

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2007

תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לוד
סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית לעיר העתיקה לוד הנה חלק מתחום העיר העתיקה בלוד ושטחה כ-342 דונם.

התכנית גובלת מצפון ברחוב החלוץ, מדרום וממזרח ברחוב פרימן-חשמונאים וממערב ברחוב הרצוג והמשכון בשדרות צה"ל.

שטח התכנית מצוי בסביבות העיר ההיסטורית לוד ששכנה במקום במשך אלפי שנים ושמרה על רצף התיישבותי מהקדומים בעולם.

מצפון ממזרח ומדרום אזור העיר העתיקה כמה בשנות ה-70 וה-80 שכונת רמת אשכול הבנויה מבני שיכון בשלושה טיפוסים עיקריים עד 4 קומות. עוד בשטח התכנית קבוצות של בתים בבניה נמוכה ובחלקה לא מוסדרת, בהם מבנים היסטוריים ובניה חדשה פרטית בגובה עד 3 קומות.

מערך הרחובות ההיסטורי של העיר העתיקה חסר קישור קוהרנטי אל שאר אזורי העיר לוד.

המתחם כלול בתחום העיר העתיקה בלוד ועקרונות התכנון שלו משולבים בחלק מתפיסת העיר העתיקה בראייה אורבאנית כוללת.

התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים לדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר תעסוקה ותיירות, מגורים מסחר ותיירות, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מגורים ומסחר וייעוד למגורים ד' לבניית מבנים עד גובה 25 קומות.

התכנית מציעה מערכת רחובות חדשים בחיבור למערך הרחובות העירוני הקיים וכן מגרשים חדשים לבניה. בשטח התכנית קיימות 1,191 יחידות דיור. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המאפשרת את הריסתן של יחידות הדיור הקיימות והקמתן של 5274 יחידות דיור חדשות תחת יחידות הדיור הקיימות. ולצורך כך מגדירה התכנית מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

ומספר התכנית

מספר התכנית תמל/ 2007

342.300 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מועדפת לדיור

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190686
קואורדינאטה Y	651261

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לכניסה ללוד מכיוון דרך 443 וצומת גנתון, מזרחית לרחוב פרימן, דרומית לרחוב החלוץ, מערבית לרחוב הרצוג ושדרות צה"ל המחברים את מרכז העיר המתחדש למרכזי העירוני וצפונית לרחוב החשמונאים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80025	לא מוסדר	חלק	9999	
80042	לא מוסדר	חלק		9999
80070	לא מוסדר	חלק		9999
80071	לא מוסדר	חלק		9999
3961	מוסדר	חלק		42
3962	מוסדר	חלק		49-50, 65, 67
3973	מוסדר	חלק	39-48, 88	33, 37-38, 49, 51-52, 55, 62, 68, 73, 77
4548	מוסדר	חלק	1-77, 85-92, 94-99, 101, 103-110, 112, 115-116, 118-123	78-79, 93, 102, 111, 113-114, 124
5155	מוסדר	חלק	1-3, 6-11, 13, 15-16, 18, 21	4, 14, 17, 20
5156	מוסדר	חלק		6, 12-13, 15
5157	מוסדר	חלק	1-18	
5158	מוסדר	חלק	1-4, 7, 9-11, 13	5, 8, 12
5291	מוסדר	חלק		18
5731	מוסדר	חלק	1-24	
5977	מוסדר	חלק	1	14
5999	מוסדר	חלק	1-10, 16-20	11, 13-15
80001	מוסדר	חלק		20, 25, 31, 37-38
80026	מוסדר	חלק		1-2

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6000	מוסדר	כל הגוש	1-5	

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 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אושרה ע"י הותמ"ל/ועדה למר"מ ב- 10/4/2019 בהתאם להוראות פרק ח', סעיף 1 ו' לתמא/ 2/2/4	כפיפות	תמא/ 4 / 2 / 2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו אברהם דרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו אברהם דרמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	20: 15 27/11/2019	ארמי גרינשטיין	27/11/2019	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי - מחייב לנושא מתחמי הגובה המירביים וקווי הבנין	13: 37 10/12/2019	אליהו אברהם דרמן	10/12/2019	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף	20: 05 27/11/2019	אליהו אברהם דרמן	27/11/2019	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח שלביות לביצוע הדרכים לפי מתחמים	13: 31 09/12/2019	אליהו אברהם דרמן	08/12/2019	1	1: 1250	מנחה	מתחמי תכנון
לא	נספח מתחמי איחוד וחלוקה	07: 27 03/12/2019	אליהו אברהם דרמן	02/12/2019	1	1: 1250	מחייב	מתחמי תכנון
לא	בדיקת היבטיים תחבורתיים	15: 19 27/06/2019	שי מורן	29/05/2019	56		מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תנועה 1/4	13: 25 09/12/2019	שי מורן	05/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכי רחובות 2/4	13: 41 09/12/2019	שי מורן	05/12/2019	1	1: 10	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - מדרג דרכים 3/4	13: 28 09/12/2019	שי מורן	05/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית 4/4	13: 29 09/12/2019	שי מורן	05/12/2019		1: 1250	מנחה	תנועה
לא	נספח פרוגרמה וכלכלה	15: 31 28/11/2019	רן חקלאי	28/11/2019	31		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח שימור	19: 56 27/11/2019	רם שואף	27/11/2019	104		רקע	תיעוד ושימור
לא	נספח סביבתי	11: 01 09/12/2019	רון לשם	08/12/2019	194		מנחה	איכות הסביבה
לא	תשריט סקר עצים 1/2	08: 20 02/12/2019	צבי שימשוביץ	27/11/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט סקר עצים 2/2	08: 20 02/12/2019	צבי שימשוביץ	27/11/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	מסמך סקר עצים	20: 12 27/11/2019	צבי שימשוביץ	27/11/2019	12		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	טבלאות איזון והקצאה לפי תקן 15	08: 15 10/12/2019	עודד לנדאו	08/12/2019	216		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
חוות דעת כלכלית	רקע		298	09/12/2019	עודד לנדאו	08: 19 10/12/2019	נספח חוות הדעת הכלכלית תקן 21	לא
חוות דעת כלכלית	רקע			13/06/2019	עודד לנדאו	12: 57 10/12/2019	נספח לחוות הדעת הכלכלית לפי תקנים 21 ו-15 למתחמים 1-8	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		214	13/06/2019	עודד לנדאו	13: 28 10/12/2019	נספח לחוות הדעת הכלכלית לפי תקנים 21 ו-15 למתחמים 9-11	לא
חוות דעת כלכלית	רקע		183	13/06/2019	עודד לנדאו	13: 31 10/12/2019	נספח לחוות הדעת הכלכלית לפי תקנים 21 ו-15 למתחמים 13-14	לא
נספח חברתי	רקע		5	24/06/2019	ניצה כרמלי	15: 42 27/06/2019	נספח חברתי	לא
סקר סייסימי	רקע		64	27/06/2019	ירון אופיר	09: 47 04/07/2019	נספח הנדסי	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		27/11/2019	אורן גבעון	19: 52 27/11/2019	מים, ביוב, ניקוז - נספח מים 1/3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		27/11/2019	אורן גבעון	19: 52 27/11/2019	מים, ביוב, ניקוז - נספח ביוב 2/3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1: 500		10/12/2019	אורן גבעון	14: 59 10/12/2019	מים, ביוב, ניקוז - נספח ניקוז 3/3	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		6	07/05/2019	אורן גבעון	15: 40 27/06/2019	מים, ביוב, ניקוז - מסמך מים	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		7	06/05/2019	אורן גבעון	15: 39 27/06/2019	מים, ביוב, ניקוז - מסמך ביוב	לא
ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה		18	06/05/2019	אורן גבעון	15: 38 27/06/2019	מים, ביוב, ניקוז - מסמך ניקוז	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

