

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 1095 / א

לוד צפון חלק א



מחוז מרכז, מטה מרחב תכנון מקומי שדות דן, 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

12/06/2019

להפקיד את התכנית

10/06/20

י"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

תמל/1095/א כוללת בתוכה את חלקו המערבי של הרובע הצפוני החדש, הכולל שכונת מגורים חדשה של 1,877 יח"ד וכ-1.066 מיליון מ"ר לתעסוקה, מסחר ומלונאות המתוכננים בסביבת שתי תחנות הרכבת הקיימת והעתידית.

התכנית גם כוללת את מסילת הרכבת המזרחית (תת"ל 22) לרבות תחנת הרכבת החדשה לוד צפון, ואת מסילת הרכבת המערבית (תת"ל 33) לרבות תחנת גני אביב המוחבת ותחנת המטרו העתידה לקום בסמוך. כמו כן, כוללת התכנית את המוקד המטרופוליני המתוכנן לקום לתחנת רכבת גני אביב ואת היכל התרבות החדש הסמוך לכיכר הפלמ"ח.

התכנית לרובע לוד צפון מכוונת להקמת רובע לודאי עירוני, משמעותי במרחב המטרופוליני והארצי ובעל איכויות מקומיות ייחודיות.

התכנית יוצרת את המתווה והעקרונות להקמת רובע עירוני בעל זהות עירונית מובהקת, מעורב שימושים, מגוון, עשיר בפעילות ואינטנסיבי המשלב מגורים, תעסוקה, מסחר ומבני ציבור ושטחים ציבוריים.

בהיבט האורבאני, התכנית מציעה רשת רחובות מרובת צמתים שמטרתה הראשית היא התגברות על הנתק שיוצרות מסילות הרכבת הקיימות וחיבור הרובע הצפוני למרכז העיר ולשכונות העיר הקרובות. בהתאם לכך, התכנית קובעת את הקמתם של חיבורים המשכיים לרשת הרחובות העירוניים. חיבורים אלה יוקמו מעל ומתחת למסילות הרכבת וכחלק מתחנות הרכבת הקיימות והעתידיות.

כמו כן, התכנית מציעה פיתוח עירוני אינטנסיבי בכל רחבי הרובע הצפוני ובעיקר סביב תחנות המטרו העתידיות. פיתוח זה יתבסס על עירוב שימושים (מגורים, תעסוקה, מסחר, מבני ציבור), עוצמת בניה גבוהה, מבנים מורכבים היוצרים דופן עירונית המגדירה את הרחובות ויוצרת לאורכם פעילות ומרחבים ציבוריים מגוונים המעוצבים באופן שתומך ומעודד הליכה ברגל, שימוש בתחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.

בהיבט הכלכלי, התכנית מכוונת למקסם את יתרונותיה היחסיים של לוד - קירבתה למטרופולין תל אביב ולנתב"ג, קירבתה לכבישים ראשיים (1, 6, 40) היותה מרכז רכבתי המפגיש את שתי מסילות הרכבת הראשיות. כל אלה מהווים פוטנציאל להיותה של לוד מוקד תעסוקה במטרופולין גוש דן. בהתאם כך התכנית מציעה הקמתם של שטחי תעסוקה בהיקף משמעותי, אשר עתידים לתמוך בתוספת המגורים הגדולה המתוכננת בעיר (הן בהתחדשות עירונית והן שכונות חדשות) ולהעניק לה איתנות ועצמאות כלכלית.

