

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0488072

התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות, לוד



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התחדשות עירונית של מתחם שדרות הציונות בלוד באמצעות תהליך של בינוי-פינוי-בינוי של 7 מבני שיכון קיימים המכילים 124 יח"ד. מוצע חיבור תנועת חדש בין קצה רחוב גרינבוים הקיים לציר שדרות הציונות. מוצעת כיכר חדשה להסדרת התנועה במפגש 2 הכניסות לשכונה, הקיימת והמוצעת. התכנית כוללת רצועה בשטח של כ-13 דונם בצמוד לכביש 40, ביעוד מאושר של 'קרקע חקלאית', המיועדת במצב המוצע לשצי"פ שיתפקד כ'פארק עירוני'. הבינוי המוצע כולל 6 מגדלי מגורים. סה"כ 742 יח"ד בתכנית. הקומות התחתונות של המגדלים הסמוכים לשדרות הציונות כוללות שימושי מסחר ותעסוקה. הקומות התחתונות של חלק מהמגדלים כוללות שימושים של מבני ציבור. התכנית מקצה מגרש לכיכר עירונית מול הכניסה לעיר מכביש 40 אל שדרות הציונות. התכנית מציעה 2 מגרשים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' במרכז התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית במתחם שדרות הציונות, לוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
406-0488072	מספר התכנית	
28.122 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190315
קואורדינאטה Y	650155

### 1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת מצפון לכביש 40 וממזרח לשדרות הציונות.

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

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	28	גרינבוים	לוד
	20	גרינבוים	לוד
	24	גרינבוים	לוד
	18	גרינבוים	לוד
	26	גרינבוים	לוד
	16	גרינבוים	לוד
	22	גרינבוים	לוד

שכונה נווה נוף

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
22, 87, 107, 111, 113, 115, 118, 124, 138, 144, 169	84	חלק	מוסדר	4016
55-56, 61	22, 28-29, 39, 54	חלק	מוסדר	4543

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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
14/06/1979		2544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1000 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/1000
18/04/2000	3305	4873	תכנית לד/1004 איננה חלה בהוראות תכנית זו	החלפה	לד/1004
02/01/1992	1354	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/439 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/439
30/11/1978	280	2483	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/416 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/416
21/09/2006	5032	5580	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/146. הוראות תכנית מח/146 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/146



