

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0768135

כיכר התחנה - לוד

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מנהל תכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מספר 406-0768135

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10/4/2024 לאשר את התכנית

התכנית נקבעה טעונה אישור שר

מנכ"ל מנהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001015211/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית התחדשות עירונית במתחם כיכר קומנדו אשר ממוקמת במרכז העיר בלוד ושטחה 73.8 דונם.

התכנית גובלת מדרום בשדרות דוד המלך, מצפון ברחוב רבי טרפון, ממזרח ברחוב הנשיא וממערב ברחוב אלי כהן.

בתמא/1/35 השטח מצוי במרקם עירוני.

המתחם נמצא במרכז העיר לוד ופיתוחו מאפשר את חיבור כיכר קומנדו לעיר העתיקה המתחדשת ולפרויקטים חדשים במערב העיר ותחנת הרכבת. התכנית קובעת ייעודי קרקע חדשים לדרכים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, תעסוקה, מסחר וייעוד למגורים ד'.

התכנית מציעה מערכת של רחובות חדשים המתחברת למערך הרחובות העירוני הקיים, מייצרת מגרשים לבינוי חדש וקובעת את השימושים ואופי הבינוי במרחב התחנה לשימור.

התכנית מתווה פיתוח כיכר עירונית במרכזה סמוך למרחב תחנת הרכבת ההיסטורית לשימור, ומכאן שמה "כיכר התחנה". כמו כן, מפותח ציר המסילה ההיסטורי כציר ירוק וכן שטחים ירוקים נוספים כחלק מרשת ירוקה העוברת במרחב כמרחב מוטה הולכי רגל.

בשטח התכנית קיימות 251 יחידות דיור. התכנית הינה תכנית התחדשות עירונית המאפשרת את הריסתן של יחידות הדיור הקיימות והקמתן של 1,724 יחידות דיור חדשות תחת יחידות הדיור הקיימות. ולצורך כך מגדירה התכנית מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	כיכר התחנה - לוד
-----	------------------------	-----------	------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	406-0768135
-----	------------	-------------	-------------

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

כן

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	189844
קואורדינאטה Y	650608

1.5.2 תיאור מקום

התכנית גובלת מדרום בשדרות דוד המלך, מצפון ברחוב רבי טרפון, ממזרח ברחוב הנשיא וממערב ברחוב אלי כהן.

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
3961	מוסדר	חלק	4-9, 12-16, 20-22, 27-28, 48-49, 53-54, 62-63, 79, 81-82, 86, 88, 90, 92-93	38, 40, 50, 70, 84, 98, 101
4024	מוסדר	חלק	267, 296, 318-320, 330, 332-336, 363-365, 369-370, 372-373, 393-397, 401, 649-652	295, 371, 383, 389, 398, 662

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
<u>תמא/12/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12. הוראות תכנית תמא/12 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>תמא/23/א/4</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/23/א. הוראות תכנית תמא/23/א תחולנה על תכנית זו.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/4/2</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
<u>תתל/101/א</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/101/א. הוראות תכנית תתל/101/א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
<u>תתל/72/ב</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72/ב. הוראות תכנית תתל/72/ב תחולנה על תכנית זו.	8361	13258		29/07/2019
<u>לד/1000</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/1000 ממשיכות לחול.	2544			14/06/1979
<u>לד/23/2</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/23/2 ממשיכות לחול.	1747	2472		19/08/1971
<u>לד/340</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/340 ממשיכות לחול.	3693	4018		27/08/1989
<u>לד/340/8</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	4320	4101		20/07/1995



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
		הוראות תכנית לד/8/340 ממשיכות לחול.				
<u>לד/ 15 /340</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/15/340 ממשיכות לחול.	5601	753		30/11/2006
<u>לד/ 3 /340 א</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/3/340 א ממשיכות לחול.	4407	3261		09/05/1996
<u>לד/ 610</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/610 ממשיכות לחול.	2702			09/04/1981



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	מצב מאושר	15: 15 02/02/2022	ארמי גרינשטיין	29/11/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	מחייב לנושא קומות וקווי בניין	12: 59 23/06/2024	אליהו אברהם דרמן	13/05/2024	1	1: 1250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח נוף	12: 58 23/06/2024	אליהו אברהם דרמן	13/05/2024	1	1: 1250	רקע	סביבה ונוף
לא	מתחמי איחוד וחלוקה	11: 13 13/05/2024	אליהו אברהם דרמן	13/05/2024	1	1: 1250	רקע	מתחמי תכנון
לא	נספח תלת מימד	09: 40 18/06/2024	אליהו אברהם דרמן	20/05/2024	1	1: 1250	מחייב	קביעת מגרש תלת מימדי
לא	תקן 21	11: 06 15/09/2022	עודד לנדאו	15/09/2022	366		רקע	חוות דעת כלכלית
לא	תקן 15 - כל המתחמים כולל טבלאות	09: 44 18/06/2024	עודד לנדאו	15/01/2024	138		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספחים לתקן 15- מתחמים 1-2	09: 45 18/06/2024	עודד לנדאו	15/01/2024	97		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספחים לתקן 15- מתחמים 3-4	09: 45 18/06/2024	עודד לנדאו	15/01/2024	98		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספחים לתקן 15- מתחמים 5-6	11: 29 18/06/2024	עודד לנדאו	15/01/2024	147		רקע	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח סביבתי	08: 57 17/06/2024	אורי סגל	23/01/2022	44		רקע	איכות הסביבה
לא	תשריט לנספח עצים בוגרים	15: 58 17/06/2024	אדר רוזנפלד	06/06/2024	1	1: 1750	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	10: 21 09/07/2020	אדר רוזנפלד	09/07/2020	17		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שימור	10: 20 02/02/2022	רם שואף	01/12/2021	77		רקע	תיעוד/סקר שימור
לא	נספח כלכלה ופרוגרמה	16: 36 17/06/2024	רן חקלאי	17/06/2024	25		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	נספח מים	10: 09 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	6		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח ביוב	10: 10 02/02/2022	אורן גבעון	10/01/2022	6		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ניקוז וניהול נגר עילי	16: 38 17/06/2024	אורן גבעון	01/05/2024	15		רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח מים 1/3	16: 40 17/06/2024	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח ביוב 2/3	16: 41 17/06/2024	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	מים, ביוב וניקוז - נספח ניקוז 3/3	16: 41 17/06/2024	אורן גבעון	10/01/2022	1	1: 1250	רקע	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח תנועה 1/5	15: 47 23/06/2024	שי מורן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - תחבורה ציבורית 2/5	15: 48 23/06/2024	שי מורן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - אופניים 3/5	15: 50 23/06/2024	שי מורן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - הולכי רגל 4/5	15: 49 23/06/2024	שי מורן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה - חתכים 5/5	15: 46 23/06/2024	שי מורן	23/06/2024	1	1: 1000	רקע	תנועה
לא	סקר סיכוני רעידות אדמה	16: 47 11/06/2023	אורי דור	16/04/2023	28		רקע	סקר גיאולוגי
לא	תסקיר חברתי	09: 40 18/03/2020	ניצה כרמלי	17/03/2020	7		רקע	נספח חברתי

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-7681425		galitr@moc h.gov.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279900		

1.8.2 יזם

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
מהנדס מים ביוב וניקוז	יועץ תשתיות	אורן גבעון	513359174	.לבבל 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	052-4067444		armi@armig. co.il
גיאולוג	גיאולוג	אורי דור			בית קשת	(1)				ory@orydor. com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	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	רן חקלאי		רן 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	תל אביב- יפו	דרך בגין	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		רמת גן	בצלאל	3	050-7506077		oded.landau @gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	052-4769789		shai@mr- eng.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	אורי סגל		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305		office@geote va.co.il
	סוקר עצים	אדר רוזנפלד		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909350		office@geote va.co.il
יועץ שימור	יועץ	רם שואף	89750	רשות העתיקות	תל אביב- יפו	לבנדה		052-4769789		ram.shoeff@ gmail.com

(1) כתובת : 1524700.