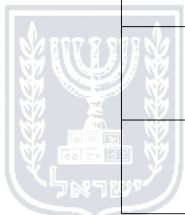
תכנון זמין
מונה הדפסה 51**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

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	ירושלים	יפו	216	02-0000000		
בבעלות רשות מקומית				עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים כמפורט בטבלאות איחוד וחלוקה

תכנון זמין
מונה הדפסה 51**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	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	מהנדס	ירון אופיר	88392	ירון אופיר מהנדסים בע"מ	חיפה	מעלה השחרור	11	04-8323102		office@yoe.c o.il
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	אורן גבעון		י.לבב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418		lebel@lebel.c o.il
מודד	מודד	ארמי גרינשטיין	0392	ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2			armi@armig. co.il
אדריכל	יועץ נופי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ	5	074-7024158		office@deve- arc.com
פרוגרמה וכלכלה	יועץ כלכלי	רון חקלאי		רון חקלאי כלכלה אורבנית בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	15	02-6513223		ran@u- haklai.co.il
יועץ תקשורת וחשמל	מהנדס	רפי כהן	5831	ר. כהן ושות' מהנדסים יועצים לחשמל ואוטומציה) (3000	רמת גן	דרך בגין מנחם	42	03-6124888		yaron@rcohe n.com
יועץ חברתי	יועץ	ניצה כרמלי		המבואה המנהלת העירונית להתחדשות	לוד	החשמונאים	25	076-5300500		nitza@calcali tlod.co.il
שמאי	שמאי	עודד לנדאו	1889	עודד לנדאו שמאות מקרקעין	רמת גן	בצלאל	3	050-7506077		oded.landau @gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות הסביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-6427684		shl@shl.co.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	077-4020510		shai@mr- eng.co.il
יועץ שימור	יועץ	רם שואף	89750	רשות העתיקות	תל אביב- יפו	לבנדה	12	052-4769789		ram.shoeff@ gmail.com
אגרונום	סוקר עצים	צבי שימשוביץ			פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	052-3647182		zvish212@g mail.com



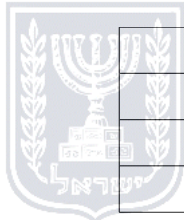
משרד
סביבה



משרד
סביבה

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
חזית צידית	חזית מבנה שלא מובלטות ממנה מרפסות.
חזית ראשית	חזית מבנה המובלטות ממנה מרפסות.
יח"ד קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא עד 80 מ"ר, כולל ממ"ד, מירבי.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

התחדשות עירונית בתחום העיר העתיקה בלוד באמצעות פינוי 1,191 יח"ד קיימות לטובת הקמת 5,274 יח"ד חדשות משולבות עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור. שינוי והשלמת מערך הדרכים והרחובות העירוניים לכדי רצף עירוני על-מנת לעודד עירוניות המתבססת על רחוב פעיל בדגש על רצף עירוני ונגישות הולכי רגל ורוכבי אופניים יצירת תשתית לחידוש ושיקום מערך השטחים הציבוריים הפתוחים סביב אזורי השימור בעיר העתיקה. יצירת תשתית למבני ציבור למטרות חינוך ותרבות, שימושי מסחר ותעסוקה ושימושי תיירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בייעודי הקרקע כמפורט:

מייעוד:

מגורים ג', מגורים מיוחד, מגורים ומסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל, דרך להולכי רגל, שטח פרטי פתוח, דרך מאושרת, מסחר, מדרחוב, חניה ציבורית, חניה פרטית, דרך משולבת, אזור תעסוקה ומרכז אזרחי

לייעוד:

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותיירות, מגורים ומסחר, מסחר תעסוקה ותיירות, מסחר מבנים ומוסדות ציבור ותיירות ודרכים מוצעות.

2. קביעת מגרשים להקמת מבני מגורים בהיקף של 5,274 יח"ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים ודרכים.

3. קביעת שטחי הבניה המותרים.

4. קביעת הוראות להריסת מבנים.

5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

6. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

7. קביעת הוראות נופיות.

8. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.

9. קביעת הוראות לזיקת הנאה.

10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

11. קביעת הוראות לשימור מבנים, עצים וערכי טבע.

12. קביעת הוראות להפקעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

13. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.

14. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון ובדיקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	128 - 126, 124 - 100
מבנים ומוסדות ציבור	416 - 401
שטח ציבורי פתוח	624 - 620, 616 - 608, 606 - 601
ככר עירונית	504 - 501
דרך מאושרת	722, 721, 719 - 714, 712, 711, 709, 705, 703 - 701
דרך מוצעת	845, 839 - 828, 825, 823 - 821, 819 - 817, 815, 813, 812, 810 - 801
דרך משולבת	816
מגורים ומסחר	908, 907
מגורים מסחר ותיירות	906, 905
מסחר תעסוקה ותיירות	203 - 201
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	902
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	דרך משולבת	816
בלוק מבנה לשימור	ככר עירונית	503
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	412, 401
בלוק מבנה לשימור	מגורים ד'	126, 123, 121, 119
בלוק מבנה לשימור	מסחר תעסוקה ותיירות	202, 201
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	622, 611, 609
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903
גבול מתחם	דרך מאושרת	714, 712, 711, 709, 705, 703 - 701 722, 721, 719 -
גבול מתחם	דרך מוצעת	821, 819 - 817, 813, 812, 810 - 801 845, 839 - 829, 825, 823 -
גבול מתחם	דרך משולבת	816
גבול מתחם	ככר עירונית	504 - 501
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	416 - 401
גבול מתחם	מגורים ד'	128 - 126, 124 - 100
גבול מתחם	מגורים ומסחר	908, 907
גבול מתחם	מגורים מסחר ותיירות	906, 905
גבול מתחם	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	902
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ותיירות	203 - 201
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	620, 616, 614 - 608, 606 - 601 624