בהיבט התחבורתי, התכנית מגשימה את החזון העירוני ליצירת רשת של פארקים לינאריים לאורך מסילות הרכבת שיאפשרו לתושבים להגיע אל תחנות הרכבת ברגל ובאופניים ולבטל את תלותם ברכב הפרטי. בנוסף, התכנית מציעה רשת של תחבורה ציבורית עתירת נוסעים המתבססת על שלושה מרכיבים:

-רכבת כבדה - הקמת תחנת רכבת חדשה "לוד צפון" על המסילה המזרחית (תת"ל 22) והרחבת תחנת הרכבת הקיימת "גני אביב" על מסילת הרכבת המערבית (תת"ל 33).
-מטרו - קו המטרו 1M מתוכנן לחבר את הרובע הצפוני של העיר למרכז. הקו יעבור בתת הקרקע של הרחוב הראשי של הרובע, יחבר בין שתי תחנות הרכבת הכבדה ולאורכו יוקמו שלוש תחנות מטרו.
-רכבת קלה - הקו החום עתיד גם הוא לחבר את הרובע הצפוני למרכז העיר ולעבור במפלס הקרקע של הרחובות הראשיים

בהיבט הנופי, התכנית כוללת את הסדרת נחל שפירים שלאורך מסילת הרכבת המערבית, את הקמתו של "הפארק המשולש" במפגש הרכבות המערבית והמזרחית ואת הקמת רשת הפארקים הלינאריים המשלימה את רשת הרחובות העירונית.

התכנון הכולל של הרובע על כלל המרכיבים האורבאניים, הנופיים והתחבורתיים יעניקו לתושבים איכות חיים עירונית המבוססת על פיתוח אינטנסיבי, מרחב ציבורי עשיר, ומגוון של אפשרויות מגורים, תעסוקה וחוויות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	תמל/ 1095 / א
-------------	---------------

שטח התכנית	1,045.188 דונם	1.2
------------	----------------	-----

סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור	1.4
------------	--------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	שדות דן, לוד
X קואורדינאטה	189150
Y קואורדינאטה	652786

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית הוא בין מסילת הרכבת המערבית (תתי"ל 33) לבין כביש 200 העתידי לבין בית הקברות הקיים ואזור התעסוקה הקיים. התכנית כוללת שטחים מצומצמים מעבר לגבולות עקרוניים אלה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צפון העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80018	לא מוסדר	חלק		999
80021	לא מוסדר	חלק		999
80022	לא מוסדר	חלק		999
80038	לא מוסדר	חלק		999
80053	לא מוסדר	חלק		999
80055	לא מוסדר	חלק		999
3958	מוסדר	חלק		999
3969	מוסדר	חלק		79, 95, 97, 104
3970	מוסדר	חלק	39-40, 111	26-27, 41, 51, 100
3971	מוסדר	חלק	9, 43	8, 10-12, 15-16, 18, 27, 38-42, 46
3972	מוסדר	חלק	13-24, 26-30, 32-33	11, 25, 31, 34-36
3977	מוסדר	חלק		1-3, 34, 37, 39
3979	מוסדר	חלק	13	2, 4, 6, 12, 15, 19
3980	מוסדר	חלק		1, 5, 34, 37-39, 49
3981	מוסדר	חלק	20	18
3982	מוסדר	חלק	22-23	8-11, 16, 18-21
3983	מוסדר	חלק	43	40-41
3984	מוסדר	חלק	43	1, 42, 44
3990	מוסדר	חלק		28, 30, 34-35, 41
3991	מוסדר	חלק	26	20-25, 27-28, 36, 58, 64

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3992	מוסדר	חלק	12	9-11, 13-16, 28, 37, 39, 42, 45, 53, 70-71, 74
3999	מוסדר	חלק		42, 49, 54
4983	מוסדר	חלק		2-4, 19-20
5901	מוסדר	חלק	1-3	4-5, 7
5902	מוסדר	חלק		1-3
5930	מוסדר	חלק		17
6834	מוסדר	חלק		45
6835	מוסדר	חלק	2, 4, 6, 9, 11, 14	3, 5, 7-8, 10, 12-13
6841	מוסדר	חלק		13, 27-29, 39-40, 42
80015	מוסדר	חלק	4	1, 3

