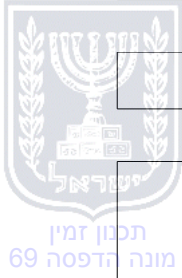


הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0699488

התחדשות עירונית ברחוב כצנלסון בלוד



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2021

לאשר את התוכנית

לינה בינע

10/11/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת ברחוב כצלסון בלוד וייעודה התחדשות עירונית למגורים. המתחם הינו בשטח של כ-3.935 דונם עליו קיימים 2 מבני שיכון בעלי 4 קומות ובסה"כ 24 יח"ד. התכנית מציעה הקמת 3 מבנים הכוללים 130 יח"ד מעל קומת קרקע עם חזית מסחרית ושטח לשימושים ציבוריים. המבנים המוצעים משתלבים עם שכונת "רמת אלישיב" הצמודה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית התחדשות עירונית ברחוב כצלסון בלוד

מספר התכנית 406-0699488

1.2 שטח התכנית 3.935 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	190080
קואורדינאטה Y	651195

1.5.2 תיאור מקום

לוד, רח' כצנלסון פינת פלומניק.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	כצנלסון	4	
לוד	כצנלסון	2	
לוד	פלומניק יעקב	2	

שכונה

רמת אלישיב בלוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3960	מוסדר	חלק	5	24
5905	מוסדר	חלק	7-8	4, 9

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
8 - 7	לד/ במ/ 360 / 6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 69תכנון זמין
מונה הדפסה 69תכנון זמין
מונה הדפסה 69

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/2/2/4. הוראות תכנית תמא/2/2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 / 2 / 4
12/11/2003	284	5236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 21/3 ממשיכות לחול.	כפיפות	תממ/ 21 / 3
14/06/1979		2544	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מספר לד/ 1000 בתחום הקו הכחול.	כפיפות	לד/ 1000
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מספר לד/ 1004 בתחום הקו הכחול.	החלפה	לד/ 1004
23/01/1975	985	2085	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מספר לד/ 7/33 בתחום הקו הכחול.	החלפה	לד/ 7 / 33
25/02/2010	2004	6066	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית מספר לד/ מק/ 1 / 6 / 360 בתחום הקו הכחול.	החלפה	לד/ מק/ 1 / 6 / 360
10/12/2000	827	4942	תכנית זו מבטלת את המפורט בתכנית לד/ במ/ 6 / 360 בתחום הקו הכחול.	החלפה	לד/ במ/ 6 / 360



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהר אורית אורנת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהר אורית אורנת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 21 25/06/2020	רם בן חיים	12/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	09: 48 07/06/2021	זוהר אורית אורנת	07/06/2021	1	1: 200	מנחה	אדריכלות
לא	תקן 21 שמאות	12: 05 28/01/2020	פז כלכלה והנדסה בע"מ	14/01/2020	29		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	טבלאות איזון איחוד וחלוקה	09: 45 01/12/2020	פז כלכלה והנדסה בע"מ	21/01/2020	29		מחייב	חוות דעת כלכלית
לא	נספח ניקוז	16: 39 12/01/2020	אלעזר במברגר	12/01/2020	12		מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח תנועה	09: 47 01/12/2020	שי מורן	30/11/2020	1	1: 100	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח הצללות	10: 52 04/09/2019	ירון קצ'קה	06/02/2019	24	1: 1	רקע	חוות דעת סביבתית
לא	הוראות	14: 58 24/02/2019	שבתאי גונן	24/02/2019	7	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט	13: 39 31/01/2019	שבתאי גונן	31/01/2019	1		מנחה	שמירה על עצים בוגרים

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
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681416		galitr@moc h.gov.il
	פרטי			כח השקעות בע"מ	לוד	(1)	6	073-2791558	072-2785978	adirk@koac h-ins.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד-13312.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			כח השקעות בע"מ	לוד	(1)	6	073-2791558	072-2785978	adirk@koach- ins.co.il

(1) כתובת: ת.ד 13312.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	זוהר אורית אורנת	23050	אורית אורנת ורות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	050-5658651		orit@ornaths hapira.co.il
ד"ר מהנדס הידרולוג	מהנדס	אלעזר במברגר	28583855		קרית אונו	(1)		03-6356858		office@hydr omodul.co.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם מדידות	ראשון לציון	חומה	12	03-9613720		Ram@ram.or g.il
שמאי	שמאי	פז כלכלה והנדסה בע"מ	1822	פז כלכלה והנדסה בע"מ	הרצליה	(2)	2	09-9700800	09-9700801	office@pazgr uop.co.il
אגרונים	אגרונים	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5399799		gonen@trees. co.il
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	(4)		077-4020510	077-4020512	office@mr- eng.co.il
יועץ איכות הסביבה	יועץ סביבתי	ירון קצ'קה		אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ	שהם	(5)	6	03-9739911	03-9773976	yaron@adam -ma.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 895 קרית אונו.

