12/2019	אריה קמיל	02/12/2019	20		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ביוב	08: 02 10/12/2019	שאול גבירצמן	07/07/2019	1	1: 1250	מחייב	ביוב וניקוז
לא	נספח תיעול	08: 02 10/12/2019	שאול גבירצמן	07/07/2019	1	1: 1250	מחייב	ביוב וניקוז
לא	פרשה טכנית	06: 51 15/01/2017	שאול גבירצמן	21/12/2016	6		מחייב	ביוב וניקוז
לא	סקר עצים בוגרים	13: 54 30/03/2019	חנוך בורגר	28/06/2018	10		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סיכוני רעידות אדמה - סקר ראשוני	07: 30 09/11/2016	אורי דור	09/11/2016	14		מנחה	סקר סייסימי

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות הפיתוח באמצעות רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333	02-5456163	a- telavivmerkaz@land .gov.il
בעלים		עבד אל גיואד אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		
בעלים		עבד אל והאב אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		
בעלים		עבד אל רחים אלנקיב			לוד	(1)		03-9999999		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חוסיין אל חקוב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		
בעלים		חוסיין אן נאג'ב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		
בעלים		חוסיין מוחמד אל חקיב מוחמד			לוד	(1)		03-5555555		

(1) כתובת: פרדס שניר.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד גלרון	83518	גלרון עודד אדריכלות	תל אביב-יפו	פייבל	12	03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com
	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	חיפה	שער פלמר	1	04-8662572		borgeryn@gmail.com
אינג'	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	19846	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	ביאליק	164	03-9409400	03-5235558	office@malin-eng.com
יועץ סייסמי - דר'	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolog.co.il
אינג'	יועץ תחבורה	גדעון ירושלמי	7123	חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	תל אביב-יפו	קרליבך	14	03-5278887	03-5270607	office@hj-eng.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
דר'	יועץ אקוסטי	יולי קלר		דרי יולי קלר בע"מ	קרית ים	סביון	18			keller.july@g mail.com
שמאי	שמאי	אריה קמיל	360	קמיל טרשנסקי שרותי נדל"ן	תל אביב-	נמל תל אביב	36 א	03-6961250	03-6961259	arie@ktap.co. il
מודד מוסמך	מודד	דני שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה (1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il

(1) כתובת: פארק גירון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. איחוד וחלוקה הינו על כל שטח התכנית
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
מבנה קיים	מבנה אשר בנייתו הושלמה קודם לאישורה של תכנית זו, ואשר מופיע במפת המדידה ברקע התשריט, בין אם ניתן לו היתר בניה ובין אם לא.
מגרש / תא שטח	בתכנית זו המונחים "מגרש" או "תא שטח" זהים.
מתחם	מתחם כמסומן בתשריט תכנית מתאר מקומית לד/4/1300 עבורו נדרשה הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, הקצאות והוראות
מתחם שטחי ציבור	תאי השטח 601 ו-401
נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ	נספח מחייב המהווה חלק ממסמכי תכנית מתאר מקומית לד/4/1300. המסמך מציין בין השאר את הסטטוס התכנוני של המבנים הקיימים בתחום השצ"פ הצמוד למסילת רכבת.

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**

יצירת מסגרת תכנונית מפורטת והוראות להקמת שכונת מגורים בת 247 יח"ד במתחמים 1 ו- 2 כהגדרתם בתכנית לד/4/1300.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, וכן הארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך בהתאם לסעיף 62א(א)(2) לחוק התו"ב.
- קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, קביעת זכות מעבר ולעניין הפקעת קרקע נדרשת לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 62א(א)(19) לחוק התו"ב.
- קביעת מגרשים ומתן הוראות בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיפים 62א(א)(1) ו-62א(א)(7) לחוק התו"ב.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח למגרשים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
- קביעת מספר קומות וגובהם של בניינים בתחום התכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4).
- שינוי הוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין בהתאם לסעיף 62א(א)(7).
- קביעת תנאים למתן היתר.
- הגדלת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(16)(א)(1) לחוק התו"ב.
- הגדלת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א(א)(15) לחוק התו"ב.
- הגדלת מספר יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות בהתאם לסעיף 62א(א)(8) לחוק התו"ב.
- הוספת שימושים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת הקרקע בבנייני מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