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיל צבי שנהב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיל צבי שנהב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07: 47 16/02/2017	מיכל רשף	20/12/2016	18		מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח מים וביוב	08: 12 22/11/2018	יאיר קורנברג	21/11/2018	16		מנחה	ביוב
לא	חוות דעת סביבתית	16: 15 22/11/2018	רון לשם	22/11/2018	91		מנחה	חוות דעת סביבתית
לא	טבלת הקצאה ואיזון	11: 33 05/11/2019	דניאלה פז ארז	10/09/2019	30		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח ניקוז	10: 04 03/01/2019	יאיר קורנברג	31/12/2018	28		מנחה	ניקוז
לא	דו"ח גיאולוגי וסקר סיכונים ססמי	17: 49 24/07/2019	יובל רימון	24/07/2019	9		מחייב	סקר סייסמי
לא	פרוגרמה מנחה לצרכי ציבור	15: 39 06/07/2017	צביקה מינץ	19/06/2017	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	סקר עצים	10: 14 03/01/2019	אדיר אלווס	01/01/2019	56		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תכנית סילוק שפכים	08: 13 22/11/2018	יאיר קורנברג	21/11/2018	1	1: 250	מנחה	ביוב
לא	חתכי בינוי מנחים	11: 06 05/09/2019	גיל צבי שנהב	05/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תוכניות בינוי מנחות	11: 07 05/09/2019	גיל צבי שנהב	05/09/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	תכנית אספקת מים	08: 14 22/11/2018	יאיר קורנברג	21/11/2018	1	1: 250	מנחה	מים
לא	תכנית ניקוז	10: 05 03/01/2019	יאיר קורנברג	31/12/2018	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	תכנית פיתוח כללית	12: 07 22/11/2018	עופר מרגלית	20/11/2018	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע מדידה	10: 16 03/01/2019	אדיר אלווס	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע מרתף	10: 18 03/01/2019	אדיר אלווס	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	שמירה על עצים בוגרים על רקע פיתוח	10: 17 03/01/2019	אדיר אלווס	01/01/2019	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה וחנייה לת.ב.ע. ראה סעיף 6.4 חניה	14: 01 31/10/2019	דן פוכס	31/10/2019	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/07/2018	גיל צבי שנהב	06: 46 30/08/2018		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 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**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		עירית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	
	פרטי	באמצעות שי צוקרמן וליאור אברהם חכם		פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	113	03-6297969	03-5754884	liorchacham@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	באמצעות שי צוקרמן וליאור אברהם חכם		פיוצ'ר סנצ'ורי יזמות והשקעות בע"מ	תל אביב- יפו	הירקון	113	050-5720080	03-5754884	liorchacham@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיל צבי שנהב		כנען שנהב אדריכלים	תל אביב- יפו	קרית עתידים	2	03-6496644		zamir@canshen.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	אדיר אלווס		אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ	חגור	הנורית	102	03-9032190	03-9032190	aadir@013.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	office@data map.com
דוקטור	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מתכנן עירוני	מתכנן	צביקה מינץ		צביקה מינץ- תכנון במרחב	כפר סבא	הרקפת	10	09-7668379	153-9-7668379	z.mintz@gm ail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	עופר מרגלית	41755	עופר מרגלית - אדריכל נוף	כרם מהר"ל (1)				04-8716868	ofermargalit8 @gmail.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דן פוכס	6238	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
שמאית מקרקעין	שמאי	דניאלה פז ארז	1028	פז כלכלה והנדסה	הרצליה	המנופים	2	09-9700824	09-9700801	gilad@pazgr oup.co.il
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג	35422	סירקין בוכנר קורנברג - מהנדסים יועצים בע"מ	פתח תקוה	אימבר	14	03-9239003	03-9239004	office@sbk- eng.co.il
גיאולוג	גיאולוג	יובל רימון	101363	אגסי רימון מהנדסים בע"מ	משמר השבעה	זעירא	1	077-2007672		office@agasi -rimon.co.il
יועצת אקוסטיקה	יועץ אקוסטי	מיכל רשף		מ.ג. יועצים לאקוסטיקה בע"מ	הרצליה	השופטים	1	09-9553858	09-9543313	mical@mem- gimel.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

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

קביעת מתחם מגורים להתחדשות עירונית באמצעות הריסת המבנים הקיימים וקביעת זכויות להקמת בינוי חדש של בניינים רבי קומות בהיקף של 742 יח"ד, הכולל עירוב שימושים עבור מסחר תעסוקה ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

1. שינוי יעוד למגורים מסחר ותעסוקה ומגורים ומוסדות ציבור. שינוי יעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח.
2. תוספת יח"ד, זכויות בניה וקומות וקביעת הוראות בינוי בתחום התכנית.
3. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות למבני ציבור.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שלביות והוראות להריסת מבני מגורים קיימים.
6. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח ציבורי פתוח	404, 401, 400
ככר עירונית	501
דרך מאושרת	601
דרך מוצעת	704, 701
דרך משולבת	801
מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לעקירה	ככר עירונית	501
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	701
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	401, 400
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	801
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	302
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	400
חזית מסחרית	דרך מוצעת	701
חזית מסחרית	ככר עירונית	501
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	401
להריסה	דרך מוצעת	701
להריסה	דרך משולבת	801
להריסה	ככר עירונית	501
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	302
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
קו בנין עילי	דרך מוצעת	701
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	701
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	801
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ככר עירונית	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	302, 301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ותעסוקה	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	404, 401



