

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1064 / א

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותכנית מתקנת לתכנית הראשית תמל 1064



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



מינהל התכנון

החוק לקידום הבניה במתחמים
מועדפים לדיור(הוראת שעה)
התשע"ד 2014 הועדה למתחמים
מועדפים לדיור החליטה ביום

22/07/2020

לאשר את התכנית

25/10/2020

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת למתחמי בן שמן ובית הקשתות, לוד תמ"ל/1064 קבעה מתחם לאיחוד וחלוקה בתחום מתחם בית הקשתות המחייב אישור תכנית לאיחוד וחלוקה כתנאי להיתר בניה במתחם זה. תכנית זו היא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון לחלק מתחום האיחוד והחלוקה כמסומן בתמ"ל/1064, והיא מצמצמת את גבולות מתחם האיחוד והחלוקה. במתחם בית הקשתות התכנית מאפשרת רישום תלת ממדי בתאי שטח בייעוד דרך מוצעת ושטחים פתוחים, מתירה חניה עילית מקורה משולבת בבינוי, מבטלת זיקות הנאה ומעדכנת זכויות בנייה וקווי בניין בחלק מתאי השטח בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע וטבלה 5 בתכנית זו. במתחם בן שמן התכנית מרחיבה את תוואי דרך 3, משנה את גיאומטריית המגרש בייעוד מתקן ההנדסי, מעדכנת הגבלות לשטחי התארגנות בפארק, מייעדת חלק מתא שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור למתקנים הנדסיים ומעדכנת זכויות בחלק מתאי השטח בהתאם למפורט בתשריט מצב מוצע וטבלה 5 בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ותכנית מתקנת לתכנית הראשית תמל 1064

מספר התכנית תמל/ 1064 / א

328.091 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 כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190875
קואורדינאטה Y	651121

1.5.2 תיאור מקום

חלק מתחום מתחם הקשתות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4019	מוסדר	חלק	59	57
4020	מוסדר	חלק	44, 62-64, 66	22, 25-26, 43, 53-54, 59, 61, 67, 89, 91, 93, 95, 97, 99-100, 102, 105, 107, 113
4548	מוסדר	חלק	80-84, 117	100, 111, 113
4762	מוסדר	חלק		54-55
5156	מוסדר	חלק		8, 10-11, 15
5158	מוסדר	חלק	6	5, 8, 12
5163	מוסדר	חלק		33
5290	מוסדר	חלק		60
5701	מוסדר	חלק		4, 7, 9, 11, 14-15
5982	מוסדר	חלק	1-7, 9-10	8
80026	מוסדר	חלק	7-8	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



לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמל/ 1064	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1064 ממשיכות לחול.	8061	4896	02/01/2019



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 גליונות: 1-2		אליהו אברהם דרמן			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	09: 04 06/08/2020	יוני צ'רניאבסקי	05/08/2020	35		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	17: 58 25/03/2020	אורי רוני	18/03/2020	2	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		gabid@lod. muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה הכלכלית ללוד בע"מ	לוד	בת שבע	1	076-5391400		leviorly@cacalitlod. co.il

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: קיימים בעלים נוספים בקרקע, אשר מפורטים בנספח איחוד וחלוקה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליהו אברהם דרמן		דרמן ורבקל אדריכלות בע"מ	תל אביב- יפו	המרץ		074-7024158		office@deve-arc.com
	שמאי	יוני צ'רניאבסקי	1763		תל אביב- יפו	סוטין	19	03-6954097		yonicher@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רונן	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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**

שינוי תמל 1064 ביחס ל- גבולות מתחם איחוד וחלוקה, שינוי גבול מגרש מתקן הנדסי, תוספת תא שטח ביעוד מתקנים הנדסיים ומבנים ומוסדות ציבור, עדכון קווי בניין וזכויות בנייה, הגדלת תחום דרך, אפשרות לרישום תלת מימדי ועדכון הוראות לעניין החנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 47