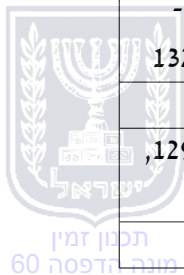
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	132 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	401
שטח ציבורי פתוח	617, 616, 603 - 601
דרך מאושרת	754 - 752
דרך מוצעת	755, 751, 750
מגורים ומסחר	212 - 207, 205 - 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	401
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	132, 131, 128, 116, 115, 113 - 103
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	211, 210, 208, 207, 205 - 202
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	603, 602
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	116, 115, 108, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	212, 210
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	125, 109, 108
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומסחר	207
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	616, 603, 602
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	754
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	751
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	119, 117, 114 - 112, 104, 103
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	132, 130, 129, 127, 126, 124, 122
גבול מגבלות בניה	מגורים ומסחר	211
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	603, 602
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	753, 752
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	125
דרך /מסילה לביטול	מגורים ומסחר	211 - 208, 204
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	617
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	752
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	750
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	132 - 129, 127 - 103
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומסחר	211 - 207, 205 - 202
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	616, 603, 602
חניה	מגורים ב'	131, 117, 116, 114 - 111, 104, 103, 132
חניה	שטח ציבורי פתוח	616, 603
להריסה	מגורים ב'	126, 124, 122 - 119, 117, 114, 113, 132, 130, 129, 127
להריסה	מגורים ומסחר	204
להריסה	שטח ציבורי פתוח	603, 602

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	117, 114
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	617, 603, 602
מגבלות אקוסטיות	מגורים ב'	101 - 112, 105 - 114, 117, 119 -
מגבלות אקוסטיות	שטח ציבורי פתוח	122, 124, 126, 127, 129, 130, 132
קו חשמל מתח עליון	מגורים ב'	104, 113, 117, 119, 124, 126, 129,
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	132, 603



### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,347	2.40
מבנים ומוסדות ציבור	1,220	2.17
מגורים ב'	30,818	54.86
מגורים ומסחר	10,226	18.20
שטח ציבורי פתוח	1,351	2.41
שצ"פ תא שטח 50	11,215	19.96
<b>סה"כ</b>	<b>56,177</b>	<b>100</b>



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	563.96	1
דרך מוצעת	787.15	1.40
מבנים ומוסדות ציבור	1,220.11	2.17
מגורים ב'	29,475.18	52.49
מגורים ומסחר	11,543.23	20.56
שטח ציבורי פתוח	12,566.43	22.38
<b>סה"כ</b>	<b>56,156.07</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.</p> <p>ב. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.</p> <p>ג. משרדים למקצועות חופשיים בקומת הקרקע של בתי המגורים</p> <p>ד. זיקת הנאה למעבר רכב.</p> <p>ה. בתחום זיקת הנאה למעבר רכב יותר שימוש לחניה</p> <p>ו. חניה תת-קרקעית</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א</p> <p>בתאי שטח מס' 101-132 יעוד הקרקע הינו מגורים ב'.</p> <p>בתאי שטח אלה תותר הקמת מבנה בודד או מספר מבנים בכפוף להוראות שבסעיף 5.</p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0. שערים להולכי רגל יפתחו לכיוון שטח תא השטח. שערים לכלי רכב יפתחו לכיוון שטח תא השטח או שיהיו מתנייעים במישור הפנימי של הגדר הבנויה.</p> <p>ג. בצידה הפנימי של הגדר הבנויה בחזית תא השטח תהייה רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' לפחות שתאפשר שתילת עצים. חובה לשתול שני עצים לפחות בחזית תא השטח אם תהיה הבנייה בקו בניין 0.</p> <p>ד. עיצוב פתחים בצורת קשת תותר בקומת קרקע בלבד.</p> <p>ה. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p> <p>ו. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>ז. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>(1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.</p> <p>(2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.</p> <p>(3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיחיד.</p> <p>(4) לא תותר בניית מבני עזר בחזית המגרש.</p> <p>(5) מבני העזר לא יחוברו לתשתיות.</p> <p>ח. מספר החניות בתחום המגרש יהיה על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ולחניה.</p> <p>ט. לכל תא שטח תותר כניסה אחת בלבד לחניה.</p> <p>י. השטח המיועד לחניות בתחום תא השטח יבוצע בחיפוי מחלחל.</p> <p>יא. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>יב. בעת בניית יותר ממבנה אחד בתא שטח אחד, המרווח בין הבניינים יהיה 0 או שלא יפחת מ-4 מ'.</p>