(2) כתובת: ת.ד. 12305.

(3) כתובת: תד-926.

(4) כתובת: ת.ד. 13312.

(5) כתובת: רחוב אגוז 6, פארק תעשיות חמ"ן;

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

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 ברחוב כצלסון בלוד לטובת הקמת 3 מבנים הכוללים 130 יח"ד עם חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
2. קביעת הוראות וזכויות בנייה בתחום התכנית לשימושים השונים.
3. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.
4. קביעת זיקת הנאה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים די'	5 - 3
דרך מאושרת	6

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים די'	5 - 3
חזית מסחרית	מגורים די'	4, 3
מבנה להריסה	מגורים די'	4, 3
קו בנין עילי	מגורים די'	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים די'	5 - 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	916.37	23.29
מגורים בי'	1,586	40.30
מגורים די'	889.02	22.59
שפ"פ	544	13.82
סה"כ	3,935.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	916.37	23.29
מגורים די'	3,019.02	76.71
סה"כ	3,935.39	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומתקנים הנדסיים. שימושים ציבוריים: חינוך, דת, רווחה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מיקום וגודל פתרונות האשפה, מחזור, פריקה וטעינה יתואמו עם מח' תברואה והתשתיות של עיריית לוד.</p> <p>2. חזית מסחרית - קומת הקרקע לאורך רחוב כצלסון ופלומניק תשמש למסחר, משרדים ופונקציות לטובת מבנה המגורים.</p> <p>יש להבטיח מניעת מטרדים משימושי המסחר והמערכות הטכניות.</p> <p>3. קביעת זיקת הנאה: ברצועה ברוחב 3 מ' בחזית המגרש כמסומן בתשריט תירשם זיקת מעבר, אשר תפותח בהמשכיות וברציפות למרחב הציבורי ולייעוד הדרך. בטווח של 1.5 מ' מגבול המגרש אין להציב מכשולים או הפרעות למהלך הולכי הרגל.</p> <p>שטח זיקת הנאה יוותר פתוח וחופשי למעבר הולכי רגל.</p> <p>4. קו בניין עילי לקומות מעל קומת המסחר כמסומן בתשריט.</p> <p>5. בתת הקרקע של הבניינים בתאי שטח 4 ו-5 תקבע זכות מעבר לרכב בין שני תאי השטח.</p> <p>6. מחסנים לטובת הדיירים ימוקמו בקומות מרתף ובקומת ביניים בלבד.</p> <p>7. לא יתאפשר בינוי מלא בקו בנין 0 בין הבניינים בתאי שטח 4 ו-5 למעט בקומת הקרקע ובקומות המרתף. יותרו חלונות בקו בנין 0 בבניין בתא שטח 5 ויותרו מרפסות בולטות מקו בניין 0 בתא שטח 5, מעל הבניין בתא שטח 4.</p> <p>8. בניה בקו בנין 0 בין הבניינים בתאי שטח 4 ו-5 תחייב נסיגות של חלק מהקומות בחזית על מנת שלא תהיה חזית אחידה לאורך רחוב פלומניק. כמו כן, יתאפשר בינוי היוצר הפרדה בין המבנים בחלק מהקומות ככל שהדבר אפשרי. מובהר כי בקומת המרתף ובקומת הקרקע יותר מעבר רציף בין המגרשים.</p> <p>9. הכניסה למסחר בתא שטח 4, הממוקם בפינת הרחובות כצלסון ופלומניק, תהיה מכיוון רחוב כצלסון בלבד.</p> <p>10. חדרי השנאים יותרו בקומות המרתף בלבד.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>השטח שמעל מפלס המרתף העליון יפותח כגינה ותקרת מפלס החנייה העליון תתוכנן באופן שישולבו בה אזורים למילוי אדמה של בתי גידול לעצים, בהתאם לתכנית הפיתוח ובתיאום עם מהנדס העיר. גובה קרקע של בתי הגידול לעצים יהיה לפחות 1.2 מטרים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה - 1965 למעט מסילת ברזל.</p> <p>2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי					
קדמי (7) 3	3.9 (6) 6	3 (5) 5	3 (4) 4	4	10 (3) 3	35 (2) 2	38	34	914	8128	3552	1280	3606 (1) 1	889	3	מגורים	ד' מגורים	
					1				42	380 (8) 8		100	280	889	3	מסחר	ד' מגורים	
3 (9) 9	3	0	3	4	10 (3) 3	32 (2) 2	31	32	822	8565	4164	1260	3377 (1) 1	1041	4	מגורים	ד' מגורים	
					1				40	420 (8) 8		100	320	1041	4	מסחר	ד' מגורים	
3 (11) 11	3	3	0	4	20 (10) 10	69.9	58	64	1200	13075	4356	3250	6671 (1) 1	1089	5	מגורים	ד' מגורים	
					1 (13) 13				11	120			120 (12) 12	1089	5	מבנים ומוסדות ציבור	ד' מגורים	

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:

* אין לחרוג עם מרפסות מעבר ל-2 מ' מקו הבניין.