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	701, 702, 705, 709, 711, 712, 714, 715, 717
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	802, 809, 812, 817, 822, 823, 825
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	503, 504
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	401, 403 - 405, 409, 413, 414
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	100 - 111, 113, 114, 116, 118 - 124, 126, 127
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומסחר	908
דרך / מסילה לביטול	מסחר תעסוקה ותיירות	202
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	602 - 604, 606, 608, 610, 613, 614, 620 - 622
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	414, 415
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	104, 108, 111, 126
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903
זיקת הנאה	דרך מאושרת	717
זיקת הנאה	דרך מוצעת	834
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	404, 415
זיקת הנאה	מגורים ד'	104, 108, 111 - 114, 119, 120, 122, - 124, 126, 127
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותיירות	905, 906
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	621
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	414
חזית מסחרית	מגורים ד'	104 - 106, 108 - 110, 117, 118, 122, - 124, 126
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	907, 908
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותיירות	905, 906
חניה	דרך מוצעת	817, 818
חניה	מגורים ד'	116
חניה	מגורים ומסחר	907, 908
להריסה	דרך מאושרת	715, 721
להריסה	דרך מוצעת	805, 806, 808, 809, 812, 813, 817 - 819, 822, 829, 833, 834, 845
להריסה	דרך משולבת	816
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 403, 408, 413
להריסה	מגורים ד'	100 - 120, 124, 126, 127
להריסה	מגורים ומסחר	908
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	203
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602 - 606, 608 - 610, 614 - 616, 620
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	903

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	701 - 703, 705, 709, 714 - 717, 721, 722
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	801 - 810, 812, 813, 815, 817 - 819, 823, 829 - 839, 845
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	816
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	401 - 406, 408, 411, 413, 416
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	100 - 102, 124, 127, 128
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותיירות	905
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותיירות	203
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	601 - 606, 608 - 610, 614 - 616, 620, 622

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	81,575	23.83
דרך משולבת	1,925	0.56
מבנים ומוסדות ציבור	41,105	12.01
מגורים	131,986	38.56
מגורים ומסחר	2,933	0.86
מסחר	4,132	1.21
מרכז אזרחי	11,554	3.38
שביל	1,470	0.43
שטח פרטי פתוח	1,593	0.47
שטח ציבורי פתוח	50,891	14.87
תעסוקה	13,117	3.83
סה"כ	342,281	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55,718.58	16.28
דרך מוצעת	40,044.18	11.70
דרך משולבת	2,498.35	0.73
ככר עירונית	12,041.79	3.52
מבנים ומוסדות ציבור	55,779.01	16.30
מגורים ד'	119,534.86	34.92
מגורים ומסחר	2,892.41	0.85
מגורים מסחר ותיירות	4,151.38	1.21
מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	2,068.12	0.60
מסחר תעסוקה ותיירות	6,266.62	1.83
שטח ציבורי פתוח	31,266.29	9.13
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	10,019.17	2.93
סה"כ	342,280.77	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים. 2. מסחר. 3. תעסוקה. 4. שימושים ציבוריים. 5. אכסון מלונאי. 6. מתקנים הנדסיים וקווי תשתית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד יהיו יחידות דיור קטנות. 2. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 3. שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ירוכזו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב. 4. שטחי הציבור והתעסוקה ימוקמו בקומה הראשונה והשנייה בנוסף לקומת בקרקע. 5. גובה המבנה לא יעלה על הגובה המצויין במתחמי הגובה מנספח הבינוי. 6. קווי בניין: 6.1 לחזית מסחרית קו בניין 0 יהיה מחייב בקומת הקרקע לכל אורכו. 6.2 הבינוי יצמד לקו הבניין בקומת הקרקע בהיקף תא השטח בשיעור של לפחות 65% מאורכו. 6.3 בתאי שטח 108,104,111 קו בניין לרחובות אקסודוס, מחנות קפריסין ואלשווילי (דרך 3,5,11 בהתאמה) יהיה 2 מ'. 6.4 יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל עת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו. 6.5 יותר קו בניין 0 בקומת המרתף. 7. המרחקים בין המבנים במגרש מפורטים להלן. סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר באישור מהנדס העיר: 7.1 עד גובה קומה 10 כולל: מרחק בין חזיתות ראשיות, מהן מובלטות מרפסות, מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-18 מ'. מרחק בין חזיתות צידיות, מהן לא מובלטות מרפסות, מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-10 מ'. 7.2 מגובה קומה 10 ועד גובה קומה 20 כולל: מרחק בין חזיתות ראשיות, מהן מובלטות מרפסות, מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-18 מ'. מרחק בין חזיתות צידיות, מהן לא מובלטות מרפסות, מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-15 מ'. 7.3 מגובה 20 קומות ומעלה: מרחק בין חזיתות, מהן מובלטות מרפסות, ראשיות מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-24 מ'. מרחק בין חזיתות צידיות, מהן לא מובלטות מרפסות, מעל קומת הקרקע לא יקטן מ-15 מ'. 8. לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך. 9. לא תתאפשר הקמת חניה עילית פתוחה ללא קירוי, בכפוף להנחיות מהנדס העיר.</p>



<p>4.1</p>	<p>מגורים ד'</p> <p>10. בתא שטח 104 יתאפשר שימוש בחלק מהשטח המיועד לשימושים ציבוריים, עבור חדר מנוחה לנהגי אוטובוס בתאום בין משרד התחבורה למהנדס העיר.</p>
<p>4.2</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מגרשים 401, 404, 408, 409 ו-416 ישמשו עבור מבנים לצרכי חינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכים מקומיים - דת תרבות וקהילה כשימוש משני .</p> <p>2. תא שטח 412, המהווה אתר לשימור, ישמש כמרכז תיירות, פנאי תרבות והסעדה.</p> <p>3. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן, מבנים לצרכי ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>4. מסחר תעסוקה.</p> <p>5. חניה.</p> <p>6. מתקנים הנדסיים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבורי לאחר שעות הפעילות.</p> <p>2. תחוייב בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 50% מאורך החזית. ניתן להפחית משיעור זה באישור מהנדס העיר.</p> <p>3. מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים והכניסות לשימושים אלו יהיו מהרחוב, בכניסה נפרדת.</p> <p>4. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>5. בתאי שטח 414, 415 סטייה מעל גובה קומות מרבי לפי טבלה 5 יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p>
<p>4.3</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. פארק, גינה, שדרה ירוקה.</p> <p>2. מתקני שעשועים, ספורט והצללה.</p> <p>3. מבנים לשימושים עירוניים לרבות שירותים ציבוריים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים מתחת לפני הקרקע.</p> <p>5. מסחר מסוג קיוסק, מסעדה ובית קפה.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תותר חניה עילית למעט עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p> <p>3. בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מתא השטח.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