4.1	מגורים ב'
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. הוצאת היתרים לבתים החודרים לצש"פ כפופים להוראות תת"ל 33.                      2. על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
ג	<p><b>אקוסטיקה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : מגבלות אקוסטיות</b></p> <p>בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים בהתאם לנספח האקוסטי המצורף לתכנית, המפרט את אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>א. מגורים.                      ב. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.                      ג. מסחר קמעונאי, מוסדות, ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים, ככל שאין בהם על פי חוות דעתו של מהנדס העיר כדי להפריע ליחידות המגורים הסמוכות ו/או לשימוש הציבורי - ימוקמו בקומת הקרקע של בתי המגורים.                      ד. לא תותר הפעלת בתי מלאכה מכל סוג ואולמות שמחה.                      ה. זיקת הנאה למעבר רכב.                      ו. בתחום זיקת ההנאה למעבר רכב יותר שימוש לחניה                      ז. חניה תת-קרקעית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתאי שטח מס' 202-212, יעוד הקרקע הינו מגורים ומסחר. במתחם זה תתאפשר בניית מבנה מגורים ללא מסחר בקומת הקרקע או בניית מבנה מגורים הכולל מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>בתאי שטח אלה תותר בניית מבנה בודד או מספר מבנים בכפוף להוראות בסעיף 5.</p> <p>הוראות בינוי למבנה מגורים ללא מסחר בקומת הקרקע :</p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.                      ב. בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0. שערים להולכי רגל יפתחו לכיוון שטח תא השטח. שערים לכלי רכב יפתחו לכיוון שטח תא השטח או שיהיו מתנייעים במישור הפנימי של הגדר הבנויה.                      ג. בצידה הפנימי של הגדר הבנויה בחזית תא שטח תהייה רצועת גינון ברוחב 1.0 מ' לפחות שתאפשר שתילת עצים, למעט אם הבנייה תהיה בקו בנין 0 או למצב בו בקומת הקרקע יהיה מסחר. חובה לשתול שני עצים לפחות.                      ד. עיצוב פתחים בצורת קשת תותר בקומת קרקע בלבד.                      ה. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30%. לא יותר שימוש בחלל גג הרעפים.</p>



4.2	מגורים ומסחר
	<p>ו. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבניין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.</p> <p>ז. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.</p> <p>(1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.</p> <p>(2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.</p> <p>(3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיחידת המגורים. הדפסה 60</p> <p>(4) לא תותר בניית מבני עזר בחזית המגרש.</p> <p>(5) מבני העזר לא יחוברו לתשתיות.</p> <p>ח. מספר החניות בתחום תא שטח יהיה על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל ולחניה כמופיע בתכנית מפורטת זו.</p> <p>ט. לתא שטח תותר כניסה אחת בלבד לחניה.</p> <p>י. השטח המיועד לחניות בתחום תא שטח יבוצע בחיפוי מחלחל.</p> <p>יא. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה.</p> <p>יב. בעת בניית יותר ממבנה אחד בתא שטח אחד, המרווח בין הבניינים לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>הוראות בינוי למבנה מגורים הכולל מסחר בקומת הקרקע</p> <p>א. על מבני מגורים הכוללים מסחר בקומת הקרקע יחולו כל ההוראות בסעיף 4.1.2.4 א לעיל ובנוסף ובהתאמה, ההוראות דלהלן.</p> <p>ב. השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת גלריה בלבד, לאורך חזית הדרכים ובכללן שטחים שיוגדרו כזיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה, שרוחבם לא יפחת מ-12 מ'.</p> <p>ג. תאי שטח בהם יתקיים מסחר יידרשו להתקין מקומות חניה כנדרש לפי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה וזאת במסגרת שטח תא השטח ובנוסף על מקומות החנייה שידרשו למגורים.</p> <p>ד. בניית קומת קרקע מסחרית תהיה בקו בנין "0" ותכלול מעבר מקורה ברוחב 3.0 מ' לפחות בגובה קומת המסחר והגלריה.</p> <p>ה. בבניית קומת קרקע מסחרית, תהיה הקומה המסחרית בקו בנין ציד אחד ברווח "0" ובקו בנין כמופיע בסעיף 5 בצידה השני, זאת בכפוף להסכמת בעליו של המגרש השכן בכיוון בו מתוכננת בנייה בקו בנין צידי אפס.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור כולו, לרבות צרכי חינוך, מינהל קהילתי, חברה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.</p> <p>ב. דרכים וחניה; חניה תת-קרקעית</p> <p>ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.</p> <p>ד. גינון ונטיעות.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.</p> <p>ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.</p> <p>ג. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט.</p> <p>ד. ההוראה בסעיף 6.9 המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח שייקבעו למבנים למוסדות ציבור.</p> <p>ה. חניות תתוכננה עלפי השימוש ועל פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום תא השטח בלבד.</p> <p>ו. בעת הכנת תכנית בינוי עבור מבנה ציבורי תחויב הכנת חוות דעת אקוסטית למצב המוצע.</p>
ב	<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים ומבני ציבור (ראו ס' 4.4.2 א-ב להלן)</p> <p>ב. גינון, נטיעות, מתקני משחקים</p> <p>ג. חניה ציבורית בזיקת הנאה.</p> <p>ד. בתחום "ייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת" לפי תת"ל 33 : אמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.</p> <p>ה. תא שטח 617 בייעוד שצ"פ בתכנית זו מסומן בתת"ל 33 כ"מסילת מוצעת" בתא שטח 247. ייעוד זה יישאר בתוקף עד מימוש המסילה; עם תום מימושה הייעוד יהיה שטח ציבורי פתוח.</p>
4.4.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p><b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. בתחום תאי השטח 617, 603 לא תותר כל בניה נוספת מעבר למתועד ב"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ" למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח וזאת באישור הועדה המקומית.</p> <p>2. הוצאת היתרים כפופה להוראות תת"ל 33.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטחם המצטבר של כל מתקני התשתית שייבנו בו (כגון שנאים של חברת חשמל, משאבות מים, תאי בדיקה של קווי תשתית וכיו"ב), לרבות כל שטח שהציבור אינו יכול לגשת אליו (שטח מגודר או חסום) לא יעלה על 10% מגודלו של תא השטח. הועדה המקומית תוכל להתיר 8% נוספים אם שוכנע שלפחות מחצית מהשטח שהוקצה למתקני תשתית משמש את באי הגן הציבורי ומשתלב בפעילויות בו (כגון מתקן תת קרקעי שניתן לעבור מעליו, או מתקן שמבנהו משתלב במתקני המשחקים, וכדומה).</p> <p>2. מעבר תשתיות יהיה תת קרקעי או עילי. במעבר עילי יובטח גובה ראש של לפחות 6 מ' מפני הקרקע הסופיים מתחת לקו התשתית. כל מתקן שרות למעבר תשתיות, כגון עמוד חשמל, פתח</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