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
4.83	1,359	אזור מגורים מיוחד
5.43	1,527	דרך מאושרת
25.19	7,084	מגורים ג'
45.35	12,754	קרקע חקלאית
19.20	5,398	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>28,122</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.39	672.38	דרך מאושרת
4.39	1,233.15	דרך מוצעת
2.76	776.57	דרך משולבת
3.42	961.76	ככר עירונית
3.70	1,039.1	מבנים ומוסדות ציבור
18.44	5,185.12	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
17.39	4,890.26	מגורים מסחר ותעסוקה
47.51	13,358.12	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>28,116.47</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. מחסנים דירתיים יותרו בקומות המרתף, בקומת הקרקע, בקומת הביניים ובקומות המגורים.</p> <p>ג. מתקנים לרווחת הדיירים יותרו במפלסי הביניים של קומת הכניסה, במפלס הכניסה ובמרתף - חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו' מתוך שטחים עיקריים (125 מ"ר עיקרי לבנין) שיוקצו למטרה זו בלבד. לא ניתן לנייד זכויות עיקריות אלו לשימושים אחרים.</p> <p>ד. חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>ה. בתאי שטח 101 ו 102 במפלס הכניסה יותרו מסחר קמעונאי, חללי תצוגה, סניפי בנקים, בתי קפה, מסעדות, מרפאות, בריאות, דואר, בנקים, מכוני כושר וספורט. בקומת המסחר ובקומות המרתף יותרו מחסנים לשירות שטחי המסחר בלבד ולא כשימוש נפרד. בתחום גובה קומת המסחר יותרו גלריות לשימוש מסחרי ולאחסנה למסחר.</p> <p>ו. בקומות 1-4 מעל מפלס הכניסה הקובעת משרדים, שירותי בריאות, חדרי חוגים, מכוני כושר וספורט.</p> <p>ז. בקומת הכניסה תותר בניה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העיריה, בהתאם לזכויות המפורטות בסעיף 5 להלן.</p> <p>לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>הכניסה למעונות היום וגני הילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים תהיה נפרדת מהכניסה למבני המגורים.</p> <p>ח. בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים. במפלסי הביניים לא יותרו דירות מגורים ומערכות טכניות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. קומת הכניסה : יותרו בקומת הכניסה מפלסי ביניים. גובה נטו קומת הכניסה לא יעלה על 8 מ' בכל היעודים.</p> <p>2. מרתפים : תותר בנית מרתפים עד לקו המגרש ובכפוף לסעיף 6.9</p> <p>2.1 פתחי האיוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2.2 תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז ני גר וישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות לצרכי גינון, במקום בו יידרש עומק קרקע גדול יותר לפי הנחיית מתכנן הנוף, ייתן פתרון נקודתי.</p> <p>2.3 תהיה הפרדה בין החניות לשימושים השונים במגרש. יותר חיבור בין המרתפים של המגרשים השונים בתחום התכנית. יתאפשר מילוי תקן חניה של מגרש, במגרש צמוד עם מרתפים משותפים ל 2 המגרשים וזאת בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לשני המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים.</p> <p>3. מרפסות : תותר הבלטת מרפסות עד ל- 2 מ' מעבר לקווי הבנין אך לא מעבר לקו המגרש, החל מקומת מגורים חמישית ומעלה.</p> <p>בקומות מגורים 1-4, המרחק בין קצה המרפסת לקו הבנין במגרש הסמוך לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>4. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.</p>



מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>5. כניסות למסחר : גובה מפלס הכניסה לכל יחידה מסחרית יותאם לגובה המדרכה הסמוכה לו בהתאם לתקן נגישות תקף.</p> <p>6. כניסות למגורים : הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה ליתר השימושים המותרים במגרש.</p> <p>7. מחסנים : שטח המחסן הדירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>7.1 תותר הקמת 50% מהמחסנים הדירתיים בקומות המגורים.</p> <p>7.2 תחויב הפרדה של קיר בטון בין מיקום המחסנים לדירות המגורים.</p> <p>8. מבנים ומוסדות ציבור בתוך מבני מגורים :</p> <p>8.1. תכנון שטחי הציבור יהיה באישור הועדה המקומית.</p> <p>8.2. יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור מהכניסות למבני המגורים.</p> <p>8.3. שטח כיתת גן ילדים/ כיתת מעון ושטח חצר מוצמדת/ מרפסת מאווררת ומוצלת יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>8.4. יש ליעד בסמוך לגני ילדים/מעונות יום שטח להורדה/העלאת ילדים מרכב פרטי .</p> <p>8.5. יתאפשר קירוי חצר/מרפסת גני ילדים בבניה קלה לפי הנחיות משרד החינוך.</p> <p>8.6. תשמר גישה לשטחי הציבור ברוחב של 4 מ' לפחות שתוצג בהיתר הבניה.</p> <p>8.7. מבני הציבור בקומת הקרקע של המגורים ימוקמו בצידם הצפוני ככל הניתן על מנת למנוע חשיפה מכביש 40.</p> <p>9. יותר לפתח את גג קומות הבניים והמסד כשטח משותף לרווחת דיירי הבניין</p> <p>10. תכנון החזית המזרחית של מגרש 101 יהיה בנסיגה של 2 מ' אל פנים המבנה כך שישמר המרחק של סה"כ 8 מ' מקו המגרש החל מהקומה 6 ומעלה.</p>	
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
	4.2.1
<p>א. דירות מגורים.</p> <p>ב. מחסנים דירתיים בקומות המרתף, בקומת הקרקע, בקומת הביניים ובקומות המגורים.</p> <p>ג. מתקנים לרווחת הדיירים במפלסי הביניים של קומת הכניסה, במפלס הכניסה ובמרתף. יותרו : חדר כושר, מועדון דיירים, מועדון ילדים וכו' מתוך שטחים עיקריים (125 מ"ר עיקרי לבניין) שיוקצו למטרה זו בלבד. לא ניתן לנייד זכויות עיקריות אלו לשימושים אחרים.</p> <p>ד. חדרים ומתקנים טכניים.</p> <p>ה. בתחום הגובה של קומת הכניסה תותר בניה של פונקציות ציבוריות לצורכי חינוך, קהילה, דת, בריאות ורווחה שיקבעו ע"י העיריה, בהתאם לזכויות המפורטות בסעיף 5 להלן. לפונקציות ציבוריות הכוללות גני ילדים ומעונות יום יוקצו שטחים בנויים ושטחי חצר או מרפסות פתוחות בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>הכניסה למעונות היום וגני הילדים בקומת הקרקע של מבני המגורים תהיה נפרדת מהכניסה למבני המגורים.</p> <p>ו. בקומת הכניסה יותרו מפלסי ביניים בהם יתאפשרו מתקנים לרווחת הדיירים ומחסנים פרטיים. במפלסי הביניים לא יותרו דירות מגורים ומערכות טכניות.</p>	
	4.2.2
<p>א. <b>אדריכלות</b></p> <p>1. קומת הכניסה : יותרו בתחום גובה קומת הכניסה מפלסי ביניים. גובה נטו של קומת הכניסה לא יעלה על 8 מ' בכל היעודים.</p>	



4.2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	<p>2. מרתפים : תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש ובכפוף לסעיף 6.9.</p> <p>2.1 פתחי האיוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>2.2 תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר וישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות לצרכי גינון. במקום בו יידרש עומק קרקע גדול יותר על פי הנחיות מתכנן הנוף, יינתן פתרון נקודתי.</p> <p>2.3 החניות לפונקציות ציבוריות יופרדו מהחניות למגורים. יותר חיבור בין המרתפים המגרשים השונים בתחום התכנית. יתאפשר מילוי תקן חניה של מגרש, במגרש צמוד עם מרתפים משותפים ל 2 המגרשים וזאת בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לשני המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים.</p> <p>3. מרפסות : תותר הבלטת מרפסות עד ל- 2 מ' מעבר לקווי הבנין אך לא מעבר לקו המגרש, החל מקומת מגורים חמישית ומעלה.</p> <p>בקומות מגורים 1-4, המרחק בין קצה המרפסת לקו הבנין במגרש הסמוך לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>4. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.</p> <p>5. כניסות למגורים : הכניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה ליתר השימושים המותרים במגרש.</p> <p>6. מחסנים : שטח המחסן הדירתי לא יעלה על 6 מ"ר.</p> <p>6.1 תותר הקמת 50% מהמחסנים הדירתיים בקומות המגורים.</p> <p>6.2 תחויב הפרדה של קיר בטון בין מיקום המחסנים לדירות המגורים.</p> <p>7. מבנים ומוסדות ציבור בתוך מבני מגורים :</p> <p>7.1 תכנון שטחי הציבור יהיה באישור הועדה המקומית.</p> <p>7.2 יש לתכנן כניסות נפרדות לשטחי הציבור מהכניסות למבני המגורים.</p> <p>7.3 שטח כיתת גן ילדים/ כיתת מעון ושטח חצר מוצמדת/ מרפסת מאווררת ומוצלת יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>7.4 יש ליעד בסמוך לגני ילדים/מעונות יום שטח להורדה/העלאת ילדים מרכב פרטי .</p> <p>7.5 יתאפשר קירוי חצר/מרפסת גני ילדים בבניה קלה לפי הנחיות משרד החינוך.</p> <p>7.6 מבני הציבור בקומת הקרקע של מבני המגורים ימוקמו בצידם הצפוני ככל הניתן על מנת להימנע מחשיפה לכביש 40.</p> <p>7.7 תשמר גישה לשטחי הציבור ברוחב של 4 מ' לפחות שתוצג בהיתר הבניה.</p> <p>8. זיקת הנאה : תירשם זכות למעבר כלי רכב לחניוני המגורים מעל ומתחת לקרקע.</p>