<p style="text-align: center;">שטח ציבורי פתוח</p>	<p style="text-align: center;">4.3</p>
<p style="text-align: center;">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>	<p style="text-align: center;">4.4</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.4.1</p>
<p>1. מבנים לצרכי דת תרבות וקהילה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית.</p> <p>2. פארק, גינה, שדרה ירוקה.</p> <p>3. מתקני שעשועים, ספורט והצללה.</p> <p>4. מבני שרותים כגון מחסנים לצורך תחזוקת השטח ושירותים ציבוריים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים מתחת לפני הקרקע.</p> <p>6. מסחר מסוג קיוסק, מסעדה</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.4.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. המסחר ימוקם כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים, והכניסות לשימושים אלו יהיו מהרחוב, בכניסה נפרדת.</p> <p>2. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה, וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש.</p> <p>3. בשטחים הלא מבונים יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25%.</p> <p>4. לא תותר הקמת גדרות ומחסומים בשטח הפתוח למעט גידור זמני הדרוש לצרכי תפעול.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">מגורים ומסחר</p>	<p style="text-align: center;">4.5</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.5.1</p>
<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. שטחי שירות ושטחים נלווים לשימושי מגורים, תעסוקה ומסחר.</p>	
<p style="text-align: center;">הוראות</p>	<p style="text-align: center;">4.5.2</p>
<p style="text-align: center;">הוראות בינוי</p> <p>1. שטחי מסחר ומשרדים ימוקמו בקומת הקרקע והקומה הראשונה.</p> <p>2. שטחים לטובת מועדון דיירים יתאפשרו בקומה ראשונה או שניה.</p> <p>3. שטח חדרי יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר, שטחים אלו יכללו במניין השטחים העיקריים.</p>	<p style="text-align: center;">א</p>
<p style="text-align: center;">מגורים מסחר ותיירות</p>	<p style="text-align: center;">4.6</p>
<p style="text-align: center;">שימושים</p>	<p style="text-align: center;">4.6.1</p>
<p>1. מגורים</p> <p>2. מסחר</p> <p>3. תעסוקה</p> <p>4. אכסון מלונאי</p> <p>5. שימושים נלווים למלונאות</p>	

4.6	מגורים מסחר ותיירות
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בחזית מסחרית קו בניין 0 מחייב. 2. בשימוש מלונאי יותר ניווד זכויות בין שטחי השירות ובין השטחים העיקריים בהיקף של 20% מסך שטחי הבנייה. 3. סטייה מעל גובה קומות מרבי לפי טבלה 5 תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
4.7	מסחר תעסוקה ותיירות
4.7.1	שימושים 1. מסחר 2. תעסוקה 3. אכסון מלונאי 4. שימושים נלווים למלונאות
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תוספת הבינוי מעל קומת הקרקע תעשה בנסיגה של 3 מ' לכל הפחות מהחזית. 2. בשימוש מלונאי יותר ניווד זכויות בין שטחי שירות ובין שטחים עיקריים בהיקף של 20% מסך שטחי הבנייה. 3. בתאי שטח 201 ו-202 סטייה מעל גובה קומות מרבי לפי טבלה 5 תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.
4.8	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
4.8.1	שימושים 1. מבנים לצרכי תרבות, קהילה, רווחה ומשרדים לשירות הציבור. 2. מסחר 3. תעסוקה 4. אכסון מלונאי 5. שימושים נלווים למלונאות.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בקומת הקרקע כלפי הרחוב והשטחים הציבוריים הפתוחים, ירוכזו שטחי המסחר. 2. בשימוש מלונאי יותר ניווד זכויות בין שטחי שירות ובין שטחים עיקריים בהיקף של 20% מסך שטחי הבנייה. 3. בתא שטח 902, חזית המבנה בקומת הקרקע תהיה בנסיגה של 3 מ' לכיוון חאן חילו בתא שטח 412.
4.9	ככר עירונית
4.9.1	שימושים



ככר עירונית	4.9
<p>1. רחבה עירונית פתוחה הכוללת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה, מצללות ונטיעות.</p> <p>2. מסחר קמעונאי.</p> <p>3. שווקים.</p> <p>4. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים.</p> <p>5. שימושים עירוניים כגון שירותים ציבוריים</p>	
הוראות	4.9.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תחום הכיכר העירונית יישאר פתוח למעבר הציבור בכל שעות היממה וימות השבוע ולא תותר בה הקמת גדרות ושערים למעט גידור וסגירות זמניות לצרכי תפעול.</p> <p>2. תותר הקמת מבני קיוסק קבועים ששטחם לא יעלה על 20 מ"ר כל אחד.</p> <p>3. לא תותר חניה על קרקעית למעט עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p>	א
דרך מאושרת	4.10
שימושים	4.10.1
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. עד 100 מ"ר לכל מתקן בתת קרקע ועד 50 מ"ר מעל הקרקע ובאישור מהנדס העיר.</p>	
הוראות	4.10.2
דרך מוצעת	4.11
שימושים	4.11.1
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. עד 100 מ"ר לכל מתקן בתת קרקע ועד 50 מ"ר מעל הקרקע ובאישור מהנדס העיר.</p>	
הוראות	4.11.2
דרך משולבת	4.12
שימושים	4.12.1
<p>1. דרך משלובת כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. עד 100 מ"ר לכל מתקן בתת קרקע ועד 50 מ"ר מעל הקרקע ובאישור מהנדס העיר.</p>	
הוראות	4.12.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

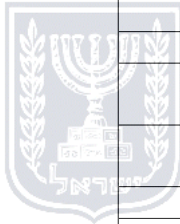
מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4		84	100	73260	19415		18205	35640	4730	100	מגורים ד'	
				2635	935		425	1275		100	מסחר ותעסוקה	
				706	206		125	375		100	מבנים ומוסדות ציבור	
4		84	100	34410	8227		9443	16740	4006	101	מגורים ד'	
				2790	990		450	1350		101	מסחר ותעסוקה	
4		84	100	34411	8443		9228	16740	3575	102	מגורים ד'	
				2480	880		400	1200		102	מסחר ותעסוקה	
4		84	100	62161	16270		15651	30240	4421	103	מגורים ד'	
				2790	990		450	1350		103	מסחר ותעסוקה	
4		84	100	65490	16616		17014	31860	5708	104	מגורים ד'	
				4944	1444		875	2625		104	מסחר תעסוקה ותיירות	
				706	206		125	375		104	מבנים ומוסדות ציבור	
4		68	100	25901	5660		7641	12600	4081	105	מגורים ד'	
				3255	1155		525	1575		105	מסחר ותעסוקה	
				1130	330		200	600		105	מבנים ומוסדות ציבור	
4		61	100	29970	7075		8315	14580	3670	106	מגורים ד'	
				1395	495		225	675		106	מסחר ותעסוקה	
				1130	330		200	600		106	מבנים ומוסדות ציבור	
4		61	100	29970	7105		8285	14580	3610	107	מגורים ד'	
				1395	495		225	675		107	מסחר ותעסוקה	
4		61	100	44400	9399		13401	21600	7602	108	מגורים ד'	
				2635	935		425	1275		108	מסחר ותעסוקה	