<p><b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b></p> <p>כניסה לתעלה תת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן תשתית ויחולו לגביו ההוראות בסעיף ג' לעיל.          3. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 30% משטח השצ"פ ובלבד ששטח תא שטח השצ"פ גדול מ- 2 דונם.          4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.          5. הוראות לעניין חנייה בשצ"פ כפופות לתת"ל 33.</p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>ג הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>1. בשטח הציבורי הפתוח תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית ולפיתוח השטח מתוקף תכנית זו ובכפוף לסעיף 6.1.          2. בתא שטח מס' 603 ניתן להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים בתחום ייעוד זה ובלבד שהמבנים מופיעים ב- "נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ" וכן לפיתוח גינות ומתקני תשתיות בתנאי חיבורם למערכות התשתיות במתחם 1 ובכפוף למופיע בסעיף 6.1.1.1.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>ד אקוסטיקה</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>מגבלות אקוסטיות</b>          בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים בהתאם לדו"ח האקוסטי שהוכן ע"י אקוסטיקאי מקצועי, המצורף כנספח לתכנית, המפרט את אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה.</p>	<p><b>ד</b></p>
<p><b>4.5 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>4.5.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>א הוראות פיתוח</b></p> <p>הדרכים ושטחי החניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>ב הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b></p> <p>בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>4.6 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>4.6.1 שימושים</b></p> <p>שטחי הדרכים ישמשו לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, גישה לחניה, חניה, גינון, מתקני אצירת אשפה וריהוט רחוב.</p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p><b>4.6.2 הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>א הוראות פיתוח</b></p> <p>הדרכים ושטחי החניה יכללו שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים</p>	<p><b>א</b></p>

דרך מאושרת	4.6
נקבוביים וחדירים.	
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>                      בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>	ב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
										עיקרי	שרות		עיקרי				
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	8	(1) 60	185	2430.3	525.5	328.5	1576.3	1314	101		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	185	2150.3	465	290.6	1394.7	1163	102		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	185	2931.2	633.8	396.1	1901.3	1585	103		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 60	185	3011.9	651.2	407	1953.7	1629	104		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	185	1783.1	385.5	241	1156.6	964	105		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	185	2041.5	441.5	276	1324.1	1104	106		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1364.3	295	184.5	884.8	738	107		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1377.4	297.8	186.1	893.5	745	108		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 60	185	1546.7	334.5	209	1003.2	836	109		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	185	2107.8	455.7	285	1367.1	1140	110		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	(1) 60	185	2660.3	575.1	359.5	1725.7	1439	111		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	11	(1) 60	185	3381.4	731.1	457	2193.3	1829	112		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	9	(1) 60	285	2848.7	616	385	1847.7	1541	113		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	2	(1) 60	185	569.8	123.2	77	369.6	308	114		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1192.7	258	161.1	773.6	645	115		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1204.3	260.5	162.7	781.1	651	116		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	185	2035.4	440.1	275	1320.3	1101	117		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 60	185	1506.6	325.8	203.5	977.3	815	118		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1298.2	280.6	175.5	842.1	702	119		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1149.2	248.5	155.3	745.4	622	120		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	(1) 60	285	936.1	202.5	126.5	607.1	506	121		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1083.3	234.1	146.5	702.7	586	122		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	(1) 60	185	940.9	203.5	127.1	610.3	509	123		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	3	(1) 60	185	974.3	210.6	131.6	632.1	527	124		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 60	185	1556.3	336.5	210.2	1009.6	842	125		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1320.1	285.5	178.5	856.1	714	126		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	185	1964.4	424.7	265.5	1274.2	1062	127		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1148.2	248.2	155.2	744.8	621	128		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 60	185	1229.9	266	166.2	797.7	665	129		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	2	(1) 60	185	759.3	164.4	102.7	492.2	411	130		מגורים ב'	