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
תמא/ 4 / 2	כפיפות	ניתנו הקלות בגובה	4525	3620		25/05/1997
תמא/ 47 / ד / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, לרבות פריסת מגבלות בניה ופיתוח בתחומה. כל יתר הוראות תכנית תמא/ 47 / ד / 1 ממשיכות לחול.	7299	8438		07/07/2016
תתל/ 22	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 22 ממשיכות לחול.	6512			11/12/2012
תתל/ 33	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל/ 33 ממשיכות לחול.	7894	10110		29/07/2018
תתל/ 72 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תתל 72/ב ממשיכות לחול.	8361	13258		29/07/2019
תתל/ 101 / א	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101/א. הוראות תכנית תתל/ 101/א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
תממ/ 3 / 21 / 29	שינוי	תוספת לשטח הפיתוח העירוני. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תממ/ 29/21/3 ממשיכות לחול.	7050	6267		02/06/2015

הערה לטבלה:

1. התכנית משנה את התכניות הארציות והמחוזיות הכלולות בטבלה בלבד. תכניות מחוזיות וארציות, ובכלל זה תת"לים שלא צוינו בטבלה ממשיכות לחול במלואן.
2. תכנית זו גוברת על כל תכנית מאושרת מפורטת, למעט אם נקבע במפורש אחרת בטבלה 1.6.

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יאיר אביגדור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4		יאיר אביגדור			1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	09: 08 20/12/2022	ברני גטניו	04/12/2022	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מוצע על מצב מאושר ובהליכי תכנון - גיליון 1	21: 03 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023	1	1: 2500	רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	מצב מוצע על מצב מאושר ובהליכי תכנון - גיליון 2	21: 03 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023	1	1: 5000	רקע	הליכים סטטוטוריים
לא	גיליון 1: מחייב לעניין מספר גרעיני המבנים בייעוד מגורים ג'	21: 04 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023	1	1: 2500	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	גיליון 2: מחייב לעניין מספר גרעיני המבנים בייעוד מגורים ג'	21: 05 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023	1	1: 1250	מחייב חלקית	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	גיליון 3: חתכי בינוי	21: 25 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023		1: 1250	מנחה	עיצוב פיתוח ובינוי
לא	רשת הרחובות העירונית	09: 24 20/12/2022	רון כנורי	19/12/2022	1	1: 2500	מנחה	עקרונות תכנון
לא	גובה בינוי מאושר מעפ"י	21: 07 02/01/2023	רון כנורי	02/01/2023	1	1: 2500	מחייב	גובה מבנים ובטיחות טיסה
לא	נוף 1: סכמות	00: 36 29/12/2022	שלומי זאבי	29/12/2022	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נוף 2: תכנית	21: 08 02/01/2023	שלומי זאבי	02/01/2023	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נוף 3: חתכי רחוב	21: 07 02/01/2023	שלומי זאבי	02/01/2023	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נוף 4: חתכי רחוב	00: 33 29/12/2022	שלומי זאבי	29/12/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נוף 5: חתכי רחוב	00: 33 29/12/2022	שלומי זאבי	29/12/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	נוף 6: חתכי רחוב	09: 30 20/12/2022	שלומי זאבי	19/12/2022	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	גיליון 1	01: 40 22/12/2022	דורון מגיד	19/12/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	גיליון 2 - ארבע פאזות נת"צ	01: 43 22/12/2022	דורון מגיד	19/12/2022	1	1: 1250	מנחה	תנועה