* קו בניין למרתפים - קו בניין 0.

* קו בניין לחזית המסחרית יהיה 3 מ' מגבול המגרש, רצועה זו תסומן כזיקת הנאה.

* קו בניין לקומות מעל קומת המסחר כמסומן בתשריט.

* שטח עיקרי משותף לדיירי הבניין לא יעלה על 50 מ"ר.

* בהתאם לשטח הדירות הקיימות כיום בשטח התכנית, יתווסף שטח בנוי שלא יעלה על 12 מ"ר מתוך סך הזכויות בטבלה.

* גודל מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר מסך הזכויות בטבלה ותותר הקמתם בקומת הביניים ובקומת המרתף.

* בתאי שטח 3,4,5 יותר בקומת הקרקע שטח רכוש משותף למגורים, מחסנים ופונקציות טכניות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 20% מסך כל הדירות יהיו יחידות דיור קטנות בשטח כולל (עיקרי+שרות) של 80 מ"ר + 12 מ"ר. לשטח העיקרי לעיל יתווספו שטחים למרפסות בשטח עיקרי של עד 2392 מ"ר עבור שלושת בנייני המגורים - שטח המרפסות ייעודי למטרה זו בלבד ולא ניתן לניידו למטרה אחרת, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.



תכנון זמין
מונה תדפיס 69



תכנון זמין
מונה תדפיס 69

(2) לא כולל גובה מדרגות ומתקנים טכניים על הגג.

(3) 9 קומות מעל קומת מסחר.

(4) קו בניין עילי למרפסות- 1 מ'.

(5) קו בניין עילי למרפסות- 2 מ'.

(6) קו בניין עילי למרפסות בלבד- 1.9 מ'.

(7) לכיוון רחוב כצלסון; קו בניין עילי למרפסות- 1 מ'.

(8) יותר שימוש למשרדים של עד 50% מסך כל השטח המיועד למסחר.

(9) לכיוון רחוב פלומניק; קו בניין עילי למרפסות- במפגש הרחובות כצלסון ופלומניק. יהיה בזווית ישרה עד קו מגרש.

(10) קומת כניסה + קומת ביניים + 17 קומות מגורים + קומת גג.

(11) לכיוון רחוב פלומניק.

(12) עד 120 מ"ר עבור מעון ילדים או שימוש אחר של חינוך, דת או רווחה אשר ירשם על שם עיריית לוד. ככל שהזכויות והשטחים לא יכנסו בקומת הקרקע, צמצום הזכויות יהיה משטחי המגורים.

(13) + (בנוסף) קומת ביניים המיועדת לפונקציות טכניות, מחסנים דירתיים ושטח רכוש משותף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 69