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 60	185	1723.7		372	233	1118.7	933	131		מגורים ב'	
(2) 3	(2) 3	1	4	15.5	6	7	(1) 60	185	2299.1		497.1	310.7	1491.3	1243	132		מגורים ב'	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 70	275	2100.8	305.8		305.8	970.2	764	202	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	
													519		202	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 70	275	2055.7	299		299	949.5	748	203	מגורים	מגורים ומסחר	
													508.2		203	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	5	(1) 70	275	2264.7	329.4		329.4	1044.5	824	204	מגורים	מגורים ומסחר	
													561.4		204	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 70	275	1905.6	277		277	881.8	693	205	מגורים	מגורים ומסחר	
													469.8		205	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	6	(1) 70	275	2880.8	419		419	1324.7	1048	207	מגורים	מגורים ומסחר	
													718.1		207	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	5	(6) 70	275	2220.4	323		323	1024.2	808	208	מגורים	מגורים ומסחר	
													550.2		208	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	4	(1) 70	275	1759.9	256		256	815.2	640	209	מגורים	מגורים ומסחר	
													432.7		209	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	15	(1) 70	275	6976.5	1014.7		1014.7	3186	2539	210	מגורים	מגורים ומסחר	
													1761.1		210	מסחר	מגורים ומסחר	

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"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						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	15.5	6	11	(1) 70	275	5215.9	758.7		758.7	2385.8	1898	211	מגורים	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4										1312.7		211	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	1	4	15.5	6	10	(1) 70	275	4359.4	634		634	1996.9	1586	212	מגורים	מגורים ומסחר	
													1094.5		212	מסחר	מגורים ומסחר	
(2) 3	(2) 3						40	235	2867	1220	305	122	976	1220	401			מבנים ומוסדות ציבור
													(7)	365.3	601			שטח ציבורי פתוח
													(7)	417.2	602			שטח ציבורי פתוח
													(7)	10664.5	603			שטח ציבורי פתוח
													(7)	801	616			שטח ציבורי פתוח
														(8) 318	617			שטח ציבורי פתוח



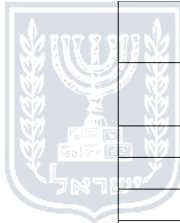
תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(3) 0	3	101	מגורים ב'
(3) 0	3	102	מגורים ב'
(3) 0	3	103	מגורים ב'
(3) 0	3	104	מגורים ב'
(3) 0	3	105	מגורים ב'
(3) 0	3	106	מגורים ב'
(3) 0	3	107	מגורים ב'
(3) 0	3	108	מגורים ב'
(3) 0	3	109	מגורים ב'
(3) 0	3	110	מגורים ב'
(3) 0	3	111	מגורים ב'
(3) 0	3	112	מגורים ב'
(3) 0	3	113	מגורים ב'
(3) 0	3	114	מגורים ב'
(3) 0	3	115	מגורים ב'
(3) 0	3	116	מגורים ב'
(3) 0	3	117	מגורים ב'
(3) 0	3	118	מגורים ב'
(3) 0	3	119	מגורים ב'
(3) 0	3	120	מגורים ב'
(3) 0	3	121	מגורים ב'
(3) 0	3	122	מגורים ב'
(3) 0	3	123	מגורים ב'
(3) 0	3	124	מגורים ב'
(3) 0	3	125	מגורים ב'
(3) 0	3	126	מגורים ב'
(3) 0	3	127	מגורים ב'
(3) 0	3	128	מגורים ב'
(3) 0	3	129	מגורים ב'
(3) 0	3	130	מגורים ב'
(3) 0	3	131	מגורים ב'
(3) 0	3	132	מגורים ב'
(5) 0	3	202	מגורים ומסחר
		202	מסחר
(5) 0	3	203	מגורים ומסחר
		203	מסחר



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
(5) 0	3	204	מגורים ומסחר
		204	מסחר
(5) 0	3	205	מגורים ומסחר
		205	מסחר
(5) 0	3	207	מגורים ומסחר
		207	מסחר
(5) 0	3	208	מגורים ומסחר
		208	מסחר
(5) 0	3	209	מגורים ומסחר
		209	מסחר
(5) 0	3	210	מגורים ומסחר
		210	מסחר
(5) 0	3	211	מגורים ומסחר
		211	מסחר
(5) 0	3	212	מגורים ומסחר
		212	מסחר
(5) 0	3	401	מבנים ומוסדות ציבור
		601	שטח ציבורי פתוח
		602	שטח ציבורי פתוח
		603	שטח ציבורי פתוח
		616	שטח ציבורי פתוח
		617	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