4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. חינוך, תרבות, קהילה, רווחה, דת ובריאות.</p> <p>ב. שטחים פתוחים (חצרות המבנים).</p> <p>ג. חניה לבאי המקום.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מרתפים : תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש ובכפוף לסעיף 6.9.</p> <p>1.1 פתחי האיוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>1.2 תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר וישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות לצרכי גינון. במקום בו יידרש עומק קרקע גדול יותר על פי הנחיות</p>



<p><b>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</b></p> <p>מתכנן הנוף, יינתן פתרון נקודתי.</p> <p>1.3 במידה ושולבו מס' שימושים ציבוריים במגרש, תהיה הפרדה בין החניות הציבוריות עבור השימושים השונים במגרש. יותר חיבור בין המרתפים של המגרשים הציבוריים בתחום התכנית. יתאפשר מילוי תקן חניה של מגרש, במגרש צמוד עם מרתפים משותפים ל 2 המגרשים זאת בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לשני המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים.</p> <p>לא תתאפשר חניה פרטית.</p> <p>2. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות בין כל המגרשים וכל היעודים בתחום התכנית.</p> <p>3. מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>3.1. תכנון שטחי הציבור יהיה באישור הועדה המקומית.</p> <p>3.2. שטח כיתת גן ילדים/ כיתת מעון ושטח חצר מוצמדת/ מרפסת מאווררת ומוצלת יהיו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>3.3. בהיתר הבניה יש להציג שטח להורדת/העלאת ילדים מרכב פרטי בסמוך לגני ילדים/מעונות יום.</p> <p>3.4. יתאפשר קירוי חצר/מרפסת גני ילדים בבניה קלה לפי הנחיות משרד החינוך.</p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>4.4 שטח ציבורי פתוח</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>4.4.1 שימושים</b></p> <p>א. גינון ופיתוח סביבתי, תשתיות ומתקנים הנדסיים בתת קרקע, מתקני משחק, מצללות.</p> <p>ב. גישה לרכב חירום ולרכב שירות לשצ"פ. לא תותר כניסת רכבים פרטים לתחום השצ"פ.</p> <p>ג. מדרכות, שבילים, שבילי אופניים.</p> <p>ד. מעבר תשתיות בתת הקרקע בלבד.</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>4.4.2 הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ למעט קירות תמך להסדרת הטופוגרפיה וכד', ריצוף, מתקנים, ריהוט רחוב, מצללות ופתחי איורור למתקנים הטכניים שבתת הקרקע.</p> <p>2. תותר בנית מתקנים הנדסיים בתת הקרקע.</p> <p>3. יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות .</p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>4.5 ככר עירונית</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>4.5.1 שימושים</b></p> <p>א. מעל פני הקרקע - גינון ופיתוח סביבתי, תשתיות, מתקני משחק, מצללות, אלמנטים ארכיטקטוניים.</p> <p>ב. מתחת לפני הקרקע תותר חניה תת קרקעית והמתקנים הדרושים להפעלתה עבור מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ויחידות הדיור שבתכנית.</p> <p>ג. מדרכות.</p> <p>ד. מעבר תשתיות עירוניות.</p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>