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
יחידת דיור קטנה	יחידת דיור בשטח כולל של עד 80 מ"ר לא כולל מרפסת.
מבן	מבנה או קבוצת מבנים התחומים בשטחים ציבוריים.

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 כיכר התחנה בלוד באמצעות פינוי 251 יח"ד ומסחר קמעונאי לטובת הקמת 1,724 יח"ד משולבים עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים, מגרש מיוחד, אזור מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מדרחוב, דרך להולכי רגל, חניה ודרך מאושרת לייעוד מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, כיכר זמין, עירונית, דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך משולבת, מגורים ומשרדים ותעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון והקצאה.
- קביעת זכויות והוראות בניה בתחום התכנית בהתאם לייעודי הקרקע השונים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים ושימור מבנים.
- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101, 110 - 102A, 102B, 103
מסחר	200
מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 601D, 602 - 609, 612
ככר עירונית	610, 611
דרך מאושרת	701A, 701B, 701C, 701D, 702A, 702B, 704, 705
דרך מוצעת	721 - 726, 728, 729, 731, 732, 734A, 734B, 734C, 733A, 733B
דרך משולבת	719A, 720, 727B
תחנת תחבורה ציבורית	1, 2
מגורים ומשרדים	201
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	403
בלוק מבנה לשימור	מסחר	200
גבול מתחם	דרך מאושרת	701A, 701B, 701C, 701D, 702A, 702B, 704, 705
גבול מתחם	דרך מוצעת	721 - 726, 728, 729, 731, 732, 734A, 734B, 734C, 733A, 733B
גבול מתחם	דרך משולבת	719A, 720, 727B
גבול מתחם	ככר עירונית	610, 611
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	403, 404
גבול מתחם	מגורים ד'	101, 110 - 102A, 102B, 103
גבול מתחם	מגורים ומשרדים	201
גבול מתחם	מסחר	200
גבול מתחם	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 601D, 602 - 609, 612
גבול מתחם	תחנת תחבורה ציבורית	2
גבול מתחם	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	705
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	721, 726, 729, 733A, 733B
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 601C, 603, 605, 608, 609, 612
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	701A, 701B, 705

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	734A, 734B, 729, 725, 724, 722
דרך / מסילה לביטול	ככר עירונית	610
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	404, 403
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	109, 108, 106 - 104
דרך / מסילה לביטול	מגורים ומשרדים	201
דרך / מסילה לביטול	מסחר	200
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	601A, 601B, 602, 605, 608, 609, 612
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	733A
הנחיות מיוחדות	מגורים ד'	108
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	724
הנחיות מיוחדות ב	מגורים ומשרדים	201
הנחיות מיוחדות ב	שטח ציבורי פתוח	601C, 601D
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	1
זכות מעבר	מגורים ד'	102A, 102B
זכות מעבר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מאושרת	701A, 701C
זכות מעבר למעבר רגלי	דרך מוצעת	733A
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	404
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ד'	107, 104, 103
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומשרדים	201
זכות מעבר למעבר רגלי	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
זכות מעבר למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	601C, 601D
זכות מעבר למעבר רגלי	תחנת תחבורה ציבורית	2
חזית מסחרית	מגורים ד'	102B, 105 - 107, 109, 110
חזית מסחרית	מגורים ומשרדים	201
חזית מסחרית	מסחר	200
חזית מסחרית	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	612
חזית מסחרית	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
להריסה	מגורים ד'	103
להריסה	תחנת תחבורה ציבורית	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	733A, 733B, 729, 726, 725, 723 734A, 734B, 734C
מבנה להריסה	ככר עירונית	611, 610
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	404
מבנה להריסה	מגורים ד'	102A, 102B, 103 - 110, 101
מבנה להריסה	מגורים ומשרדים	201
מבנה להריסה	מסחר	200
מבנה להריסה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	202
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	601A, 601C, 601D, 603 - 609

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תחנת תחבורה ציבורית	2, 1
מבנה להריסה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	401
ציר מיוחד	דרך מאושרת	702A, 702B
ציר מיוחד	דרך מוצעת	734B, 723
ציר מיוחד	מגורים ומשרדים	201
ציר מיוחד	שטח ציבורי פתוח	601A, 601C, 601D, 612
ציר מיוחד	תחנת תחבורה ציבורית	2
רצועת מתע"י	דרך מאושרת	701A
רצועת מתע"י	דרך מוצעת	732, 731, 728, 726
רצועת מתע"י	דרך משולבת	719A, 720, 727B
רצועת מתע"י	מגורים ד'	107, 106
רצועת מתע"י	שטח ציבורי פתוח	601A, 605
רצועת מתע"י	תחנת תחבורה ציבורית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחר	12,827	17.44
דרך משולבת	3,940	5.36
דרכים	18,037	24.52
חניה	5,070	6.89
מבני ציבור	1,180	1.60
מגורים	11,528	15.67
מגרש מיוחד	1,379	1.88
מדרחוב	3,738	5.08
שטח פרטי פתוח	1,347	1.83
שטח ציבורי פרטי	4,889	6.65
שטח ציבורי פתוח	9,624	13.08
סה"כ	73,559	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11,989.76	16.30
דרך מוצעת	11,437.73	15.55
דרך משולבת	3,248.49	4.42
ככר עירונית	3,904.79	5.31
מבנים ומוסדות ציבור	1,285.47	1.75
מגורים ד'	22,928.26	31.17
מגורים ומשרדים	3,110.19	4.23
מסחר	506.36	0.69
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2,256.83	3.07
שטח ציבורי פתוח	7,775.51	10.57
תחנת תחבורה ציבורית	1,722.48	2.34