- ההוראות בטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע שלעיל, מתייחסות לבניה חדשה בלבד ואינן מתייחסות להוצאת היתר למבנים קיימים כפי שהם מופיעים בתשריט נספח הבינוי לתכנית זו.
- הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה על גג מבנה מגורים קיים, כפי שהוא מופיע בנספח הבינוי לתכנית זו, בשטח שלא יעלה על 30% משטח גג הקומה העליונה בבניין הקיים.
- בתאי שטח 121, 122, 127, 130 קו בניין אחורי יהיה "0" בצמוד לקו תחום השצ"פ.
- קביעת קווי בניין מקצה רצועת מסילת הברזל: 0 מ' - למבנים קיימים ברצועת השצ"פ, 30 מ' - למגורים ב' עם הוראות אקוסטיות ולשטח למבנים ומוסדות ציבור. הכול בהתאם להקלה שניתנה מהוראות תמ"א/23.
- בתאי השטח בייעוד מגורים ומסחר: שטחי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד; שטחי השירות מיועדים לכלל השימושים במגרש.

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

- (1) שטח מזערי לחלחול 15% משטח המגרש. בבנייה שאיננה בקו בניין קדמי '0' חלק משטח החלחול יהיה ברצועה ברוחב 1 מ' לאורך חזית המגרש.
- (2) או 0 בהסכמת השכן.



(3) קו בניין 0 לשצ"פ או לדרך.

(4) בקומת המסחר תתאפשר בנייתה עד קו בניין צידי 0 רק מידה ובמגרש הצמוד תיבנה קומה מסחרית ובהסכמת שכן גובל.

(5) קו בניין 0 לשצ"פ ולדרך.

(6) שטח מזערי לחלחול 15% משטח המגרש ובכללו מחוייבת רצועת חיפוי מחלחל ברוחב 1.0 מ' לאורך חזית המגרש, למעט במידה והמבנה ייבנה בקו בניין קדמי 0.

(7) שטח המצטבר של כל מתקני התשתית שייבנו בתא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח (כגון שנאים של חברת חשמל, משאבות מים, תאי בדיקה של קווי תשתית וכיו"ב), לרבות כל שטח שהציבור אינו

יכול לגשת אליו (שטח מגודר או חסום) לא יעלה על 10% מגודלו של תא השטח. הועדה המקומית תוכל להתיר 8% נוספים אם שוכנעה שלפחות מחצית מהשטח שהוקצה למתקני תשתית משמש את באי

הגן הציבורי ומשתלב בפעילויות בו (כגון מתקן תת-קרקעי שניתן לעבור מעליו, או מתקן שמבנהו משתלב במתקני המשחקים וכדומה).

(8) בהתאם לנספח המבנים החריגים וכמפורט בסעיף 4.4.2.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תכנית בינוי למגרש.
- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשונה למגרש יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש בקני"מ 1:250:
- חתומה ע"י כל בעלי הנכסים במגרש לאישור מהנדס הוועדה.
- תכנית הבינוי למגרש תכלול בין היתר:
  - א. העמדת הבניין לגביו מבוקש ההיתר וכן כל מבנה אחר במגרש, סימון מקומות החניה והכניסה היחידה אליהם תוך מתן מענה לצרכי החניה של כל המתגוררים במגרש בהתאם לתקן החניה התקף ביום הכנת התשריט.
  - ב. קביעה וסימון מפלס כניסה לכל בניין ופיתוח השטח בהתאם למופיע בנספח הבינוי, מפלס המרתף, מפלסי הגגות, חתכים עקרוניים בהתייחס לרחובות / למגרשים הגובלים, שבילי גישה, שטחי חניה וגישה לחניה, שטחי גינון, גדרות המגרש לרבות חומרי חיפוי וגמר, מתקני אצירת אשפה וכול דרישה אחרת של רשות הרישוי בלוד ו/או מהנדס העיר.
  - ג. לתכנית הבינוי יצורף נספח ביוב ותיעול הכולל ביטול הבורות הסופגים וחיבור לתשתיות עירוניות בתיאום עם מהנדס העיר.
  - ד. פתרונות לניקוז השטח ושטחי חלחול מי גשם אל מי התהום בשטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש, בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4.
  - ה. פתרונות מיגון אקוסטי למגרשים שבתחום ההנחיות המיוחדות לעניין זה ובהתאם לנספח האקוסטי בתכנית זו, וכן בהתאם להוראות תת"ל 33 לנושא זה.
  - ו. יתאפשר מיקום שטח בקומת הקרקע של מבנה מגורים במגרש אשר ישמש למגורים ולפעוטון, או לפעוטון בלבד. השטח הבנוי לפעוטון ושטח חצרו המוגדרת והמגודרת יהיו בהתאם לנהוג לעניין זה.
  - ז. במגרשים שבהם מבנים שתחומם מצוי בחלקו בתא שטח 603 (שצ"פ) וחלקו בשטחים שייעודם מגורים ב':
    - (1) למבנה שעיקר שטחו בתחום השצ"פ יתאפשר מתן היתר בניה למבנה הקיים כפי שהוא מופיע ב-"נספח מבנים חריגים בתחום השצ"פ" ללא כל תוספת או שינוי.
    - (2) למבנה שעיקר שטחו בתחום הייעוד למגורים ב' יתאפשר היתר בניה לפי התנאים שבסעיף 5.
    - ח. למגרשים בייעוד מגורים ב' ומסחר - תכלול תכנית ההעמדה גם פתרונות לנושאי אצירת האשפה הייחודיים לשטחים מסחריים, עפ"י הנחיות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית לוד, רשות הרישוי בלוד ו/או מהנדס העיר.
    - ט. רשות הרישוי בלוד תכין דף מידע ודרישות להכנת תשריט בינוי בו תוכל לכלול הוראות נוספות לאלה המופיעות כאן.
    - י. לעת הגשת בקשה להיתר בניה בתאי שטח 114, 120, 121, 122, 127, 130, תידרש חוות דעת רכבת ישראל וחוות דעת יועץ רשוי לנושא קרינה בלתי מייננת (קרינת אלמ"ג) והמלצתם למיגון במידת הצורך.
    - יא. בנייה חדשה תחויב במרווחי בניה מקווי מתח גבוה כמופיע בסעיף 6.4.
    - יב. תכנית הבינוי תידרש לאישור חברת החשמל ובזק.
2. עדכון ו/או החלפת תשריט הבינוי בחדש.
- א. כל הגשת בקשה להיתר נוספת למגרש תתבסס על תשריט הבינוי למגרש שאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה - לוד.
- ב. תתאפשר הגשת תשריט בינוי חלופי למגרש, שיחליף את קודמו, בתנאי שיעמוד בכול