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים / הפקעה.
2. תוספת שתי כיכרות והרחבת כיכר מאושרת.
3. שינוי מיקום ותוספת זכויות למתקן הנדסי.
4. עדכון ושינוי זכויות ביעוד מגורים ג' ומגורים ד'.
5. עדכון קווי בניין ביעוד מגורים ד'.
6. עדכון הגבלות שטחי התארגנות.
7. תוספת תא שטח ביעוד מתקנים הנדסיים ומבנים ומוסדות ציבור.
8. עדכון גבולות תאי שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מגורים ד' ושטחים ציבוריים פתוחים.
9. מתן אפשרות לרישום תלת מימדי של חניונים בתת הקרקע.
10. התרת חנייה עילית מקורה משולבת בבינוי בתאי שטח 140, 141 ו 145.
11. עדכון הוראות לעניין החנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 47

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	145 - 140
מתקנים הנדסיים	280
מבנים ומוסדות ציבור	412, 411, 409
שטח ציבורי פתוח	691 - 687
דרך מאושרת	837, 836, 828 - 825
דרך מוצעת	857 - 855, 852 - 845
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100 - 103, 105 - 107, 111 - 113, 117, 118, 123, 124, 126, 676, 686, 701, 702, 741, 821
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	499
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671A, 1671B, 1672, 1670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	שטח ציבורי פתוח	690, 687
אתר/מתחם לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
בלוק מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	690
בלוק מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671B, 1670
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	280
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	852, 848
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	691 - 687
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1670
חזית מסחרית	מגורים ד'	145 - 142, 140
מבנה להריסה	דרך מוצעת	852, 850, 849, 847, 846
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 411
מבנה להריסה	מגורים ד'	145, 144, 141, 140
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	688, 687
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671B, 1672
מבנה לשימור	שטח ציבורי פתוח	690
מבנה לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671B, 1670
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	828 - 825
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	852 - 845
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	412, 411

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ד'	145 - 140
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	691 - 687
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1671A, 1671B, 1672 ,1670

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,370	0.72
דרך מוצעת	51,639	15.66
כיכר עירונית	1,673	0.51
מבנים ומוסדות ציבור	15,150	4.59
מגורים ג'	65,216	19.77
מגורים ד'	15,630	4.74
מתקנים הנדסיים	905	0.27
נחל	27,903	8.46
פארק/ גן ציבורי	137,590	41.72
שטח ציבורי פתוח	4,780	1.45
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,950	2.11
סה"כ	329,806	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34,193.38	10.42
דרך מוצעת	12,880.29	3.93
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	240,937.87	73.43
מבנים ומוסדות ציבור	11,131.58	3.39
מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים	2,498.44	0.76
מגורים ד'	14,243.2	4.34
מתקנים הנדסיים	901.87	0.27
שטח ציבורי פתוח	4,363.93	1.33
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6,959.47	2.12
סה"כ	328,110.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לשימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי למעט השינויים המפורטים בטבלה 5 תכנון זמין מונה הדפסה 47
	לתכנית זו וגבולות מתחם איחוד וחלוקה.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים
	בהתאם לשימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות תכנית תמל/1064 ליעוד מגורים נשארות בתוקפן למעט השינויים המפורטים:
	1. קווי בניין:
	א. תחוייב בנייה רציפה בקו הבניין 0 בשיעור של לפחות 65% מאורך החזיתות המסומנות בתא השטח ובקומת הקרקע בלבד.
	ב. תותר הפחתה עד ל 55% בסמכות מהנדס העיר.
	ג. למרות האמור לעיל תותר הפחתה נוספת בתאי שטח 140-141 ככל שתישמר היצמדות לזכות הדרך.
	2. בתא שטח 145, לכיוון תא שטח 846 תותר בנייה בגובה מרבי עד 10 קומות ברוטו.
	3. תותר הפחתה של התכסית המחייבת למסחר ותעסוקה במגרש ובלבד שלפחות 50% מאורך החזית הבנויה תשמש עבור מסחר, משרדים, שימושי ציבור וכניסות למבנים.
	4. זכויות הבנייה המיועדות למסחר ימוקמו בקומת הקרקע בלבד בדופן הפונה לרחוב.
	5. זכויות הבנייה המיועדות לשטחי ציבור ותעסוקה - השטחים ימוקמו בקומת הקרקע וכן יותרו גם בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע.
	6. בתאי שטח 140, 141 ו 145 תותר חנייה עילית מקורה משולבת בבינוי. זאת כל עוד החניה תוצנע כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים באמצעות בינוי לשימושי לובי כניסה, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
	7. מרחק בין מבנים במגרש או בין מגרשים סמוכים לא יקטן מ - 12 מ', מעל קומת הקרקע, הפחתה של 20% תותר באישור מהנדס העיר.
	8. בשטח המצוי בין קונטור המבנה לגבול תא השטח יתוכנן כהמשכה של המדרכה ולא תותר בו הצבת גדרות.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	1. בהתאם לשימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064.
	2. חניה תת קרקעית פרטית וציבורית ברישום תלת ממדי ע"פ הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין

4.3	שטח ציבורי פתוח
	התשכ"ט - 1969.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן למעט השינויים המפורטים: 1. בתאי שטח 688 - 691 ואשר מסומנים בתשריט כגבול מתחם תלת מימדי תותר חנייה בתת הקרקע וחיבורה אל מגרשי המגורים הסמוכים. 2. בתא שטח 690 תותר הקמת חניון תת קרקעי ובלבד שישמר מרחק מינימלי של 4 מטר נטו מהיקף הבינוי סביב מבנה לשימור מס' 2, בתא שטח 690.
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	בהתאם לשימושים וההוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי למעט השינויים המפורטים בטבלה 5 בתכנית זו.
4.5	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
4.5.1	שימושים
	1. מבני ציבור שימושים והוראות בהתאם למפורט ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתמל 1064. 2. מתקן מרכזי למערכת פניאומטית לפינוי פסולת וכל הדרוש להפעלתו ומניעת מטרדים בסביבתו.
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. המתקן למערכת הפניאומטית יהיה סגור. תנאי לקבלת היתר בנייה למתקן יהיה בדיקה סביבתית המוכיחה כי המתקן לא יטיל מגבלות על סביבתו. 2. בסמכות מהנדס העיר לאשר את איחוד הזכויות ותאי השטח 499 ו-409 (ביעוד מבנים ומוסדות ציבור) לתא שטח אחד ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
4.6	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	1. בהתאם לשימושים והוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064.
4.6.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי. 2. בתא שטח 1672 ישמר מעבר פתוח לציבור בין קו הבניין לגבול תא השטח.
4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.1	שימושים
	בהתאם לשימושים והוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064

4.7	מתקנים הנדסיים
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי למעט השינויים המפורטים בטבלה 5 בתכנית זו.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	בהתאם לשימושים והוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	1. בהתאם לשימושים והוראות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064 2. חנייה תת קרקעית פרטית וציבורית לרבות רישום תלת מימדי ע"פ הוראות סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט - 1969.
4.9.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות תכנית תמל/1064 נשארות בתוקפן ללא שינוי למעט השינויים המפורטים: 1. בשטח המסומן בתשריט כגבול מתחם תלת מימדי תא שטח 846 בייעוד דרך מוצעת - יותר מעבר רכב בתת הקרקע לטובת חיבור בין החניונים הסמוכים לו בייעוד מגורים ד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
3	22	76	144	60	32772	11880		7500	13392	4771	100	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1200	600		200	400		100	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	22	76	164	60	37282	13530		8500	15252	4497	101	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					800	200		100	500		101	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	29	99	196	60	44498	16170		10100	18228	4558	102	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1800	900		300	600		102	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	24	83	166	60	37733	13695		8600	15438	3759	103	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1800	900		300	600		103	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי					
4	22	76	190	60	43145	15675		9800	17670	6333	105	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1200	600		200	400		105	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	24	83	166	60	37733	13695		8600	15438	4747	106	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1800	900		300	600		106	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	24	83	166	60	37733	13695		8600	15438	3954	107	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1800	900		300	600		107	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	22	76	156	60	35478	12870		8100	14508	4453	111	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					2400	1200		400	800		111	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	29	99	196	60	44498	16170		10100	18228	4429	112	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
				1800	900		300	600		112	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	24	83	60	37733	13695		8600	15438	4713	113	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1800	900		300	600		113	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4	24	83	60	54400	16500		10300	18600	6389	117	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				2400	1200		400	800		117	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				800	200		100	500		117	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	24	83	60	37733	13695		8600	15438	4198	118	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1800	900		300	600		118	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5	29	99	60	37282	13530		8500	15252	3983	123	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