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 43 22/12/2022	גיליון 2 - ארבע פאזות רק"ל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 44 22/12/2022	גיליון 2 - שלוש פאזות נת"צ/רק"ל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 45 22/12/2022	גיליון 3 - ארבע פאזות נת"צ	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 46 22/12/2022	גיליון 3 - ארבע פאזות רק"ל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 46 22/12/2022	גיליון 3 - שלוש פאזות נת"צ/רק"ל	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	19/12/2022	דורון מגיד	01: 46 22/12/2022	גיליון 4 - תחבורה ציבורית	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 5000	1	18/12/2022	קובי אלון	09: 42 20/12/2022	נספח סביבה - מגבלות ומטרדים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1250	1	13/12/2022	ניר מעוז	09: 45 20/12/2022	נספח סקר עצים בוגרים	לא
תשתיות	מנחה	1: 2500	1	22/12/2022	אלון אזולאי	10: 34 03/01/2023	נספח חשמל	לא
ניהול מי נגר	מנחה	1: 2500	1	13/12/2022	אלעזר במברגר	09: 33 20/12/2022	נספח ניהול מי נגר	לא
ביוב	מנחה	1: 5000	1	11/12/2022	אורן יוסף	13: 30 21/12/2022	נספח ביוב	לא
מים	מנחה	1: 5000	1	11/12/2022	אורן יוסף	13: 31 21/12/2022	נספח מים	לא
מים	מנחה		29	20/12/2022	אורן יוסף	13: 33 21/12/2022	מים וביוב	לא
ניהול מי נגר	מנחה		44	22/12/2022	אלעזר במברגר	01: 51 22/12/2022	חוברת	לא
סביבה ונוף	מנחה		474	18/12/2022	קובי אלון	10: 20 20/12/2022	תסקיר סביבה	לא
תשתיות	מנחה		10	20/12/2022	אהרון בר דב	10: 18 20/12/2022	נספח אנרגיה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		23	15/12/2022	אבי כהן צדק	10: 17 20/12/2022	פרוגרמה לצורכי ציבור	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		48	20/12/2022	אהוד פסטרנק	13: 48 21/12/2022	מסגרת צרכים ביקושים ופרוגרמה לשטחי תעסוקה	לא
תיעוד/סקר שימור	מנחה		105	20/12/2022	רם שואף	14: 02 21/12/2022	נספח שימור	לא
תנועה	מנחה		28	18/12/2022	דורון מגיד	10: 37 20/12/2022	בדיקת השלכות תחבורתיות	לא
תשתיות	מנחה		17	20/12/2022	שמואל ליפשיץ	13: 45 21/12/2022	נספח תכנון פינוי ושינוע אשפה פניאומטית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		88	20/12/2022	ניר מעוז	14: 29 21/12/2022	סקר עצים בוגרים	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תחנת תדלוק לוד צפון - מסמך הידרולוגי סביבתי	12:03 22/12/2022	אלעזר במברגר	22/12/2022	19		מנחה	ניקוז

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632777		
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279913		