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.61	3,393.34	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
100	73,559.21	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים ושימושים נלווים 2. מסחר . 3. תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות . 4. שימושים ציבוריים לצרכי חינוך, דת, בריאות, תרבות ורווחה. 5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר ופוטוולטאי על גגות מבנים. 7. אכסון מלונאי ושימושים נלווים למלונאות בתא שטח 107. 8. חניה. 9. מחסנים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 2. ביעוד מגורים ד', 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. 3. שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ימוקמו בקומת הקרקע בדופן הפונה לשטחים ציבוריים. 4. שטחי הציבור והתעסוקה הנוספים יותרו בקומה הראשונה מעל לקומת הקרקע. בתא שטח 107 יותרו בשתי הקומות מעל קומת הקרקע. 5. קווי בניין:</p> <p>5.1 בקומת הקרקע בחזית מסחרית, קו הבנין יצמד אל קו המגרש או אל קו זיקת ההנאה לכלל האורכו, ביתר החזיתות קו בנין יהיה כמסומן בתשריט. 5.2 בתאי שטח המיועדים למגורים, תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 70% מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע. עם זאת תותר נסיגה של עד 2 מ' מקו הבנין שתחשב כהיצמדות לקו הבנין ובלבד שהשטח בין קו הבנין לקו המגרש יירשם כזיקת הנאה להולכי רגל. 5.3 יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו . הוראה זו לא תחול על תא שטח 103 בחזית אחורית ותא 107 בחזית צידית צפונית. 5.4 יותר קו בניין 0 בקומת המרתף. 5.5 מעל מפלס קומות המסחר והתעסוקה תותר נסיגה . 5.6 קו בניין תחתית בתא שטח 106 יהיה 6 מ', בהתאם לנספח הבינוי. תשמר נסיגה בגובה 9.5 מ' מעל פני הקרקע. המבנה המוצע יוסט מזרחה ככל הניתן באופן שיאפשר מבט מהציר ההיסטורי לעבר מבנה התחנה לשימור. 5.7 בתא שטח 106 השטח המצוי בין קונטור המבנה בקומת הקרקע לגבול המגרש יתוכנן כהמשך השטח הציבורי הפתוח הסמוך לו. 5.8 לא תותר בנייה חדשה במרחק של 6 מ' מהקונטור המקורי של מבנה לשימור 124. 6. תותר הקמת מספר מבנים נפרדים במבנן ובלבד שישמר מרחק מזערי כמפורט להלן. סטייה של עד 20% מהוראות אלו תותר בכפוף לאישור במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח: 6.1 עד גובה קומה 10 כולל:</p>





4.1	מגורים ד'
	<p>מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות לא יקטן מ 15 מ'. 6.2 מגובה קומה 10 ומעלה: מרחק בין חזיתות, כולל מרפסות לא יקטן מ 20 מ'. 7. בתא שטח 106, בקומת הקרקע תפותח גינה פנימית בין המבנים, כמתואר בנספח הנופי, באופן המאפשר מעבר פתוח וחופשי לציבור. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו. 8. לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך. 9. כניסות למבנים: 9.1 מפלס הכניסה הקובעת במבואת המבנים, בשטחי המגורים, המסחר, התעסוקה והשימושים הציבוריים יהיה בגובה המדרכה והכניסה אליו תהיה במפלס הרחוב. 9.2 במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה, תוצג הפרדה בתכנית הבינוי בכניסות לשימושים השונים. 9.3 הכניסות למבני המגורים ולשטחי הציבור יהיו מכיוון הרחוב, הכיכר העירונית או השצ"פ הסמוך. 9.4 מפלס הכניסה הקובעת למבנים בתא שטח 106 יהיה במפלס השטח הציבורי הסמוך לו. 10. מרפסות: בבניינים עם חזית מגורים בקו 0 תתאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין ומעל תחום הדרך מגובה קומה 2 ומעלה. תתאפשר נסיגה במפלסים אלו לצורך יצירת מרפסות עמוקות יותר במידת הצורך. 11. מסחר ותעסוקה: 11.1 השטחים המיועדים למסחר ייבנו בקומת הקרקע, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב או לכיכר עירונית וללא מכשול או גידור בניהם ובין המדרכה. 11.2 מערכות ביוב האוורור והאשפה של יחידות המגורים יופרדו הפרדה מוחלטת מהמתקנים והמערכות המשרתים את המסחר. 12. גגות פתוחים: 12.1 גג קומת המסד: א. שטחים אלו יאפשרו שימוש כחצרות פרטיות או מרפסות עבור דירות המגורים או חצרות לשימוש הציבורי הצמוד. ב. יותרו שטחים פתוחים משותפים בקומה זו בהיקף שלא יעלה על 20% משטח הגג הפתוח. 12.2 מערכות המבנים בגגות יוסתרו ויכילו הגנה אקוסטית בתאום עם הגורם הסביבתי המוסמך. 13. בתא 107 השימוש לאכסון מלונאי יתאפשר בתנאי שיהיה בבעלות אחודה. 14. בתא שטח 108 בקומת הקרקע ובקומה הראשונה ישמר מרחק של 5 מ' ממבנה לשימור מספר 124.</p>
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	1. מסחר 2. תעסוקה
4.2.2	הוראות
א	בינוי

<p>4.2</p>	<p>מסחר</p> <p>1. בתא שטח 200, השטח בין המבנה לשימור לזכות הדרך יתוכנן כהמשך המדרכה הצמודה. 2. בינוי במגרש יעשה בהתאם לתיק התיעוד למבנה לשימור 124.</p>
<p>4.3</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון ישיבה, לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, ומשרדי רשות מקומית. 2. מסחר 3. תעסוקה כגון: משרדים, מרפאות וכדומה. 4. חניה. 5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר ומערכות פוטוולטאיות על גגות מבנים.</p>
<p>4.3.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי</p> <p>1. מסחר ותעסוקה ימוקמו כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב. 2. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב, למעט תא שטח 404. 3. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה הסמוכה. 4. הגובה העליון של קומת המרתף ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש והמגרשים הסמוכים. 5. בתא שטח 403 לא תותר תוספת בניה במבנה התחנה ההיסטורי המיועד לשימור לרבות בתת הקרקע, ויוסרו כל תוספות הבניה שהוספו למבנה המקורי.</p>
<p>4.4</p>	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
<p>4.4.1</p>	<p>שימושים</p> <p>1. פארק, גינה, שדרה ירוקה. 2. מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים. 3. תאי שטח 609 ו 601A, 601B, 601C, 603, 605, 608 ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל הקרקע - שטח ציבורי פתוח. ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לשטח ציבורי פתוח. 4. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר. 5. קיוסקים. 6. מסעדות, בתי קפה, בילוי ומסחר בתא שטח 612.2. 7. חניה עילית לטובת פריקה וטעינה בתא שטח 606. 8. מתקני חניה לרכב דו גלגלי. 9. מעבר רכב תפעולי וחירום. 10. סגירות עונתיות.</p>
<p>4.4.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>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. 2. לא תותר חניה על קרקעית למעט תחומי עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום.</p>



<p>4.4 שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>3. יותר קו בנין 0 לחניון.</p>	
<p>4.5 ככר עירונית</p>	<p>4.5</p>
<p>4.5.1 שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>1. רחבה עירונית פתוחה הכוללת מקומות ישיבה, ריהוט רחוב, מתקני תאורה ונטיעות 2. מסחר 3. מבנים ארעיים, מונומנטים ומתקני הצללה 4. חניון תת קרקעי ציבורי 5. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים לרבות מתקני ניהול נגר ומעבר תשתיות 6. שווקים ואירועים ארעיים וירידים</p>	
<p>4.5.2 הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p>	<p>א</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. 2. לא תותר חניה על קרקעית למעט תחומי עצירה לפריקה וטעינה, רחבות כיבוי וחניית רכבי חירום. 3. יותר קו בנין 0 לחניון.</p>	
<p>4.6 דרך מאושרת</p>	<p>4.6</p>
<p>4.6.1 שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. 3. סגירות חורף לבתי קפה ומסעדות. 4. תא שטח 705 ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל הקרקע - דרך מאושרת. 5. ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לדרכים. 6. שבילי וחניות אופניים.</p>	
<p>4.6.2 הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>בינוי</p>	<p>א</p>
<p>בתא שטח 705.2 תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך שתוצמד לתאי השטח הסמוכים ביעוד מגורים בהתאם לטבלאות איזון והקצאה בתכנית זו. זאת כל עוד ישמר עומק קרקע פנויה מינימלי של 2 מ' למעבר תשתיות.</p>	
<p>4.7 דרך מוצעת</p>	<p>4.7</p>
<p>4.7.1 שימושים</p>	<p>4.7.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק למעט מסילת ברזל. 2. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקני הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ואין בהם כדי לפגוע ברציפות ובאיכות הדרך. 3. סגירות חורף לבתי קפה ומסעדות. 4. שבילי וחניות אופניים. 5. תאי שטח 721, 726, 729, 733A ו 733B ייעוד בתת הקרקע - חניה תת קרקעית פרטית; מעל</p>	