	<b>4.5</b>
<p><b>ככר עירונית</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מרתפים : תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש ובכפוף לסעיף 6.9.</p> <p>1.1 פתחי האיוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי.</p> <p>1.2 תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר וישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות לצרכי גינון. במקום בו יידרש עומק קרקע גדול יותר על פי הנחיית מתכנן הנוף, יינתן פתרון נקודתי.</p> <p>1.3 תהיה הפרדה בין החניות עבור השימושים השונים במגרש. יותר חיבור בין המרתפים המגרשים השונים בתחום התכנית. יתאפשר מילוי תקן חניה של מגרש, במגרש צמוד עם מרתפים משותפים ל 2 המגרשים וזאת בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לשני המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים.</p> <p>2. מתקנים : בתת הקרקע תותר בניית מתקנים טכניים.</p> <p>3. תשתיות : יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>4. תכנון הכיכר : עקרונות תכנון הכיכר העירונית יקבעו במסגרת תכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי לפני הוצאת היתר בניה ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>א</p>
	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	<p>א</p>
	<b>4.7</b>
	<b>4.7.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. זכות הדרך תשמש למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.</p>	
	<b>4.7.2</b>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. יותר מעבר תשתיות ציבוריות תת קרקעיות.</p>	<p>א</p>
	<b>4.8</b>
	<b>4.8.1</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.</p> <p>ב. יעוד מעל פני הקרקע יהיה דרך משולבת. יותרו למעבר תשתיות, חניה, מדרכות, שבילי אופניים, גינון ושתילת עצים, ריהוט רחוב וכד'.</p>	

<p><b>דרך משולבת</b></p>	<p><b>4.8</b></p>
<p>ג. תותר חניה תת קרקעית והמתקנים הדרושים להפעלתה עבור מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ויחידות הדיור שבתכנית. ד. תהיה הפרדה בין החניות עבור השימושים השונים במגרש</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.8.2</b></p>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. תשתיות : יותר מעבר תשתיות ציבוריות בתת הקרקע. 2. מרתפים : תותר בניית מרתפים עד לזכות הדרך. 2.1 פתחי האיורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האיורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי. 2.2 תקרת המרתפים תתוכנן כך שיובטח ניקוז מי נגר וישאר עומק לבית גידול לנטיעות במפלס הקרקע בעומק של 1 מ' לפחות לצרכי גינון. במקום בו יידרש עומק קרקע גדול יותר על פי הנחיות מתכנן הנוף, יינתן פתרון נקודתי. 2.3 תהיה הפרדה בין החניות לשימושים השונים בתא השטח. יותר חיבור בין המרתפים של המגרשים השונים בתחום התכנית. יתאפשר מילוי תקן חניה של מגרש, במגרש צמוד עם מרתפים משותפים ל 2 המגרשים וזאת בתנאי שיוגש היתר בניה אחד לשני המגרשים. תתאפשר זיקת הנאה בין מרתפי חניה של מגרשים סמוכים.</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר פסגת- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
1695	5	23	113	75	28810	11735	0	5650	11425	2347	101	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1000			250	750	2347	101	מסחר	
60					2000			500	1500	2347	101	תעסוקה	
					750			250	500	2347	101	מבנים ומוסדות ציבור	
3630	5	30 (1)	242	85	50475	12715	0	13310	24450	2543	102	מגורים מסחר ותעסוקה	
					3750			1000	2750	2543	102	מסחר	
40					1500			500	1000	2543	102	תעסוקה	
5805	5	23	387	60	84350	25925	0	19350	39075	5185	201	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
					1800			600	1200	5185	201	מבנים ומבנים ומוסדות ציבור	
	5	3		85	4800	3250		300	600	650	301	מבנים ומוסדות ציבור	
	5	3		85	2545	1945		200	400	389	302	מבנים ומוסדות ציבור	
	1				200	200				13027	401, 400	שטח ציבורי פתוח	
	5				4805	4805				961	501	ככר עירונית	
	5				3885	3885				777	801	דרך משולבת	

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. קווי בנין בכל תאי השטח : כמסומן בתשריט.

- ב. 20% לפחות מיחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 68 מ"ר עיקרי.
- ג. בכל בנין מגורים בתכנית מוקצים 125 מ"ר עיקרי, כחלק מהזכויות בטבלה, למתקנים לרווחת הדיירים. לא יותר שימוש בזכויות אלו לשימושים אחרים.
- ד. טבלת הזכויות מקצה 15 מ"ר עיקרי למרפסות במוצע לכל יחידת דיור בתכנית. לא יותר ניוד זכויות עיקריות למרפסות לשטחים עיקריים בתוך דירות המגורים.
- ה. במגרשים ביעודים מעורבים בהם מופיעים מספר שימושים באותו המגרש שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת היעוד הראשי מגורים.
- ו. הזכויות בשצ"פ מיועדות למתקנים בתת הקרקע.
- ז. יתאפשר ניוד של עד 15% מיחידות הבניה בין מגרשים. ככל שהניוד ישפיע על גובה המבנה יש להגיש בקשה להקלה.