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60



תכנון זמין  
מונה הדפסה 60

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>הדרישות שבסעיף 6.1.1 לעיל.</p> <p>3. תנאים נוספים</p> <p>א. הריסת מבנים ו/או גדרות שיסומנו להריסה בתשריט הבינוי למגרש יהוו תנאי להיתר וכך ירשמו בהחלטה למתן היתר בתנאים.</p> <p>ב. הריסת מבנים ו/או גדרות שיסומנו להריסה בתשריט הבינוי למגרש יהוו תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות הביצוע.</p> <p>ג. תיאום תשתיות בתחום התכנית מול אגף התשתיות בעיריית לוד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר במגרשים בהם מסומנים עצים לשימור הינו אישור פקיד היערות בהתאם לסעיף 83ג לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג ו/או פילר לחשמל.</p> <p>ו. תנאי לאישור תשריט הבינוי למגרש יהיה עמידה בדרישות היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר ולמתן אישור לתחילת ביצוע עבודות הבניה יהיה אישורה של היחידה לאיכות הסביבה בכל נושא שבתחום אחריותה.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. הבינוי בתחום התכנית יהיה בכפוף להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. בין היתר, ההנחיות המרחביות תחולנה על חזית הרחוב, לרבות גובה הגדרות בחזית תא השטח, התייחסות לחומרי גמר קשיחים וכיו"ב.</p> <p>2. תנאי להוצאת היתרי בניה במתחם שטחי הציבור בתאי שטח 401 ו-601 יהיה עריכת תכנית עיצוב אדריכלי לכלל מתחם שטחי הציבור. במסגרת עריכת תכנית העיצוב, בסמכות הוועדה מקומית לשנות את גבולות תאי השטח הנ"ל כל עוד יישמר מאזן שטחי הציבור כמפורט בתכנית זו.</p>	
<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b> <b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>א. מבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט נספח הבינוי הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות במגרש אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט הבינוי להריסה ואלה שיופיעו בתשריט הבינוי כמפורט בסעיף 6.1.1 לתא השטח המהווה תנאי להגשת הבקשה להיתר.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>1. אקוסטיקה</p> <p>א. בנייה בתחום המגבלה האקוסטית המסומן בתכנית וכן בתאי השטח 210, 211, 401, תהיה בהתאם להמלצות והוראות הנספח האקוסטי לתכנית זו, וכן בהתאם להוראות תת"ל 33 לנושא זה.</p> <p>ב. בנייה במתחם 2 הכוללת מסחר תבוצע בהתאם להוראות בתחום האקוסטיקה לאופי המסחר המבוקש וזאת עפ"י הוראות היחידה לאיכות הסביבה.</p>	