4.7	דרך מוצעת
	<p>הקרקע - דרך מוצעת. ניתן לרישום בתלת ממד על פי סעיף 14 לחוק המקרקעין התשכ"ט 1969.</p> <p>ביתר תאי השטח לא תתאפשר חניה שאינה ציבורית מתחת לדרכים.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. בתאי שטח 721.2, 726.2, 729.2, 733B.2, 733A.2 תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת לזכות הדרך שתוצמד לתאי השטח הסמוכים ביעוד מגורים בהתאם לטבלאות איזון והקצאה בתכנית זו. זאת כל עוד ישמר עומק קרקע פנויה מינימלי של 2 מ' למעבר תשתיות.</p> <p>2. המדרכה בתא שטח 734A תפותח עד לגבול המבנה לשימור בחלקה 19 בגוש 3961.</p>
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	<p>1. דרך כמשמעותה בחוק 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</p> <p>3. שבילי וחניות אופניים</p> <p>4. שימושים מותרים מתוקף תתל/ 101/ א ותתל/ 72/ ב בתחום המסומן ביישות רצועת מתע"ן</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>סימון מהתשריט : רצועת מתע"ן</p> <p>בתחום המסומן ביישות רצועת מתע"ן יחולו הוראות תתל/ 101/ א ותתל/ 72/ ב</p>
4.9	תחנת תחבורה ציבורית
4.9.1	שימושים
	בהתאם לשימושים המותרים מתוקף תתל/ 101/ א
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	יחולו הוראות תתל/ 101/ א.
4.10	מגורים ומשרדים
4.10.1	שימושים
	<p>1. מגורים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. תעסוקה ומשרדים.</p> <p>4. שימושים ציבוריים בהתאם למפורט בסעיף 4.3.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר.</p> <p>6. אכסון מלונאי ושימושים נלווים למלונאות בתא שטח 201.</p>
4.10.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. שטחי המסחר ירוכזו בקומת הקרקע בדפנות תא השטח.</p> <p>2. לחזית מסחרית קו בניין 0 יהיה מחייב ב 90% בקומת הקרקע.</p> <p>3. בתאי שטח המיועדים למגורים ומשרדים, תהא בנייה רציפה בקו הבניין בשיעור של לפחות 70%</p>



4.10 מגורים ומשרדים	
<p>מאורך כלל חזיתות תא השטח בקומת הקרקע. 4. לא יותרו דירות בקומת הקרקע. 5. שטחי המסחר יותרו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחובות ולשטחים ציבוריים וכן הקומה הראשונה. 6. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה ולא תותר הפרדה מפלסית בכניסה. 7. בתא 201 השימוש לאכסון מלונאי יתאפשר בתנאי שיהיה בבעלות אחודה. 8. קווי בנין : 8.1 בקומת הקרקע קווי בניין, לפי המסומן בתשריט. 8.2 יתרת השטח המצוי בין חזית המבנה לגבול המגרש יתוכנן כהמשכה של המדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי בכל העת. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו. 8.3 יותר קו בניין 0 בקומת המרתף. 8.4 זיקות ההנאה המסומנות בתא 201 יאפשרו מעבר חופשי לציבור בקומת הקרקע והבניה מעליהן תהיה בגובה שלא יפחת משתי הקומות הראשונות במבנה. 9. תתאפשר יציאה נוספת מתחנת המטרו הסמוכה כחלק אינטגרלי ממבנה התעסוקה וזאת באישורהגורם המוסמך לפי תת"ל/101/א ובהתאם לתנאים לאישור הקמת כניסה לתחנת תחבורה ציבורית דרך המבנה לפי סעיף 6.10.2 לתת"ל/101/א. 10. הבינוי בתא שטח 201 יתוכנן כיחידה אחת. התכנון האדריכלי יהיה תואם למיקומו המרכזי של הבניין בעיר לוד תוך התייחסות למרחב הציבורי הסמוך, לחזיתות המבנה וליצירת בינוי מדורג ביחס לאגף המגורים. 11. בכל בינוי ועבודה בתחום המטרו יחולו מגבלות בניה בהתאם לתת"ל 101 א'.</p>	
4.11 מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.11.1	שימושים
<p>1. מסחר ותעסוקה. 2. שימושים ציבוריים : חינוך, דת, קהילה, משרדי רשות מקומית תרבות ורווחה. 3. מתקנים הנדסיים.</p>	
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי 1. קומת הקרקע תכלול מסחר ותעסוקה. 2. שתי הקומות מעל קומת הקרקע יהיו עבור שימושים ציבוריים ויוקצו לרשות המקומית. 3. ביתר הקומות יותר שימוש לתעסוקה לרבות מרפאות.</p>
4.12 תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	
4.12.1	שימושים
<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת תרבות, קהילה, ספורט, בריאות, רווחה, דיור ציבורי לקשישים, מעון לאנשים עם מוגבלויות, שירותי חירום, ומשרדי רשות מקומית. 2. משרדים 3. מסחר 4. חניה</p>	

תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4.12
5. מתקנים הנדסיים לרבות מתקני ניהול נגר.	
הוראות	4.12.2
<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו הבניין כלפי הרחוב והכיכר העירונית יהיה מחייב והמבנה ישמש כדופן צמודת רחוב. 2. המסחר ימוקם כלפי הרחובות והשטחים הציבוריים הפתוחים בכניסה נפרדת וישירה מהרחוב. 3. לאורך דופן המבנה הפונה לרחוב לא תוקם גדר, וקיר המבנה ישמש חיץ מהרחוב. 4. רצפת קומת קרקע בחזית מסחרית תהיה במפלס המדרכה. 5. קומת המרתף לא תבלוט מעל פני הקרקע הסופית המתוכננת הסמוכה לה וגובהה העליון ישתלב במפלסי הפיתוח של המגרש. 	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
2388	5	25	89.6	199	24275		(1) 8955	(1) 19204	4855	מתחם 1	107	מגורים ד'	מגורים ד'
							1400	4300		מתחם 1	107	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
							300	1200		מתחם 1	107	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
1584	6	25	89.6	132	(2) 7266		5940	12062	1211	מתחם 2.1	102A	מגורים ד'	מגורים ד'
							60	180		מתחם 2.1	102A	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
2772	6	25	89.6	231	(2) 18552		10395	21171	3092	מתחם 2.2	102B	מגורים	מגורים ד'
							918	2754		מתחם 2.2	102B	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
	6	8	34.5		(2) 20274		1100	3320	3379	מתחם 2.2	401	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							825	2475		מתחם 2.2	401	תעסוקה	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							550	1650		מתחם 2.2	401	מסחר	תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
		2	8				51	161	118	מתחם 2.2	403	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	1				100				843	מתחם 2.2	602		שטח ציבורי פתוח
	1				100		10	30	372	מתחם 2.2	606	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
	6				21558				3593	מתחם 2.2	610	ככר עירונית	ככר עירונית
	6				3576		(3) 300	(3) 900	595	מתחם 2.2	612	מסחר	שטח ציבורי פתוח
1248	6	26	98	104	19446		(1) 4680	(1) 9722	3093	מתחם 3	201	מגורים	מגורים ומשרדים
		25	98				(1) 6587	(1) 19762		מתחם 3	201	מסחר ותעסוקה	מגורים ומשרדים
	6				(4) 1884				314	מתחם 3	601B	חניון	שטח ציבורי פתוח