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

(1) במגרש 102 - בניין דרומי (A1) עד 30 קומות, בניין צפוני (A2) עד 23 קומות. בכפוף לקבלת אישור רת"א ובחינת הצורך לתוספת מיגון אקוסטי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59




תכנון זמין  
מונה הדפסה 59

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בניה בכל תא שטח בתחום התכנית יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי לאותו תא שטח, ע"י הועדה המקומית. תכנית זו תוגש בקני"מ שלא יפחת מ 250:1 ויוגדרו בה מיקומם הסופי של הבניינים, נפחם, תמהיל הדירות ופריסת קומות המבנים, צורתם, הגישה אליהם, אופן העמדתם, חומרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות וגגות. יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות, פתרונות ניקוז, מיקומם והסתרתם של מתקנים טכניים, פתרונות עקרוניים לאיוורור חניונים, התייחסות לנושאי סביבה בשילוב השימושים במבנה וכו'. תכנית זו תכלול:
  - 1.1 תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, סימון כניסות ויציאות לחניות.
  - 1.2 תנועה וקשרים של הולכי רגל, פיתוח המדרכה וקשרים מהחניה למפלס הרחוב ולמבנים.
  - 1.3 תכנית פיתוח של השצ"פ.
  - 1.4 גישה לאנשים עם מוגבלויות לכל המבנים והקומות וגישה למבני ציבור ברוחב של 4 מ'.
  - 1.5 נטיעות לאורך המדרכות על הרחובות וצירי הולכי הרגל.
  - 1.6 תאורה, ריצופים, שבילים, וריהוט רחוב הכל כולל פרוט חומרים.
  - 1.7 הצגת מפלסים כולל מפלסי חניה, מפלסי כניסות, מפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות ויציאות למבנים.
  - 1.8 פירוט חזיתות מוצעות למבנים כולל חומרי גמר.
  - 1.9 תשמר שפה אדריכלית אחידה בעיצוב המבנים במגרשי המגורים.
  - 1.10 יפורטו מיקום ועקרונות איחסון ופינוי אשפה מהבניינים. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר. תבוצע הפרדה בין הפסולת מהשימוש המסחרי לבין הפסולת מיתר השימושים שבתכנית.
    - 1.11 קביעת מפלסי הכניסות הקובעות לבניינים (+ 0.00) .
    - 1.12 יאושרו פתרונות לשילוב מתקני אנרגיה סולארית בהתאם לדרישת התקן התקף, כולל ההסתרות הנדרשות ושילובם בעיצוב הבנין, כולל חזית הגג ופירוט פתרונות וחומרי גמר.
    - 1.13 יוגדרו חומרי הגמר האפשריים לבניינים, למרפסות, למסתורי הכביסה ולכל החלקים החיצוניים בבניין. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים ובאישור מהנדס העיר.
    - 1.14 שילוב מתקני איוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים כולל מיקום תריסי היציאה והכניסה בפיתוח.
    - 1.15 מערכות המבנה יתוכננו באופן נסתר ותוצג חזית חמישית.
2. תנאי להיתר - הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדון ע"פ פקודת המודדים
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה של עיריית לוד בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה כמוגדר בחוק, לרבות פסולת בניה ופסולת הריסה של המבנים הקיימים.
4. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מפורט שיקבע את פרטי המתרס האקוסטי והמיגון הדירתי הנדרש בתיאום עם היחידה הסביבתית. יש לתאם את המתרס עם המיגון המוצע בתכנית מח/146.
5. תנאי להיתר בניה למבני המגורים יהיה אישור רשויות התעופה האזרחית והצבאית ומשרד הביטחון לגובה המבנה נשוא ההיתר המבוקש.
6. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור.