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		החברה הכלכלית בלוד	לוד	בר כוכבא	2	076-5391400		
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279913		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יאיר אביגדור	60727	יאיר אביגדור-אדריכלות ועיצוב עירוני	מזור	המייסדים	13	03-9733640		office@minadd.com
אדריכל	אדריכל	רון כנורי	115496	יאיר אביגדור-אדריכלות ועיצוב עירוני	מזור	המייסדים	13	03-9733640		office@minadd.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	שלומי זאבי	35994	תכנון נוף	מזור	המייסדים	13	03-9733640		office@minadd.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהל פרויקט ופרוגרמה לצרכי ציבור	יועץ	אבי כהן צדק		אביב AMCG	ראש העין	העבודה	19	073-2590285		avi.cohen@vivamcg.com
מהנדס	יועץ תחבורה	דורון מגיד		ש. קרני מערכות תנועה ותחבורה	חיפה	דישראלי	46	04-8244468		office@karni-eng.co.il
מתכנן סביבה	יועץ סביבתי	קובי אלון		אדמה- מדעי הסביבה והגיאולוגיה	שהם	(1)		03-9739911		kobi@adam-ma.co.il
פרוגרמה כלכלית	יועץ כלכלי	אהוד פסטרנק		אהוד פסטרנק	הרצליה	אסירי ציון	16	09-8618726		e-pstrnk@zahav.net.il
מתכנן ניקוז	יועץ תשתיות	אלעזר במברגר	00110541	הידרומודול- פולק שמואל	קרית אונו	ירושלים	39	03-5340854		office@hydromodul.co.il
מתכנן מים וביוב	יועץ תשתיות	אורן יוסף	9667905	פלגי מים	פתח תקוה	מוטה גור	6	03-7297770		OrenY@palgey-maim.co.il
מתכנן אנרגיה	יועץ תשתיות	אהרון בר דב		בר דב הנדסה וניהול	פתח תקוה	גליס	9	073-2486900		aharonb@bardoveng.com
מתכנן חשמל	יועץ תשתיות	אלון אזולאי	114735	ITS הנדסה וייעוץ	ראש העין	עמל	11	077-3003663		alon@its-eng.co.il
מתכנן אשפה פניאומטית	יועץ תשתיות	שמואל ליפשיץ		ESD פיתוח סביבה וקיימות	נתניה	גבורי ישראל	10	09-7733160		mail@esd-env.com
אקולוג	סוקר עצים	ניר מעוז		אקולוגיה וסביבה	פרדס חנה- כרכור	הבוטנים	10	077-5302668		maozni@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות גיאוגרפיות	בני ברק	הירקון	67	03-7541000		berni@datam ap.com
אדריכל	יועץ	רם שואף	89750	רשות העתיקות	תל אביב- יפו	(2)		03-5484801		ram.shoeff@ gmail.com

(1) כתובת : אגוז 9.

(2) כתובת : לבנדה 12.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
בניין רב קומות	בהתאם לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 45-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית לכל תחום התכנית או חלקה, אשר אישורה יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בתחום התכנית.
תעשיה עתירת ידע	שימושי תעשיה שאינם מטילים מגבלות סביבתיות או תכנוניות מעבר לגבולות בית העסק, הנעשים בחללי עבודה מסוגים שונים, לרבות משרדים, מעבדות, אולמות ייצור, מרכזי שילוח ועוד.

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**

הקמת רובע מגורים ותעסוקה בצפון העיר לוד הכולל 1,877 יח"ד, כ-1.066 מיליון מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות, וכן מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ותשתיות תחבורה.