מ"ר בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	6				(5) 5424			545	מתחם 3	601C	חניון	שטח ציבורי פתוח	
1800	4	26	92.8	150	5748		6750	14000	1437	מתחם 4	מגורים ד'	מגורים ד'	
							188	723		מתחם 4	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
648	4	10	38.5	54	4948		2430	4827	1237	מתחם 4	מגורים ד'	מגורים ד'	
							231	694		מתחם 4	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
432	4	10	36	36	3296		1620	3398	820	מתחם 4	מגורים ד'	מגורים ד'	
							92	365		מתחם 4	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
792	4	10	38.5	66	4884		2970	6188	1221	מתחם 4	מגורים ד'	מגורים ד'	
					925		216	700		מתחם 4	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
		1	(7)				(6) 14	95	510	מתחם 4	מסחר ותעסוקה	מסחר	
	4	1	4		1460		25	50	365	מתחם 4	מבנים ומוסדות ציבור	ככר עירונית	
	3	2			3495		350	1050	1164	מתחם 4	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
	1	1	4		100		10	30	584	מתחם 4	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	
	4				(8) 512				127	מתחם 4	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	4				(9) 1844				461	מתחם 4	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	4				(10) 1296				323	מתחם 4	חניון	דרך מוצעת	
	4				(11) 1304				322	מתחם 4	חניון	דרך מוצעת	
	4				(12) 3048				1754	מתחם 4	חניון	דרך מוצעת	
	4				(13) 3184				813	מתחם 4	חניון	דרך מוצעת	
3984	6	25	89.6	332	24696		14940	31076	4116	מתחם 5	מגורים ד'	מגורים ד'	
							326	978		מתחם 5	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	
							175	525		מתחם 5	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
	5				(14) 7450		100	100	1173	מתחם 5	חניון	שטח ציבורי פתוח	
	5				(15) 7445				1489	מתחם 5	חניון	שטח ציבורי פתוח	



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

מ"ר) העיקרי לשטח מרפסות-	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
	6	20	85		13542		3637	10913	2258	מתחם 6.1	202	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
							810	1880		מתחם 6.1	202	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
1584	4	25	89.6	132	3748		5940	12194	937	מתחם 6.2	101	מגורים ד'	מגורים ד'
							166	499		מתחם 6.2	101	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
1584	6	25	89.6	132	13428		5940	12194	2238	מתחם 6.2	103	מגורים ד'	מגורים ד'
							292	877		מתחם 6.2	103	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
							100	300		מתחם 6.2	103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
2016	4	25	89.6	168	7240		7560	15556	1810	מתחם 6.2	109	מגורים ד'	מגורים ד'
							309	926		מתחם 6.2	109	מסחר ותעסוקה	מגורים ד'
	4				(16) 3020				755	מתחם 6.2	603	חניון	שטח ציבורי פתוח
	4				(17) 2320				580	מתחם 6.2	705	חניון	דרך מאושרת
	4				(18) 5792				1448	מתחם 6.2	721	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

הוראות טבלה 5:

א. קווי הבניין הינם בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קו בנין בכיכר עירונית ובשצ"פ יהיה 0.

ג. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו' הינו 155 מ' מעל פני הים. מתקני עזר לבניה עד 170 מ' מעל פני הים.

ד. במגרשים הפונים למספר מפלסי כניסה, הכניסה הקובעת תהיה מפלס הכניסה הנמוך ביותר ממנו ייספרו קומות מתחת ומעל הכניסה הקובעת.

ה. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל תא שטח ביעוד מגורים ד' ייבנו כיחידות דיור קטנות בהתאם להגדרתן בפרק 1.9.

ו. בתאי שטח ביעוד מגורים ד' שבהם שימוש משני למסחר ותעסוקה ניתן יהיה לבנות את השטחים המותרים ביעוד של מסחר או תעסוקה או כל שילוב של השניים כשימוש חלופי.

ז. מתוך השטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, יותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים ד' או מגורים ומשרדים, שטח בהיקף של עד 50 מ"ר עיקרי עילי אך ורק עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי

וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא יהיה ניתן להמירו לשטחי מגורים.

ח. מתוך שטחי השירות בטבלה 5 לעיל, יותר בכל סוגי הייעודים, שטח בהיקף של 250 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת אך ורק עבור מתקנים הנדסיים כגון: תחנות השנאה החי"י בהיקף של עד 65 מ"ר, מתקנים נילווים לחלוקת גז בהיקף של עד 5 מ"ר, חדרי תקשורת, חדרי טכניים למערכות אלקטרו מכניות. במתחם 2 בלבד תותר המרת שטחים אלו משטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים ככל ויוצג פתרון לשילוב בבינוי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

ט. בייעודי הקרקע כיכר עירונית ושטח ציבורי פתוח יתאפשרו מתוך זכויות הבנייה בטבלה לעיל שטח בהיקף של 100 מ"ר שירות בתת הקרקע אך ורק עבור חדרי טכניים ומכונות. תותר המרת שטחים אלה משטחים תת קרקעיים לשטחים עיליים ככל ויוצג פתרון לשילוב במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.

י. בתוך שטחי השירות בטבלה 5 לעיל, יותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים ד' או מגורים ומשרדים, שטח בהיקף של 5 מ"ר שירות ליחידה אך ורק לצורך הקמת ממ"קים במקום ממ"דים. במקרה זה תתאפשר המרה של 12 מ"ר משטחי שירות לשטחים עיקריים וזאת בעבור כל יחידת דיור.

י"א. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת יהיו עבור כל השימושים המותרים בתא השטח.

י"ב. בתאי השטח בהם קיים סימון של חזית מסחרית תותר הקמת סגירות חורף בזכות הדרך ובשטח כיכר עירונית ובהיקף שלא יעלה על 30% מהשטח העיקרי למסחר ובלבד שרוחב המעבר החופשי הנותר לא יפחת מ-2 מ'.