תכנית מס': תמל/ 2007 - שם התכנית: תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
				2260	660		400	1200		108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	25	84	100	53281	13318		14043	25920	5045	109	מגורים ד'	מגורים ד'
				2170	770		350	1050		109	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				706	206		125	375		109	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	18	61	100	31080	7079		8881	15120	4322	110	מגורים ד'	מגורים ד'
				2790	990		450	1350		110	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	18	61	100	41441	8696		12585	20160	7249	111	מגורים ד'	מגורים ד'
				3255	1155		525	1575		111	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				1130	330		200	600		111	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	25	84	100	16280	4840		3520	7920	1222	112	מגורים ד'	מגורים ד'
				465	165		75	225		112	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	10	36	100	13320	3960		2880	6480	2051	113	מגורים ד'	מגורים ד'
				1395	495		225	675		113	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	10	36	100	13320	3960		2880	6480	2158	114	מגורים ד'	מגורים ד'
				620	220		100	300		114	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				847	247		150	450		114	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	25	84	85	31080	9240		6720	15120	3521	115	מגורים ד'	מגורים ד'
				2790	990		450	1350		115	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				706	206		125	375		115	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	10	36	85	10360	3080		2240	5040	2212	116	מגורים ד'	מגורים ד'
				1550	550		250	750		116	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	25	84	100	93241	21638		26243	45360	12166	117	מגורים ד'	מגורים ד'
				4650	1650		750	2250		117	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				1978	578		350	1050		117	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תכנית מס': תמל/ 2007 - שם התכנית: תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
						שרות	עיקרי						שרות
4		84	504	100	93241	22155		25726	45360	11132	118	מגורים ד'	מגורים ד'
					4260	1485		750	2025		118	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					4006	1170		709	2127		118	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	25	83	186	85	34410	10230		7440	16740	4001	119	מגורים ד'	מגורים ד'
					1009	358		163	488		119	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					565	165		100	300		119	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	24	81	132	57	24420	7260		5280	11880	2488	120	מגורים ד'	מגורים ד'
					930	330		150	450		120	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					621	181		110	330		120	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
	3	14	2	85	454			117	337	346	121	מגורים ד'	מגורים ד'
4	24	80	168	78	31080	9240		6720	15120	3865	122	מגורים ד'	מגורים ד'
					1860	660		300	900		122	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	10	36	108	70	19980	5940		4320	9720	4762	123	מגורים ד'	מגורים ד'
					1860	660		300	900		123	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
					1130	330		200	600		123	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
4	10	36	36	58	6660	1980		1440	3240	1829	124	מגורים ד'	מגורים ד'
					465	165		75	225		124	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	10	36	102	95	18870	5610		4080	9180	6158	126	מגורים ד'	מגורים ד'
					5425	1925		875	2625		126	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	25	84	54	85	9990	2970		2160	4860	2412	127	מגורים ד'	מגורים ד'
					1009	358		163	488		127	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
4	25	83	36	85	6660	1980		1440	3240	1196	128	מגורים ד'	מגורים ד'
					1319	468		213	638		128	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
	3	14		100	2907			726.75	2180.25	1140	201	מסחר תעסוקה ותיירות	מסחר תעסוקה ותיירות



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



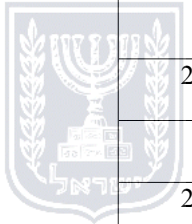
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תכנית מס': תמל/ 2007 - שם התכנית: תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
		14	100	4553			1138	3415	1786	202	מסחר תעסוקה ותיירות	
		36	85	10370			1713	4000	3340	203	מסחר תעסוקה ותיירות	
				9708			3603	2993	3112	203	מסחר תעסוקה ותיירות	
1		30	80	30290			8174	3846	18270	401	מבנים ומוסדות ציבור	
				900				300	600	401	מבנים ומוסדות ציבור	
1		20	80	7013		1040	50	1185	4738	2369	מבנים ומוסדות ציבור	
				532.5				177.5	355	402	מבנים ומוסדות ציבור	
1		20	50	3451			876	515	2060	1030	מבנים ומוסדות ציבור	
				230.5				75.5	155	403	מבנים ומוסדות ציבור	
2		30		42752		11536		5429	25787	6786	מבנים ומוסדות ציבור	
				900				300	600	404	מבנים ומוסדות ציבור	
2		30	80	18787			5069	2386	11332	2982	מבנים ומוסדות ציבור	
				670.5				223.5	447	405	מבנים ומוסדות ציבור	
2		36	80	22340		6028		2837	13475	3546	מבנים ומוסדות ציבור	
				798				266	532	406	מבנים ומוסדות ציבור	
1		20	80	3434			871	513	2050	1025	מבנים ומוסדות ציבור	
				231				77	154	407	מבנים ומוסדות ציבור	
1		20	80	7829		1986		1169	4674	2337	מבנים ומוסדות ציבור	
				526.5				175.5	351	408	מבנים ומוסדות ציבור	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



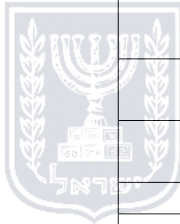
תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תכנית מס': תמל/ 2007 - שם התכנית: תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת											
1	8	30	80	30807	8313		3912	18582	4890	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				900			300	600		409	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
2	8	30	80	35627	9877		4478	21272	5598	410	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				900			300	600		410	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	2		100	1681	741		270	670	741	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	1	4	50	1732	506		306.5	919.5	1442	413	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				335	119		54	162		413	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
4	6	14	80	20000	6863		2627	10510	2732	414	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1500			375	1125		414	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
4	4	17	55	15068	7289		2255	5524	2581	415	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				570			190	380		415	מסחר ותעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
2	8	30	80	86675	23389		11006	52280	13743	416	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				2077			692	1385		416	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
	1	4	20	800			200	600	5899	503	מסחר	ככר עירונית
	1	4	20	800			200	600	3639	504	מסחר	ככר עירונית
	1	4		20			5	15	1791	601	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	4		20			5	15	1203	602	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	4		20			5	15	1847	603	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	4		20			5	15	807	605	מסחר	שטח ציבורי פתוח
	1	4		20			5	15	1283	606	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תכנית מס': תמל/ 2007 - שם התכנית: תמל/ 2007 - העיר העתיקה לוד

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
		4		20			5	15	1925	608	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	2490	610	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	3662	613	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	2633	614	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	1604	615	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	1302	616	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	2167	620	מסחר	שטח ציבורי פתוח
		4		20			5	15	697	622	מסחר	שטח ציבורי פתוח
1	4	17	70	4100			1640	2460	2068	902	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר תיירות ומבנים ומוסדות ציבור
1	4	16	50	20643	5182		3865	11596	10019	903	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
1	6	23	40	9300	2154		1786	5360	2154	905	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
1	6	23	40	12713	1997		2679	8037	1997	906	מגורים מסחר ותיירות	מגורים מסחר ותיירות
2	9	32	32	5860	1540		1440	2880	1340	907	מגורים מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ומשרדים
		4		1162			387	775		907	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
2	9	32	32	5860	1540		1440	2880	1552	908	מגורים מסחר ומשרדים	מגורים מסחר ומשרדים
				1162			387	775		908	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
									347	604	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
									1558	609	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
									1013	611	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מהא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות		עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
								2794	612	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
								1343	621	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
								17	623	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
								785	624	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה.
- ב. בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ"ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.
- ג. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה ושטחי השירות הנדרשים להם מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בנייה ובהיקף שלא יעלה על 50%.
- ד. הגובה המרבי המותר לבניה כולל כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו', הינו 145 מ' מעל פני הים.
- ה. מצללות ויריעות הצללה אינם כוללים במניין שטחי הבנייה.
- ו. בכל היעודים תתאפשר תוספת עבור תחנות השנאה של עד 65 מ"ר / מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בתחום קו הבניין ובתנאי שישולבו בתוך מעטפת הבניין ללא הבלטה.
- ז. ביעודי הקרקע כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור שטחי שירות, חדרים טכניים ומכונות וכן שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים בהיקף של עד 3% מהשטח ושלא יעלה על 100 מ"ר.
- ח. בתאי שטח 614-612 תותר תוספת זכויות בהיקף של 5% מתא השטח ולא יותר מ- 200 מ"ר, באישור מהנדס העיר.
- ט. ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרה של 12 מ"ר משירות לעיקרי.
- י. תותר המרת שטחי תעסוקה, מעל קומת הקרקע, בשטחי מגורים, באישור מהנדס העיר ובהיקף שלא יעלה על 20%.
- יא. בתא שטח 614 יותרו סגירות עונתיות בהיקף שלא יעלה על 5% מתא השטח.
- יב. בתא שטח 203 תותר המרת שטחי תעסוקה ומסחר לשימושי מלונאות.
- יג. קווי בניין של יעודי הקרקע כיכר עירונית ושצ"פ יהיו 0.
- יד. בתאי שטח 503 ו-504 תותר הקמה של אמצעי קירוי והצללה מוגני מים בהיקף של 6,000 מ"ר מצטבר בלבד.
- טו. בתאי שטח שבהם ישנו יעוד מסחר בנוסף ליעודים אחרים, תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובלבד ששטח זה יוצמד למסחר שבקומת הקרקע ובאישור מהנדס העיר.