	<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>		<p>8. תנאי להיתר בניה למגורים יהיה התקשרות עם חברת אחזקה. אחזקת כל השטחים המשותפים בתחום מגרש המגורים לרבות הרחבות, מעברים, שטחי גינון והרכוש הכלול ברכוש המשותף תבוצע על ידי חברת האחזקה.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בתא שטח מסוים יהיה הריסת המבנים המצויים באותו תא שטח פרט למבנה המזרחי</p> <p>במגרש 201 (בנין B1), עליו יחולו הוראות סעיף 7.1 שלב 1 סעיף ב'.</p> <p>10. תנאי להיתר בניה הינו אישור תאגיד המים והביוב לחיבור למערכת השפכים העירונית.</p> <p>11. תנאי למתן היתרי בניה עמידה בהנחיות ובתקנים המפורטים בסקר הססמי.</p> <p>12. לעת הוצאת היתרי בניה על הועדה המקומית לבחון את אופן הנגישות ופתרונות החניה לגני הילדים והמעונות ועליה לוודא כי אלה יעמדו בתקנים והנחיות הבטיחות.</p> <p>13. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף עם הגשת היתר הבניה לבנין.</p> <p>14. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, במידת הצורך, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע בתאום עם הרשות המקומית, לרבות שלביות ביצוע.</p>
	<b>6.2</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>		<p>1. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל ל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.06.08 או מסמך שיחליף אותם.</p>
	<b>6.3</b>	<b>מגבלות בניה לגובה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>		<p>הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 נמל התעופה בן גוריון. -</p> <p>1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>
	<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 59</p>		<p>1. החניה בתחום התכנית תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה כולל הצגת פתרון לחניה התפעולית.</p> <p>2. החניה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים, תהיה נפרדת מהחניה עבור המגורים.</p> <p>3. החניה עבור שטחי המסחר והתעסוקה תהיה נפרדת מהחניה למגורים.</p> <p>4. אופניים ואופנועים: יותקנו חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p> <p>5. לעת הוצאת היתרי בניה על הועדה המקומית לבחון את אופן הנגישות ופתרונות החניה לגני הילדים והמעונות ועליה לוודא כי אלה יעמדו בתקנים והנחיות הבטיחות.</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>1. חדרי הטרינספורמציה יהיו תת קרקעיים. תותר הבלטת חדרי מדרגות ופתחי איורור המשרתים חדרים אלו מעבר לקוי הבנין עד לקוי המגרש.</p>	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.6</b>
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה או נטיעה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקני"מ 1:1,250 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התכנית) תחולתם מחייבת.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה, יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
<p>א. מערכת הביוב תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הניקוז.</p>	



6.7	תשתיות
	<p>ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת העירונית תהיה באיכות סניטרית בלבד בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה. במידת הצורך, יבוצע טיפול קדם במגרש, טרם החיבור למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ג. ביצוע מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ד. לא יתאפשרו חיבור מרזבי ניקוז הגגות למערכת הביוב ובניה מעל קוי ביוב וניקוז.</p> <p>ה. אישור חברת המים העירונית בדבר חיבור הבניין בפועל לרשת המים ולרשת הביוב.</p> <p>ו. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות, כולל בשצ"פ.</p> <p>ז. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>



6.8	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השטחים המיועדים לצרכי חיבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו על שמה ללא תמורה, בהתאם להוראות סעיף 26 ופרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.</p>



6.9	ניהול מי נגר
	<p>א. באזור א' יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>



6.10	תנועה
	<p>1. נספח התנועה מחייב לעניין הסדרי התנועה המאפשרים יציאה ימינה בלבד לשדרות הציונות. לא תתאפשר גישה משדרות הציונות אל המגרשים כל עוד הסדרי התנועה ביחס לכביש 40 ישארו במצב הנוכחי.</p> <p>2. תאסר כל בניה מעל פני הקרקע בתחום דרך 40 ובקוי הבנין שימושים כמפורט בסעיף 4.4.1.</p>

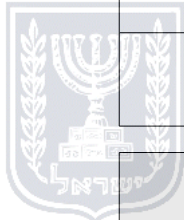
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. תנאי להיתר בנייה במגרש 101 ב. תנאי לאכלוס קומה 18 ומעלה במבנה המזרחי של מגרש 201 (בנין B1) -	א. הריסת מבנה קיים בתחום מגרש 101 ב. הריסת יתר המבנים הקיימים במגרש 201
2	תנאי להיתר בנייה מעל 350 יחיד ויתרת המסחר והתעסוקה	פינוי כל הבניינים בתכנית

## 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום מתן תוקף. במידה ובתוך תקופה זו לא תחל הבנייה בפועל, תבוטל התכנית ותחול במתחם התכנית התקפה ערב אישורה של תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59



תכנון זמין  
מונה הדפסה 59