י"ג. בייעודי הקרקע הסחירים תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה לגז בהיקף של עד 50 מ"ר ו/או מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר, בכפוף להנחיות בנושא גז טבעי שבסעיף "תשתיות" בפרק 6 להלן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר המרת עד 8,000 מ"ר למלונאות משימושים לתעסוקה ומגורים.
- (2) יותר ניווד שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיליים לטובת חניה מקורה ומוצנעת בבינוי.
- (3) בתא שטח 612.2 זכויות המסחר יתאפשרו ברישום תלת מימדי בדפנות הכיכר ובחלקים המנצלים את כפל הקרקע.
- (4) הזכויות בתא שטח 601B.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (5) הזכויות בתא שטח 601C.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (6) תתאפשר תוספת של 12 מ"ר לשטחי השירות לטובת מרחב מוגן בעורף המבנה ובלבד שלא ישמשו לשימושים עיקריים. לא יתאפשר הצמדת שטחים אלו לקונטור המבנה לשימור.
- (7) בהתאם לגובה המבנה לשימור.
- (8) הזכויות בתא שטח 608.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (9) הזכויות בתא שטח 609.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (10) הזכויות בתא שטח 726.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (11) הזכויות בתא שטח 729.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (12) הזכויות בתא שטח 733A.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (13) הזכויות בתא שטח 733B.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (14) הזכויות בתא שטח 601A.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (15) הזכויות בתא שטח 605.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (16) הזכויות בתא שטח 603.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (17) הזכויות בתא שטח 705.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.
- (18) הזכויות בתא שטח 721.2 לשימוש חניון בתת הקרקע הם עבור מגרשי המגורים הסמוכים ברישום תלת ממדי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92

6. הוראות נוספות

6.1

פיתוח ונוף

1. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים :
 - 1.1 יותרו נתיבי אופניים בזיקות הנאה והדרכים בתכנית, בהתאם לרשת שבילי אופניים עירונית.
 - 1.2 לצורך נטיעת עצים בוגרים, תתאפשר הגבהת האדמה באמצעות עיצוב המרחב, וזאת ללא הפרעה לאחידות מפלס השטח הציבורי.
 - 1.3 עצי הרחוב ימוקמו ככל הניתן בתעלת נטיעה המשכית שתהווה שטח לחלחול מי נגר בתחום התכנית.
 - 1.4 תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי.
 - 1.5 תותר בניית פרגולות או אלמנטי הצללה אחרים.
2. הנחיות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים מעל תקרת חניונים :

נטיעות מעל חניונים יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו גדילת עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
3. הנחיות לפיתוח גינות פרטיות בגגות :
 - 3.1 גינות פרטיות שיבנו בגגות יספקו בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה.
 - 3.2 יותרו גינות גג בשתילה אקסטנסיבית או אינטנסיבית.
4. סגירות חורף :
 - 4.1 יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה בצמוד לחזית בית העסק לרבות סגירות חורף באישור הוועדה המקומית. יובטח מעבר פנוי בין שפת המדרכה לבין הסגירה ברוחב של לפחות 2 מ' עבור הולכי הרגל ללא כל מכשול (כגון עץ, עמוד, תאורה, ספסל, תחנת אוטובוס וכד') וזאת על מנת לשמור על מעבר רציף לציבור לאורך חזית המבנה ללא צורך במעקף.
 - 4.2 סגירות החורף יהיו רק בשטח שלגביו יש היתר תקף.
 - 4.3 היתר לסגירות החורף הינו זמני ויחול בתאריכים 1.10 30.4 ובכל שנה בתום עונת החורף על בית העסק יהיה להסיר את סגירת החורף.
 - 4.4 סגירות החורף יהיו ככל הניתן צמודות לדופן בית העסק שלו מבוקשת סגירת החורף.
 - 4.5 מיקום סגירת החורף יאושר בהתאם לתשתיות, מתקנים, עמודי חשמל, ברז שריפה וכד'.
 - 4.6 סגירת החורף לא תימנע גישה לשטחים שהם בשימוש ציבורי, אף אם אינם בייעוד ציבורי (כגון כניסה לבתים). כמו כן, סגירת החורף לא תחסום חלקי בניין שאינם מהווים חלק מבית העסק שלשמו משמשת סגירת החורף.
 - 4.7 תותר סגירת חורף של עסקים שונים בקיר משותף או בצורה רציפה בתנאי שלא תמנע אפשרות מעבר וגישה להולכי רגל.
 - 4.8 בבקשה לסגירת חורף במתחם/ בנין לשימור, או במתחם/ בנין שלדעת מהנדס העיר כולל ערכים הראויים לשימור, תובא הבקשה לדיון בפני הוועדה לשימור.
 - 4.9 סגירת חורף לבית עסק תבוצע תוך עמידה בתקנות נגישות לאנשים עם מוגבלות ובאישור יועץ נגישות.

פיתוח ונוף	6.1
<p>4.10 סגירת החורף תתוכנן באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין שבסביבתו.</p> <p>4.11 סגירות חורף בשטח ציבורי פתוח יתוכננו באופן אשר אינו פוגע בשימושי העיקריים ומותיר אותו פתוח ואיכותי.</p> <p>5. מימוש ופיתוח:</p> <p>5.1 מימוש מבני המגורים יבוצע במקביל לביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>5.2 תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>1. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>תנאי הליך הרישוי הינו אישור ועדה מקומית לתכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 או מפורט יותר לשטח התכנית או למתחם בשלמותו בהתאם להנחיית הועדה המקומית. התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:</p> <p>1.1 בינוי:</p> <p>א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוסי הבינוי, עיצובם ואופן העמדתם במגרש, מרחק בין בניינים, תמהיל יח"ד, חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבנייה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי כניסות.</p> <p>ב. מפלס פני הקרקע לכל מגרש.</p> <p>ג. מספר הכניסות המינימלי.</p> <p>ד. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשטח ציבורי פתוח.</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>י. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות לכניסות לחניה, לחזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו.</p> <p>י"א. פיתוח השטחים הפתוחים לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.</p> <p>י"ב. היקף ומיקום עקרוני לסגירות חורף.</p> <p>1.2 תשתיות:</p> <p>א. תכנון דרכים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ב. תשתיות במרחב הציבורי כגון: מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב, מערכת פניאומטית לאיסוף אשפה וכד'.</p> <p>ג. מערך תחבורה ציבורית.</p> <p>ד. נטיעות ופיתוח נופי.</p>	





תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>ה. מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת ישולבו בעיצוב העירוני ללא חריגה אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופנים.</p> <p>ו. ממשק עם שטחי מגורים .</p> <p>1.3 תאום ביצוע ופיתוח :</p> <p>א. סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בניוי המבנים החדשים במתחם.</p> <p>ב. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות.</p> <p>ג. אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים.</p> <p>2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח :</p> <p>תנאי להיתר בניה בתא שטח יהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בקני"מ 1: 250 או מפורט יותר הכוללת בין השאר הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים :</p> <p>א. חתכי בניוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יחידות הדיור וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי הכניסות.</p> <p>ב. פירוט תמהיל יח"ד.</p> <p>ג. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות,</p> <p>ד. תאי השטח הכוללים שטחי מסחר - הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת 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.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>3. שימושים מעורבים ומניעת מטרדים :</p> <p>במבנה הכולל שימושים מעורבים יוצגו אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>4. בתא שטח הכולל מבנה המסומן לשימור יוגש תיק תיעוד מלא מאושר והטמעת הנחיות תכנוניות ככל שיקבעו ע"י וועדת השימור העירונית.</p> <p>5. בהיתר הריסה למבנה המסומן להוצאה מרשימת השימור הינו תיק תיעוד יוגש מאושר ע"י וועדת השימור העירונית.</p> <p>6. בסמכות הוועדה המקומית לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי בהליך הרישוי.</p> <p>7. תנאי בהליך הרישוי ליחידות הדיור המבוקשות יהיה הבטחת פתרון קצה לביוב.</p> <p>8. בתאי שטח 107 ו 201 יהיה הצגת פתרונות ממתני רוחות במפלס הרחוב תוך התייחסות לנספח הסביבתי לתכנית זו.</p> <p>9. תנאי בהליך הרישוי לכניסות ויציאות ממגרשים בגבול תת"ל 72 ב יהיה בתיאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה לפי תת"ל 72 ב.</p> <p>10. בחינת הצורך בהכנת סקר היסטורי במגרשים הממוקמים במרחק של 80 מ' מתחנת הדלק ההיסטורית בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>11. הכנת מפרט שימור עצים באישור פקיד היערות.</p> <p>12. הכנת נספח ניהול נגר בהתאם להוראות תמ"א 1 נספח ב'1 אשר יציג פתרונות ניקוז ויעדי ניהול נגר בהיקף כולל של 75% מעובי הגשם היממתי בהסתברות של 2% או למגרשים מעל 5 דונם ו 50% במגרשים הקטנים מ 5 דונם או קריטריון עדכני של תמ"א 1. יעד הנגר הכולל של התכנית יעמוד על כ 8,444 מ"ק.</p>	