טי"ז. גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות.

י"ח. בשימושי תיירות יתאפשר ניווד זכויות בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בסמכות מהנדס העיר.

י"ט. לשטחים ציבורים מבונים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו חצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע"פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

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

1. כניסות למבנים :

1.1 מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב.

1.2 במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

1.3 הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך למעט בתאי שטח 907-908.

2. מרפסות :

2.1 מעל תחום הדרך, תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין מגובה קומה 2 ומעלה בעומק שלא יעלה על 2 מ' מקו הבניין.

2.2 בחזיתות שאינן פונות לתחום הדרך, תותר הבלטת מרפסות מעבר לדופן המבנה כל עוד ישמרו לפחות 14 מ' בין המרפסות.

3. מסחר ותעסוקה :

3.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה.

3.2 מערכות ביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר.

3.3 שטחי המסחר יפותחו באופן שימנע מטרדים ברחוב ולשימוש הנוספים במבנה. אדים וריחות יתועלו בארובה עד מעל לשטח הגג.

4. שימושים מעורבים :

4.1 פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.

4.2 בשימושי הקרקע של מגורים די' וייעוד שימושים מעורבים : לא יותרו שימושי תעסוקה ו/או מסחר המהווים מטרד או הפרעה למגורים שמעליהם ולסביבתם, כגון : שימושי מלאכה, שימושים המאחסנים חומרים מסוכנים המחייבים היתרי רעלים וכיו"ב.

4.3 היתר הבניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה אינם מהווים מטרד או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבנין ולסביבתו, על פי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת.

5. גגות פתוחים :

5.1 גג קומת הקרקע :

5.1.1 שטחים אלו יאפשרו שימוש כחצרות פרטיות עבור דירות המגורים או כחצרות לשימוש הציבורי הצמוד.

5.1.2 יותרו שטחים פתוחים משותפים בקומה זו בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הגג הפתוח.

5.2 גגות מעל הקומה הראשונה :

5.2.1 שטחים אלו ישמשו כמרפסות פרטיות עבור דירות המגורים הסמוכות למעט לצורך הצבת מערכות הבנין.

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>6. תתאפשר סגירה עונתית בסמוך לחזית מסחרית כאשר היא נמצאת בסמיכות לשצי"פ וכיכר עירונית .</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>1. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :</p> <p>1.1 בשטחים אלו יינטעו עצים לכיסוי צל בהיקף שלא יפחת מ 25% מהשטח.</p> <p>1.2 שטחי פיתוח שיבנו מעל תקרת חניון יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים באישור מחלקת גנים ונוף העירונית ולפי המלצת אגרונום.</p> <p>1.3 תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים, ייעשה באופן המבטיח קליטה והשהיית מי נגר עילי באמצעות שטחי השהייה פוריזיבים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם המאפשר גלישה קבועה אל מערכת הניקוז, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח 1.4 עצי צל יינטעו לאורך כל הרחובות ככל הניתן, במקצב קבוע, כל 8 מ' ככל הניתן, ובמידת האפשר בסירוג, לקבלת הצללה רציפה ככל הניתן.</p> <p>2. הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בקומת הקרקע ומעל גגות בקומה הראשונה :</p> <p>2.1 גינות פרטיות שיבנו בגגות הקומה הראשונה יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים ע"פ אישור אגרונום ולפי המלצת מחלקת גנים ונוף העירונית, ואישור פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג למערכת הניקוז העירונית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1: 500 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים :</p> <p>1.1 בינוי :</p> <p>א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש : מרחק בין בניינים.</p> <p>ב. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p> <p>ג. מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי .</p> <p>ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטחי ציבור</p> <p>ה. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.</p> <p>ו. מיקום אזורי שירות ותשתיות.</p> <p>ז. כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו), וככל שנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.</p> <p>ח. פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים.</p> <p>ט. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.</p> <p>י. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, כניסות לחניה, גדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.</p> <p>י"א. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של</p>	<p>6.3</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תנאים למתן היתרי בניה

נגר עילי.

י"ב. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
י"ג. מיקומים עקרוניים לסגירה עונתית .

1.2 תשתיות :

- א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
- ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון : מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'.
- ג. מערך תחבורה ציבורית.
- ד. נטיעות ופיתוח נופי.
- ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.
- ו. ממשק עם שטחי מגורים .

1.3 בניה ירוקה :

- א. יעול אנרגטי.
- ב. תכנית צל למרחב הציבורי.
- ג. טיפול במי נגר.
- ד. מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.
- ה. אוורור חניונים.
- ו. אוורור מסעדות ומנדפים.
- ז. צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים.
- ח. אמצעים למיגון והפחתת רעש באתר בניה.
- ט. טיפול באסבסט, ככל ונמצא בשטח לגבי מבוקש ההיתר.
- י. המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) אקוסטיות להפחתת הרעש ולהפחתת הרעידות בעת העבודות בדגש על עבודות בסביבת מבנים המיועדים לשימור ובהתאם לתקן התקף לעת הגשת היתר הבניה.