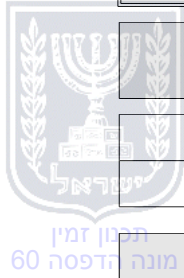
6.4	איכות הסביבה
	<p>2. אוורור ואיכות אוויר</p> <p>א. תשריט הבינוי למגרש ייבדק לאור הצורך בהבטחת תנאי אוורור ותנועת אוויר חופשית בין הבניינים במגרש.</p> <p>ב. במתחם מס' 2 בו מותרת בנייה למסחר, יותקנו מסנני אוויר במוצאי אוורור מאולץ לשטחי המסחר במידה והדבר יידרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפי אופי המסחר.</p> <p>ג. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>3. ביוב</p> <p>א. תהיה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. מערכת הולכת הביוב בכול מגרש תתוכנן כך שתחובר בחיבור אחד לרשת העירונית המופיעה בנספח לנושא זה.</p> <p>ג. מערכת הולכת הביוב בכול מגרש תתוכנן כך שתיתן מענה הולם להולכת הביוב מכל אחת מיחידות המגורים ו/או הבניינים במגרש.</p> <p>ד. הועדה המקומית תהא רשאית להגביל ו/או לאסור ו/או להציב תנאים לעניין שימושים היוצרים שפכים שעלולים לזהם את הקרקע ואת מקורות המים.</p> <p>ה. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים</p> <p>ו. במתחם מס' 2 בו מותרת בנייה למסחר, תתאפשר הנחייה מפורשת ומפורטת של היחידה לאיכות הסביבה במידה והדבר יידרש ע"י היחידה לאיכות הסביבה לפי אופי המסחר.</p> <p>ז. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>4. אצירת אשפה</p> <p>א. מיקום מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה השונים בשטחים הציבוריים תבוצע עפ"י המופיע בנספח הנוף והסביבה ובכפוף להוראת נספח איכות הסביבה.</p> <p>ב. מיקום מתקני אצירת אשפה ופסולת לסוגיה השונים בשטח המגרש תבוצע עפ"י המופיע בנספח איכות הסביבה.</p> <p>ג. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p> <p>5. פסולת בניין</p> <p>א. בכל תחום התכנית, בכול עבודה שתבוצע, יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ב. בעת ביצוע עבודות בניה במגרש, לא תותר הצבת חומרי בנייה מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ג. תותר הצבת מכולה לאיסוף פסולת בניה ברשות הרבים רק בהתאם להוראות היחידה לאיכות הסביבה.</p> <p>6. חשמול הרכבת וקרינה אלקטרומגנטית</p> <p>א. בנייה חדשה תחוייב במרווחי בניה מרצועת הרכבת בהתאם להנחיות שיתקבלו מרכבת ישראל.</p>
6.5	חשמל
	<p>1. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.</p> <p>-----                  א. מציר הקו   מהתיל הקיצוני                  -----                  א. קו חשמל מתח נמוך   2.25 מ'   2.00 מ'                  -----                  ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:                  בשטח בנוי   6.50 מ'   5.00 מ'                  בשטח פתוח   -   8.50 מ'                  -----                  ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:                  בשטח בנוי   13.00 מ'   9.50 מ'                  בשטח פתוח   -   20.00 מ'                  -----                  ד. קו חשמל מתח על מעל   35.00 מ'                    160 ק"ו עד 400 ק"ו                  -----</p> <p>4. בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים הנדרשים.</p>	
<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	<b>6.6</b>
תנאי למתן טופס 4 בתחום מגרשי המגורים ומגרשי מגורים ומסחר הינו אישור התצ"ר במגרש.	
<b>מגבלות בניה לגובה</b>	<b>6.7</b>
על תחום התכנית חלות מגבלות בניה לגובה שנקבעו בתמ"א/2/4.	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי רשות מקרקעי ישראל.	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.9</b>
בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה על מי תהום תמ"א 34 / ב / 4, נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'. א. יובטח כי לפחות 15% משטחו של מגרש יהיה חדיר מים לחלחול לתת הקרקע וזאת תוך	



<b>6.9</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>טיפול בשטחים אלה כשטחים מחלחלים המחופים בחומרים חדירי מים או בורות חלחול.</p> <p>ב. בתחום המגרשים לא תותר התקנת אספלט במשטחים אופקיים.</p> <p>ג. מי הנגר מהשטחים הפנויים מבינוי במגרש וממערכת הגשמות יתועלו ויופנו לשטחי החלחול בתחום גבולות המגרש. לא תותר הפנייתם אל מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>ד. מידע מפורט לעניין זה יופיע בתשריט הבינוי למגרש ובתשריטי הבקשה להיתר לבנייה.</p>
<b>6.10</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
	השטחים המסומנים כזיקת הנאה יירשמו ע"ש עיריית לוד.
<b>6.11</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות עריכת התכנית וביצוע יוטלו על מגישי התכנית
<b>6.12</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>						
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לייר</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לייר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לייר						
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>						
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.						