תנאים בהליך הרישוי	6.3
<p>13. במגרשים החופפים לתחום תת"ל 101 א' ותת"ל 72 ב' תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן להליך הרישוי יהיה אישור הגורם המוסמך לפי תתל/101/א או לפי תתל/72/ב בהתאמה.</p> <p>14. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המטרו והקו החום אלא בתיאום עם הגורם המוסמך לפי תתל/101/א ותת"ל 72 ב.</p> <p>15. יש לקבל אישור הגורם המוסמך לפי תתל/101/א לכל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.</p> <p>16. החדרת עוגנים בתת הקרקע בתחום רצועת המתען והתחנה יעשה באישור הגורם המוסמך לפי תתל/101/א.</p> <p>17. תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי, במידה וקיים, בדבר תכנון וביצוע העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם כתנאי למתן היתר.</p> <p>18. רוחות :</p> <p>א. עריכת בדיקת מטרדי רוח באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אקלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעים לצמצום.</p> <p>ב. תנאי בהליך הרישוי במגרש יהיה הצגת סימולציית רוח. הדוח יכלול בחינה של המגרש המוצע לבניה בתוספת רדיוס 50מ' מגבול המגרש. הדוח יציע פתרונות הגנה מרוחות טורדניות על פי הקריטריונים התקפים בעת הגשת ההיתר.</p> <p>ג. תכנית הפיתוח של המתחם תכלול תכנון מפורט של פתרונות הגנה מרוחות בשטחים הפתוחים ובצירי ההליכה.</p> <p>19. הצללות :</p> <p>עריכת בדיקת הצללות על גגות מבנים מחוץ לתחום התכנית באזורים המועדים, כמפורט בנספח מיקרו אקלים לתכנית זו, על בסיס בינוי וגבהים סופיים, ויישום אמצעים לצמצום.</p> <p>20. עצים בוגרים :</p> <p>בחינה לשימור של העצים שנועדו לכריתה בשצ"פ בתאום עם פקיד היערות.</p> <p>21. בתא שטח 200 (מבנה לשימור 124) תנאי בהליך הרישוי יהיה פירוק התוספת המאוחרת במבנה לשימור בהתאם לתיק תיעוד.</p>	



זיקת הנאה	6.4
<p>1. השטח המוגדר כשטח עם "זיקת הנאה למעבר רגלי" 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 והצבת סגירות עונתיות זמניות.</p> <p>3. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות.</p> <p>4. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון, ע"פ אישור אגרונום.</p> <p>5. בשטח זה תותר הקמת שבילי וחניות אופניים.</p> <p>6. בתא שטח 401 השטח המסומן כ"זיקת הנאה" מתייחס לשטח תקרת החניון העילי בלבד, שטח זה יוצמד עבור השימושים הציבוריים בתא השטח.</p> <p>7. בתא שטח 108 השטח המסומן כ"הוראות מיוחדות" יאפשרו עבודות תחזוקה זמניות למבנה לשימור במידת הצורך וככל שיידרש, מעת לעת ובתיאום עם מהנדס העיר.</p>	



6.5	חניה
	<p>1. החניה בתכנית תהיה בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. כל פתרונות החניה עבור רכב פרטי בתאי שטח 101 ו-103-110 ביעוד מגורים ד', בתא שטח 201 ביעוד מגורים ומשרדים ובתא שטח 202 ביעוד מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור יהיו בתת הקרקע. ניתן לאפשר עד 10% חניה עילית מהיקף החניה הנדרשת, ובלבד שהחניה תהיה מקורה ומשולבת בבניוי בהתאם להנחיות תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. בתאי שטח 202 ו-103 תתאפשר הפרדה של החניונים התת קרקעיים לרבות כניסות ויציאות.</p> <p>4. בתאי שטח 102A, 102B ו 401 תותר חניה עילית מקורה פרטית ולאורחים המשולבת בבניוי כמצוין בנספח הבינוי, לא תתאפשר חזית חניה פתוחה כלפי זכות הדרך ושטח הגג שלה יפותח כשטח פתוח לשימוש גינות פרטיות (בנסיגה מהחזית) וחצרות צמודות לשימוש ציבורי.</p> <p>5. חניות עיליות זמניות יאושרו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בכפוף להצגת תכנית שלביות לפתרון סופי בה יתוכננו החניות הקבועות בהתאם לתב"ע.</p> <p>6. בתאי השטח המפורטים להלן תותר הקמת חניון תת קרקעי מתחת לזכות הדרך ושטח ציבורי פתוח עבור מגרשי המגורים הסמוכים, כמפורט להלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במתחם 3 בתאי שטח 601B.2, ו 601C.2 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים והתעסוקה הסמוך בתא שטח 201. - במתחם 4 בתאי שטח 608.2, 609.2, 726.2, 729.2, 733A.2 ו 733B.2 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרשי המגורים הסמוכים בתאי שטח 104, 105, 108 ו 110. - במתחם 5 בתאי שטח 601A.2 ו 605.2 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים הסמוך בתא שטח 106. - במתחם 6.2 בתאי שטח 603.2, 705.2 ו 721.2 תותר הקמת חניון תת קרקעי עבור מגרש המגורים הסמוכים בתאי שטח 101 ו 109. <p>7. פריקה וטעינה תתאפשר ככל הניתן בתחום המגרש ובתת הקרקע. תותר חניה עילית לטובת פריקה וטעינה בתא שטח 606. לא תותר חניה תפעולית ברחוב הנשיא.</p> <p>8. ככל שיקודמו מערכות תחבורה ציבורית ויופחת תקן החניה יש לתת עדיפות לצמצום מקומות החנייה הפרטיים מתחת לשטחי ציבור.</p>
6.6	<p>איכות הסביבה</p> <p>1. אזורר חניונים:</p> <p>א. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>ב. נקודת פליטת האוויר ממערכות האזורר של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p>
6.7	<p>ניהול מי נגר</p> <p>1. מי הנגר העילי יופנו ככל הניתן לשטחי השהייה ו/או חלחול תתאפשר הפניית מי הנגר העילי לשטחים ציבוריים פתוחים מחוץ לתחום המגרש לרבות מערכת הניקוז העירונית.</p> <p>2. השטחים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות יתוכננו באופן שיאפשר חלחול ו/או השהייה של מי הנגר.</p> <p>3. שטח החלחול יוגדל ככל שיקודמו מערכות תחב"צ ויופחת תקן החנייה. עם צמצום תקן החניה ישמרו ככל הניתן 15% משטח כל מגרש כשטח מגונן עם אפשרות השהייה. שטחי גינון יתוכננו בחפיפה לשטח הפנוי מתכסית המרתפים כן שיאפשרו השהייה וחלחול.</p>
6.8	<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>לאורך רחוב גרטבול קיים רצף של עצי אקליפטוס בוגרים (מס' 1113-1117) הדורשים הצרה</p>