1.4 תאום ביצוע ופיתוח :

- א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם.
 - ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.
 - ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.
 - ד. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה.
 - ה. אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.
2. תנאי להיתר בניה בתא שטח תיהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפורט יותר הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים :
- א. חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות.
 - ב. פירוט תמהיל יח"ד.
 - ג. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות.
 - ד. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת



תנאים למתן היתרי בניה	6.3
<p>מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ה. הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי עבור מבני תשתית. מתקנים אלו יבוצעו בתת הקרקע.</p> <p>ו. הצגת חלוקת השטחים הטכניים והפרטיים בגגות המסד ואת הצמדתם ככל שיידרש בעת מתן ההיתר.</p> <p>ז. אופן הטיפול בקומות הגג ואישור אגרונום לבתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג.</p> <p>ח. בתאי שטח הכוללים שימוש ציבורי, תנאי להיתר יהיה מתן מענה למבני ציבור בשלביות הביצוע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>3. תנאים למתן היתרי בניה למבנה הכולל שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת או בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>5. במבנים לשימור המסומנים לשימור בתחום התכנית, תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה למבנה לשימור הינו תיק תיעוד מאושר ע"י וועדת השימור העירונית וקבלת הנחיות תכנוניות בהתאמה ממהנדס העיר.</p> <p>6. תנאי להיתר יהיה נספח שלביות הביצוע במגרש בהתאמה לדו"ח כלכלי שיאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה הינה תכנית התארגנות לתקופת הבניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>8. בסמכות מהנדס עיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר. מיקום חדר אשפה קומתי, חדר מחזור, חדר מגופים ותוואי צנרת, לאישור תחנת התברואה במכון הרישוי. במבני המגורים/מסחר/משרדים יוקצה בנוסף, חדר לאחסון פסולת ברת מחזור, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה ליחידות הדיור המבוקשות יהיה הבטחת פתרון הביוב.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה מסמך הנדסי המתייחס לתנאים ולקריטריונים לתכן הנדסי המוגדרים בנספח ההנדסי בתכנית זו.</p> <p>11. תנאי להקמת סגירה עונתית בתא שטח 612 תהיה תוכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס העיר המראה את השתלבותו בשימור המתחם.</p> <p>12. בייעוד למבני ציבור- הצגת אפשרויות השימוש בחצר ובמבני בתי הספר מעבר לשעות הפעילות. אישורה של תכנית הבינוי והפיתוח הממחישה את מימושו המלא של זכויות הבנייה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	במגרש, לרבות שטחי מסחר באם ישנם לאישור מהנדס העיר והסדרת תשריט חלוקה לכלל תא השטח.



6.5	חניה
	<p>1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה או בהתאם למדיניות העירייה התקפה לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מביניהם.</p> <p>2. חניה עילית תהיה מקורה ומשולבת בבינוי. כל פתרונות החניה עבור רכב פרטי בתאי שטח 112-116, 119-126 בייעוד מגורים ד', יהיו בתת הקרקע, ניתן לאפשר באישור מהנדס העיר עד 10% חניה עילית מהיקף החניה הנדרשת.</p> <p>3. בתאי שטח 100-111, 117-118 בייעוד מגורים ד' תותר חניה עילית מקורה משולבת בבינוי. כל עוד החניה תוצנע כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בבינוי לשימוש מגורים, מסחר, תעסוקה וציבור.</p> <p>4. חניה עילית תהא מקורה, לא תתאפשר חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך ושטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות וחצרות לשימוש ציבורי, למעט ההתניות שבסעיף 6.5.2 לעיל. בתאי שטח 907-908 תתאפשר חניה עילית פתוחה, שתאושר במסגרת תכנית הבינוי.</p> <p>5. ככל שלא תימצא אפשרות לחניה תפעולית בתחום המגרש, תתאפשר חניה תפעולית עבור שטחי המסחר המשולבים בייעודי מגורים ד', ובייעוד מגורים ומסחר תהיה במסגרת זכות הדרך לאורך הרחובות המשניים.</p> <p>6. חניות עיליות זמניות יאושרו ע"י מהנדס העיר בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתב"ע.</p>



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

6.7	בניה ירוקה
	<p>בסמכות מהנדס העיר לדרוש עמידה בתקן 5281 לבנייה ירוקה או בתקן תקף אחר, לכל סוגי ייעודי הקרקע בתכנית ובהתאם לנספח בניה ירוקה בתכנית הבינוי בקני"מ 1: 500 המוגשת כתנאי להיתר.</p>



6.8	איכות הסביבה
	<p>1. פסולת מוצקה: א. במסגרת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לשטחים לאצירה, מיון, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת או מהנדס העיר. הטיפול ימנע היווצרות ריחות, מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>2. הנחיות כלליות לשלב הבנייה: א. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה אשר תוגש לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת או לאישור מהנדס העיר לוד כתנאי להוצאת היתר בניה. ב. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות/מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום</p>

פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה.

3. אוורור חניונים :

א. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
ב. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.

4. הריסת מבנים :

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

5. טבע עירוני :

ערכי טבע שיאותרו ויסומנו בסקר הטבע העירוני של העיר לוד בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים שבתכנית ישולבו בטיפול הנופי בהתאם להנחיית מהנדס העיר.

6. רעש :

תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח 100, 109, 401, 403 ו-416 עריכת בדיקה אקוסטית לקביעת המיגון הדירתי הנדרש. המיגון האקוסטי הדירתי יתוכנן כך שיהיה יהיה יעיל לרעש המצטבר מכבישים ומרכבות ביחד.

בתא שטח 401 תישקל גם בניית מתרס והעמדת המבנה בהתאם לתוצאות הבדיקה האקוסטית.

7. שימושים מעורבים :

תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח הכוללים שימושים מסחריים הוא :

- א. תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבניין. במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. אספקת אויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.
- ב. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית המוסמכת או מהנדס העיר.
- ג. בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.
- ד. בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.
- ה. אזורי תפעול לפריקה וטעינה למסחר יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור וימוקמו באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה ככל הניתן. בשלב היתר הבניה תיבחן גם האפשרות למיקום חניה תפעולית בתת הקרקע.
- ו. הפרדה בכניסות לשימושים השונים.

8. איכות אוויר :

תנאי למתן היתר במגרשים 416 ו-100 הינו בדיקת פיזור מזהמים וקביעת העמדת המבנה בהתאם לתוצאות הבדיקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51



תכנון זמין
מונה הדפסה 51

הפקעות ו/או רישום	6.9
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור, שאינם בתחום המסומן בתשריט לאיחוד וחלוקה, יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יחכרו ע"י רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים שטח למבני ציבור במסגרת ייעודי המגורים, יוגדר השטח המיועד לצרכי ציבור בקומת הקרקע ובקומות הראשונה והשנייה לשימושים ציבוריים בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לגבי שטחים אלה תירשם זכות הבעלות ע"ש עיריית לוד ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף</p> <p>4. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יתאפשר רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבנין לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p>	



חשמל	6.10
<p>א. תחנות השנאה:</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>1. בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה בתת-הקרקע ככל הניתן או ישולבו במבנה ולא בחזיתו.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p> <p>3. בתחום שצ"פ יותרו חדרי השנאה ובלבד שיהיו במבנים משוקעים. ומרוחקים 5 מ' לפחות מחזית הרחוב.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר בקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p>	