תכנון זמין
מונה הדפסה 69

6. הוראות נוספות

<p>6.1 איחוד וחלוקה</p> <p>כל השטח המסומן לכך בתכנית הינו שטח לאיחוד וחלוקה חדשה, בכפוף לטבלת האיזון המהווה חלק מתכנית זו. טבלאות האיזון יכנסו לתוקף עם הגשת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה למגורים תהיה בתחומי המגרשים למגורים בתת הקרקע בלבד, לפי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה בהתאם לשימושים המוצעים. תותר הפחתה מהתקן התקף לשטחי מסחר.</p> <p>חניה לרכב תפעולי תהיה ברחוב בתנאי שבקרבת מקום קיימת אפשרות סבירה לחניה תפעולית שתיקבע בהתייעצות עם מהנדס תנועה מומחה תוך סימון מדויק היכן תבוצע החניה התפעולית. החניה התפעולית תשמש רכב תפעולי בלבד במשך כל שעות היום והלילה ויוצב תמרור בהתאם.</p> <p>בתא שטח מספר 3, בו מתוכננת רמפה שאיננה מאפשרת תנועה בו זמנית לכניסה וליציאה, יש להבטיח כניסה/יציאה בטוחה של הרכבים ע"י מערכת מורכבת מרמזור, מחסום ובקרה אלקטרונית.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-250:1 לאישור הוועדה המקומית, יהיה תנאי להגשת בקשה להיתר. בתכנית זו יוגדרו מיקומם הסופי של הבניינים, נפחם, צורתם, אופן העמדתם, חומרי גמר ועקרונות לעיצוב חזיתות וגגות. יסומנו בתכנית הפיתוח נטיעות, פתורות ניקוז, מיקומם והסתרתם של מתקנים טכניים, פתורות עקרוניים לאוורור חניונים וכיו"ב התכנית תכלול:</p> <p>א. תנועה וחניה: הוראות תנועה וחניה, הסדרי נגישות, מספר מקומות חניה, מידות עיקריות, מקומות פריקה וטעינה, סימון כניסות ויציאות לחניות.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה בחינת הסדרי התנועה והבטיחות ברחוב פלומניק בסמוך לבית הספר.</p> <p>ב. אדריכלות: העמדת המבנים, קומות המבנה ומפלסיו, חזיתות וחתכים, גגות והסתרת מערכות, חיפויים, פרטי מרפסות ומעקות וכיו"ב.</p> <p>ג. תשתיות: יפורטו מיקום ועקרונות אחסון ופינוי אשפה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית ואישורן יהיו תנאי למתן היתר בניה. תבוצע הפרדה בין הפסולת מהשימוש המסחרי לבין הפסולת מיתר השימושים בתכנית. יוצגו שילוב מתקני אוורור וסינון, מתקני קירור ומדחסים לחניונים כולל מיקום תריסי היציאה והכניסה בפיתוח.</p> <p>ד. שלביות ביצוע אתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר יהיה מתן פתרון ביוב לכמות יח"ד הכלולות בהיתר והוכחת קיומו של פתרון קצה ישים.</p> <p>תנאי למתן היתר יהיה תאום מול תאגיד המים והביוב לעניין מערכת המים והביוב בתכנית.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות המחלקה הסביבתית בעניין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה כמוגדר בחוק, לרבות פסולת בניה.</p> <p>4. תנאי לקבלת היתר הבניה הינו הגשת תצ"ר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>	<p>6.4</p>

<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>שטחים 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>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>א. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי החדירה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. בבקשה להיתר בנייה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשגחה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה ומכשול דקיק ומזעור סכנה ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהיה עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>ב. גובה הבינוי המותר יהיה על פי ההקלה שניתנה ע"י הועדה למר"מ בהתאם לעמדת רת"א ובכל מקרה לא יעלה על 134+ מטר מעל פני הים. בתא שטח 5 תותר הקמת 17 קומות למגורים מעל קומת קרקע גבוהה (הכוללת קומת ביניים) עם חזית מסחרית וקומת גג טכני מעל קומת המגורים האחרונה.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה למבנה הינו תיאום גובה המבנה עם רת"א ובכפוף לעמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המבנה.</p> <p>ד. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ועמידה בהנחיות לסימון ותאורת אזהרה מפני מכשולי טיסה ולתאום והודעה על הקמת המתקן.</p> <p>ה. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מהגבלות הבניה בגין בטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון כפי שייקבע במענה רת"א.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 איכות הסביבה</p> <p>1. נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. הנחיות למיקום העצים ומספר ינתנו במסמך העיצוב אדריכלי ונופי.</p> <p>2. מניעת מטרדים: טרם ביצוע עבודות ההקמה יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p> <p>בזמן עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ואיכות אוויר לאישור היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>הכניסות להולכי רגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות לקומות המסחר. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה וחצר שירות/ משק שכוללת את סילוק הפסולת כך שלא יהוו מטרד באזור המגורים.</p> <p>נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא תהיה אל שטחי הציבור.</p> <p>בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.</p>	<p>6.7</p>

6.8	בניה ירוקה
כל הבנייה בתחום התכנית תהיה ע"פ תקן בנייה ירוקה והנחיות מה"ע לעניין זה.	
6.9	היטל השבחה
א. היטל השבחה ייגבה על פי חוק. ב. מגישי התכנית יישפו את הועדה המקומית בהתאם לכתב שיפוי שייחתם ע"י היזם והעירייה.	
6.10	חומרי חפירה ומילוי
טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון והחלטת מהנדס העיר.	
6.11	רישום שטחים ציבוריים
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה אחד לכל תחום התכנית.	
2	תנאי לחיבור לתשתיות (אכלוס) מעל 50% מיחידות הדיור במבנה הראשון	הריסת הבניינים הקיימים המיועדים להריסה בתאי שטח 3 ו-4.
7.2 מימוש התכנית		
10 שנים מיום מתן תוקף		