<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נקודתית של רוחב המיסעה, במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח יבחן רוחב המדרכה באזור זה.</p>	<p>6.8</p>
<p>בנין לשימור</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>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 המקומית.</p> <p>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.</p> <p>1.3 למבנה לשימור יהיה פטור מתקן חנייה.</p> <p>2. מונומנטים: מבנים בעלי ערך גבוה (מבנה 134 תחנת הרכבת העות'מאנית)</p> <p>2.1 במבנים שהוגדרו כמבנים רבי ערך לשימור (מונומנטים) ניתן לערוך עבודות שימור וייצוב הנדסי בלבד וכן פעולות להשמשת המבנה, אשר אינן פוגעות בערכיו. לא ניתן לערוך כל שינוי, פירוק, הריסה, תוספת בנייה וכיו"ב במבנה המקורי. כל אלה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p> <p>2.2 ניתן לפרק תוספות בנייה מאוחרות: חיפוי האבן, סגירת המרפסת בקומה העליונה מדרום, תוספות האגפים ממזרח וממערב למבנה התחנה. כל אלה בהתאם למסקנות תיק התיעוד המלא.</p>	<p>6.9</p>
<p>תשתיות</p> <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. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות גז טבעי, תתאפשר בשטחים הציבוריים. במידת הצורך, תתאפשר גם במגרשים הסחירים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:</p> <p>מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במקומות הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:</p> <p>א. בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום דרכים.</p> <p>ג. בתחום הכיכר עירונית.</p>	<p>6.10</p>
<p>חשמל</p> <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 השנאה 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>4. חדרי השנאה עיליים יאושרו בנסיבות מיוחדות במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח.</p>	<p>6.11</p>



<p align="center">איחוד וחלוקה</p>	<p align="center">6.12</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.</p> <p>2. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם או מתחם משנה בנפרד.</p>	
<p align="center">הפקעות ו/או רישום</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. בתא שטח 401 בייעוד תעסוקה ומוסדות ציבור, ובתא שטח 202 ביעוד מסחר, תעסוקה ומבני ציבור שטח הבניה למבנים ומוסדות ציבור יופקע כאמור בסעיף קטן 1 לעיל וירשמו בבעלות העיריה בלשכת רישום מקרקעין כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p> <p>2. 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. החלק המיועד לצרכי ציבור בתאי שטח אלו, ירשם על שם הרשות המקומית כיחידה נפרדת במעמד רישום הבית המשותף לאחר מתן תעודת גמר למבנה וזאת בכפוף לכל דין.</p> <p>3. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יתאפשר רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות החוק.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים / התעסוקה לצרכי ציבור ובדבר קיומה של הוראת רישום המאפשרת לרשום שטח מבונה של הבנין לצרכי ציבור.</p> <p>5. בתא שטח 201 בייעוד מגורים ומשרדים, ככל ותאושר הקמת כניסה לתחנת המטרו, שטח הבנייה המיועד לכניסה לתחנה יופקע וירשם ע"ש מדינת ישראל כיחידה נפרדת במסגרת רישום הבית המשותף.</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>במבנים קיימים, אשר הוקמו כדין, ומסומנים להריסה בתשריט תכנית זו, יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.15</p>
<p align="center">סימון בתשריט : ציר מיוחד</p>	
<p>הציר המסומן בתשריט כ'ציר מיוחד' יפותח בהתאם לנספח הפיתוח והנוף ויתאפשר בו מעבר חופשי לציבור ללא מכשולים.</p> <p>1. לא תותר הקמת גדר, שער או מחסום. בהתאם להנחיות להלן:</p> <p>2. לא יותרו הפרשי מפלסים בין הפיתוח בשטח זה ובין שפת המדרכות הסובבות.</p> <p>3. רוחב הציר לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>4. המדרכה ברחוב רבי טרפון תפותח כהמשך לציר. בהתאם לנספח פיתוח הנוף.</p> <p>5. מתחת לשטח זה תותר הקמת חניון כל עוד יסופקו במפלס הקרקע בתי גידול נאותים להתפתחות עצים בוגרים מעל תקרת החניון.</p> <p>6. במפגש עם מגרשים ביעוד מגורים ו/או מגורים ומסחר יסומן השביל בזיקת הנאה וגובה הקומה המפולשת יהיה 4 מ' לכל הפחות. בשטח זה לא יותרו הקמת סגירות עונתיות.</p>	
<p align="center">הנחיות מיוחדות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p align="center">סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p>	
<p>א. תנאי להיתר בנייה עד להקמת המטרו יהיה אישור הגורם המוסמך לפי תת"ל/101/א.</p>	

<p>6.16 הנחיות מיוחדות סימון בתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p>	<p>6.16</p>
<p>בתחום זה לא יותר בינוי ויותר עבודות פיתוח נופי זמניות בלבד באישור הגורם המוסמך לפי תת"ל/101/א. ב. יש לאשר עם הגורם המוסמך לפי תת"ל 101/א את התכנון עקב הקרבה ליציאה מתחנת המטרו. ג. יחולו הוראות תת"ל 101 א'.</p>	
<p>6.17 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.17</p>
<p>1. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 155+ מטר מעל פני הים. 2. גובה מתקני עזר לבניה בתחום התכנית לא יעלה על 170+ מטר מעל פני הים. 3. יש לידע את מבקש היתר הבניה מתוקף תכנית זו ואת הגורם המבצע לגבי הגבלות הגובה החלות על מתקני העזר לבניה בתחום התכנית. 4. תנאי בהליך הרישוי למבנים שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית הינו תיאום עם רת"א לצורך עמידה בדרישות לסימון לילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 6. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה (מנופים ועגורנים) שגובהם עולה על 60 מטר מעל פני השטח בתחום התכנית לגובה המבוקש בתכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית לגובה המתקנים ומתן הנחיות לסימון יום ולילה הנדרש לבטיחות הטיסה בהתאם לתקן ישראלי מס' 5139. 7. לא תינתן הקלה מתכנית זו או בהיתרים מכוחה לגובה בניה העולה על 155+ מטר מעל פני הים. 8. מבנים מעל 90 מ' מעפ"ש ועד 107 מ' מעפ"ש יסומנו בסימון לילה בהתאם להנחיות משרד הביטחון ורת"א. 9. מבנים מעל 107 מ' מעפ"ש ועד 155 מ' מעפ"ש יסומנו בסימוני לילה בכל פינות המבנה בהתאם להנחיות משרד הביטחון ורת"א.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>כל מתחם איחוד וחלוקה יוכל להתממש באופן עצמאי ללא תלות במתחמים האחרים. שלביות בין מתחמי המשנה תהיה לפי המפורט להלן: א. מימוש הזכויות בתת מתחם 2.1 יתאפשר לאחר הריסת המבנה בתא שטח 102A. ב. מימוש הזכויות בתא שטח 103 בתת מתחם 6.2 יותנה בהריסת המבנה בתא שטח זה.</p>	<p>שלביות בין מתחמי איחוד וחלוקה</p>	<p>0</p>
<p>בחינה הנושא התחבורתי בהתייחס להתקדמות התחב"צ במרחב בהיוועצות עם משרד התחבורה ובאישור הועדה המחוזית.</p>	<p>היתר עבור מימוש מעל 60% מזכויות הבניה בתכנית</p>	<p>1</p>



7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92



תכנון זמין
מונה הדפסה 92