<p>6.10 חשמל</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.10</p>
<p>6.11 איחוד וחלוקה</p> <p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 2. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד ובאחריות הרשות המקומית. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה, תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.</p>	<p>6.11</p>
<p>6.12 ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר העילי (כולל גגות ומרזבים) יופנו לשטחי השהייה - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר (כגון חצץ , חלוקים וכד') תתאפשר הפניית מי נגר עילי לתחומי השטחים הפתוחים מחוץ לשטח המגרש הכולל גלישה למערכת הניקוז העירונית. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכדומה. 2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר קליטה/החדרה/ויסות והשהייה של מי הנגר בהתאם להנחיות נספח הניקוז בכפוף לאישור רשות המים ביחס להחדרה באזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי למי תהום. 3. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מבעל הזכויות במקרקעין לנקוט באמצעים הדרושים לדעתה להבטחת ניקוז יעיל בתחום אותם מקרקעין, כגון הסדרת השיפועים המתאימים לקרקע, צנרת וכיו"ב.</p>	<p>6.12</p>
<p>6.13 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.</p>	<p>6.13</p>
<p>6.14 בנין לשימור</p> <p>1. הוראות כלליות: 1.1. לפני כל פעולה שיש בה משום עריכת שינויים במבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא. השינויים יבוצעו לאור מסקנות תיק התיעוד ובאישור וועדת שימור. 1.2. שימור חזיתות ופנים מבנים בעלי ערכים לשימור, וכן שינויים ותוספות בנייה למבנים אלה, יעשו על פי מסקנות תיק תיעוד מלא, בחומרים שאינם פוגעים במבנה לשימור ובהתאם לאישור וועדת השימור המקומית. 1.3. אין להסיט או לפרק ולבנות מחדש מבנים או חלקי מבנים לשימור, אלא בהתאמה לתיק תיעוד ולהחלטת מהנדס העיר. 1.6. למבנה לשימור יהיה פטור מתקן חנייה בסמכות מהנדס העיר. 2. מבנים רבי ערך לשימור (מונומנטים): במבנים שהוגדרו כמבנים רבי ערך לשימור (מונומנטים) ניתן לערוך עבודות שימור וייצוב הנדסי</p>	<p>6.14</p>

<p style="text-align: right;">בנין לשימור</p> <p>בלבד וכן פעולות להשמשת המבנה, אשר אינן פוגעות בערכיו. כל אלה בהתאם למסקנות תיק התייעוד המלא.</p> <p>3. בתא שטח 120 שבו קיימים אלמנטים לשימור אשר ניתן לשלבם בבניה החדשה:</p> <p>3.1 אלמנטים לשימור ייבחרו לאור תיק התייעוד המלא ובהתאם לאישור וועדת השימור.</p> <p>3.2 לשילוב האלמנטים לשימור בבניה החדשה תוכן תכנית מבעוד מועד כתנאי לפירוקם.</p> <p>3.3 פירוק המבנה יתועד וכן כל ממצא שיתגלה במהלך הפירוק.</p> <p>3.4 האלמנטים לשימור יתועדו, יסומנו ויאוחסנו במקום אשר יועד לכך מראש.</p>	<p style="text-align: right;">6.14</p>
<p style="text-align: right;">פסולת בניין</p> <p>1. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל 1970.</p> <p>2. תותר הפעלת מגרסה באתר ההקמה ובלבד שלא תגרום למפגעים ו/או מטרדים סביבתיים. הפעלת המגרסה מותנית במתן אישור והנחיות להפעלה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת וזאת בכפוף לחוות דעת סביבתית, שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>3. מחזור של פסולת הבנין באתר יתאפשר עפ"י הנחיות מהנדס העיר.</p>	<p style="text-align: right;">6.15</p>
<p style="text-align: right;">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. ככל שיאושר שינוי או הקלה בהגבלות הבנייה המושתות ע"י נתב"ג הוא יחול על התכנית.</p> <p>3. גובה הבניה המרבי הוא 145 מ' מעל פני הים, כפי שמצוין בטבלה 5.</p> <p>4. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכניים על גג המבנה, מנופים, עגורנים וכיוצ"ב), מחויבת באישור הועדה למר"מ.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>6. תנאי להקמת מתקן עזר לבניה לגובה העולה על 50 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>7. נדרש לסמן מבנים בגובה 91.4 מ' מעל פני השטח לפי התקן הישראלי החדש לסימון מכשולי טיסה (ת"י 5139).</p>	<p style="text-align: right;">6.16</p>
<p style="text-align: right;">זיקת הנאה</p> <p>1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה לציבור" מיועד לאפשר שימוש של הציבור ללא מגבלות כלשהן ואשר יפותח בהמשכיות למרחב הציבורי להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין וזאת כתנאי להיתר הבניה.</p> <p>2. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום, למעט בכניסות לחניונים.</p> <p>3. לא תותר הפרדה מפלסית בין הפיתוח בשטח זה ובין המדרכות הסובבות.</p> <p>4. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון ובו חניות שירשמו על שם דיירי הבניין כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.</p> <p>5. לעירייה תשמר הזכות לבצע כל בו כל עבודה לפיתוח, תחזוקה, שיפוץ, שדרוג או שינוי. כמו כן תהייה רשאית לפתח תחום זה ברציפות עם המרחב הציבורי.</p> <p>6. השטח המוגדר בתשריט כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רכב" מיועד לאפשר מעבר כלי רכב.</p>	<p style="text-align: right;">6.17</p>



6.18	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>2. חיבור לתשתיות תקשורת יבוצע מתשתיות קיימות המגיעות לשטח התכנית בתאום עם חברות התקשורת.</p>

6.19	מבנים קיימים סימון בתשריט : להריסה
	<p>1. במבנים הקיימים, אשר מסומנים להריסה בתשריט תכנית זו, יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים, הקיימים כדין, עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו לאישור מהנדס העיר.</p> <p>2. הוראות ביחס למגרש 203, מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 6.19.1 ולמרות סימון המבנה להריסה, ניתן יהיה להתיר מימוש זכויות הבנייה במגרש זה על פי תכנית זו מבלי לחייב את הריסת המבנה.</p>

6.20	הוראות בזמן בניה
	<p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס (טופס 4) או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי היחידה הסביבתית של הרשות המקומית כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות יקבעו מראש ויגודרו, בתיאום עם מהנדס העיר. כל שימושי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות באופן מלא, לשיעור רצון מהנדס העיר.</p> <p>5. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי מערומי עפר ופסולת לצרכי התארגנות ב שטחים ציבוריים פתוחים, אזורים לשימור או בסמוך למבנים לשימור.</p>

6.21	הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות
	<p>1. בתאי השטח 104,108,111,126,415, ו-903 תותר המרת שטחים לשימושי אכסון מלונאי באישור הוועדה המקומית, ובלבד שהשטח המותר לצורך שימוש האכסון המלונאי לא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה בחלקה.</p> <p>כל שימושי המלונאות בתא שטח ירוכזו יחד ויחייבו כניסה נפרדת.</p> <p>2. בתא שטח 414 תותר המרת שטחים לשימושי אכסון מלונאי או לשימוש מסחר ותעסוקה בהקף שלא יעלה על 20% מסך השטח הכולל המותר לבניה בחלקה ובאישור ועדה מקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.	
2	תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור מהנדס העיר.	
3	ביטול רחובות קיימים.	ביצוע רחוב חלופי באישור מהנדס העיר.

7.2 מימוש התכנית