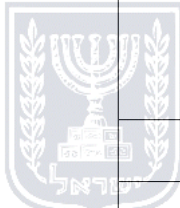


תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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
				1200	600		200	400		123	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4		63	60	30066	10890		6900	12276	4493	124	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
				1200	600		200	400		124	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
		5	50	3355			671	2684	1342	1670	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
2		16	50	19543	7910		2327	9306	4441	1671B	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		5	50	500			125	375	965	1672	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
3		32	65	36400	12480		4160	19760	5060	411	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1300	520		260	520		411	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
2		16	65	6272	2272		800	3200	1420	412	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2		26	100	5045	1815	150	1100	1980	1430	140	מגורים ד'	מגורים ד'
				510	210		90	210		140	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
2		39	100	11720	4290	150	2600	4680	2188	141	מגורים ד'	מגורים ד'
				850	350		150	350		141	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
2		26	100	4600	1650	150	1000	1800	825	142	מגורים ד'	מגורים ד'
				510	210		90	210		142	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

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	
3	10	39	100	8160	2970	150	1800	3240	825	143	מגורים ד'	מגורים ד'
				510	210		90	210		143	מסחר	מגורים ד'
6	22	77	70	18840	6930	150	4200	7560	1459	144	מגורים ד'	מגורים ד'
				680	280		120	280		144	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
5	22	77	100	73953	27143	750	17450	29610	7513	145	מגורים ד'	מגורים ד'
				5556	2381		794	2381		145	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
				1000			250	750		145	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
3	8	32	70	33713	12323		3720	17670	4655	409	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1800	900		300	600		409	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
3	8	32	80	18635	5635		1800	8700	2500	499	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
2	2	10	65	2000	1000		200	800		499	מתקנים הנדסיים	מבנים ומוסדות ציבור ומתקנים הנדסיים
2	1	6	70	1600		1000		600	903	280	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
									1767	687	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
2				1454	1454				727	688	חניון	שטח ציבורי פתוח
3				993	993				331	689	חניון	שטח ציבורי פתוח
3				2820	2820				1209	690	חניון	שטח ציבורי פתוח
3				990	990				330	691	חניון	שטח ציבורי פתוח
3				1000	1000				493	848	חניון	דרך מוצעת

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. ההערות לטבלה מתכנית מס' תמל/1064 ממשיכות לחול.
- ב. זכויות והוראות הבניה לתאי שטח בטבלה 5 אינה מתייחסת איליהם יוותרו לפי הזכויות שנקבעו בתכנית מס' תמל/1064.
- ג. ניווד זכויות : בתאי השטח בייעודים מגורים מסחר ותעסוקה ומסחר ותעסוקה תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה משטחי שירות לשטחים עיקריים לשימוש מסחר.
- ד. גלריה(יציע) טכנית למסחר לא תיספר במניין הקומות.
- ה. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות עיליים בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי.
- ו. בייעוד מגורים ד' תותר המרה של שטחי שירות מתת הקרקע עד למלפס הקומה הראשונה ובהיקף של 50%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 47



תכנון זמין
מונה הדפסה 47

6. הוראות נוספות**6.1 איחוד וחלוקה**

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.
הטבלאות לאיחוד וחלוקה ייכנסו לתוקף במועד הגשת בקשה להיתר לאחד מהמגרשים הכלולים בטבלאות.

6.2 תוכנית הסדרת שטח

שטחי התארגנות:
על אף האמור בהוראות תמל 1064 לעניין שטחי התארגנות / תכנית הסדרת השטח - בתא שטח 702 ניתן יהיה למקם מבנים יבילים בלבד עבור משרדים, ובלבד שלא ימוקמו בתחום פשט ההצפה.

6.3 חניה

בסמכות מהנדס העיר ניתן יהיה להפחית מתקן החניה בהיקף של עד 10% מהחניות הנדרשות על פי התקן - או לקבוע פתרון חניה חלופי.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:
תנאי להיתר בניה בתא שטח תהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1:250 או מפורט יותר.

6.5 הוראות בינוי

תתאפשר סגירה עונתית בסמוך לחזית מסחרית כאשר היא נמצאת בסמוך לשצי"פ ותחום דרך

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

לי"ר