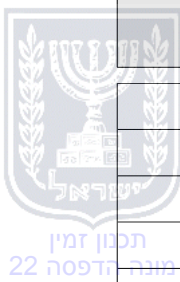
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט במסמכי התכנית.
- מתן הוראות בניה להקמת הרובע הצפוני בלוד, הכולל את היעודים: מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, דיור מיוחד, תעסוקה, מלונאות, תחנת תחבורה ציבורית, תחבורה, מרכז תחבורה, מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ותחבורה, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים, ככר עירונית, שביל, קרקע חקלאית, נחל/תעלת נחל, מסילה מאושרת, מפגש דרך-מסילה, מסילה ו/או טיפול נופי, דרך ו/או טיפול נופי, דרך מאושרת, דרך מוצעת וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.
- קביעת מגרשים להקמת מגורים בהיקף כולל של 204,058 מ"ר (1,877 יחידות דיור), תעסוקה בהיקף כולל של 900,001 מ"ר, מסחר בהיקף כולל של 124,474 מ"ר ומלונאות בהיקף כולל של 41,993 מ"ר.
- קביעת הוראות לגבי טיפול במעברים מעל ומתחת למסילות הרכבת המזרחית והמערבית אשר בשטח התכנית והוראות לגבי הבינוי והפיתוח שבסמוך למסילות אלה.
- קביעת הוראות והנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי למגרשים המיועדים לבניה ובכלל זה: קביעת שטחי בניה וגבהי בניה, מספר יחידות דיור ומספר יחידות הדיור הקטנות, דרישות חניה, פיתוח נופי, ומאפייני הבינוי.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה, ערכי טבע ועצים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בדבר הפקעה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1001 - 1006, 1020, 1021
דיור מיוחד	1022
תעסוקה	852 - 854, 2001 - 2017, 2080 - 2084, 2087 - 2090, 2093, 2096
מבנים ומוסדות ציבור	4000 - 4002, 4004, 4007, 4008, 4031 - 4028, 4025, 4024A
מלונאות (אכסון מלונאי)	901
קרקע חקלאית	6604, 6606, 6610
שטח ציבורי פתוח	6709, 6717, 6718, 6720, 6798, 6721A, 6772A, 6753A, 6741 - 6738, 6732 - 6722, 6721A, 8557
נחל/תעלת נחל	7401 - 7403
ככר עירונית	7805 - 7807, 7811
תחבורה	8001
מרכז תחבורה	8103
דרך מאושרת	8203, 8211, 8212, 8223, 8226 - 8229, 8241, 8240, 8235 - 8231, 8230A, 8230B, 8246 - 8250, 8252, 8257 - 8259
דרך מוצעת	8244, 8369, 8366, 8361, 8359, 8336A, 8327, 8325 - 8322, 8319 - 8313, 8302A, 8414 - 8412, 8402A, 8401, 8397, 8396, 8393A, 8387, 8379, 8374A, 8373 - 8371, 8416A, 8417, 8419A
דרך ו/או טיפול נופי	1848, 1852, 1854, 1857
מסילה ו/או טיפול נופי	8609 - 8607, 8602, 8601, 8555 - 8552, 8551B, 8551A
שביל	1861 - 1869
מסילה מאושרת	8801, 8804, 8805, 8808, 8811, 8812, 8820, 8813B
תחנת תחבורה ציבורית	9903
מפגש דרך-מסילה	9301 - 9303, 9307 - 9305, 9304A
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8101B
מגורים מסחר ותעסוקה	705, 714 - 713, 723 - 726, 728, 740
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4501B
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1661
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6512 - 6505, 4508, 4501A



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4501B
בלוק מבנה לשחזור/העתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4501A
גבול מגבלות בניה	דרך ו/או טיפול נופי	1848, 1852
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	8203, 8211, 8226, 8240

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	דרך מוצעת	8302A, 8313, 8314, 8371, 8244 8387, 8393A
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8101B
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	4004
גבול מגבלות בניה	מסילה ו/או טיפול נופי	8551A, 8551B, 8552 - 8555, 8601, 8602, 8607 - 8609
גבול מגבלות בניה	מסילה מאושרת	,8811, 8808, 8805, 8804, 8801 8813B, 8820, 8812
גבול מגבלות בניה	מפגש דרך-מסילה	9304A, 9305 - 9307, 9303 - 9301
גבול מגבלות בניה	מרכז תחבורה	8103
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	7403 - 7401
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	6721A, 6722, 6720, 6718, 6717 6738, 6753A, 6772A, 8557
גבול מגבלות בניה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6512 - 6505, 4508
גבול מגבלות בניה	תחבורה	8001
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך ו/או טיפול נופי	1857, 1854, 1852
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	8203
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מוצעת	8397, 8396, 8371, 8318
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסילה מאושרת	8801
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	6731, 6730, 6725 - 6723
גבול מסדרון תשתיות עילי	תחבורה	8001
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעסוקה	2093, 2090, 854 - 852
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מאושרת	8801
גבול שטח שיפוט	דרך ו/או טיפול נופי	1854
גבול שטח שיפוט	דרך מאושרת	,8252, 8246, 8240, 8232, 8203 8258
גבול שטח שיפוט	דרך מוצעת	8416A, 8379, 8373, 8324, 8319
גבול שטח שיפוט	מבנים ומוסדות ציבור	4031, 4030
גבול שטח שיפוט	מגורים מסחר ותעסוקה	718, 717, 714
גבול שטח שיפוט	מסילה ו/או טיפול נופי	8555, 8554
גבול שטח שיפוט	מסילה מאושרת	8801
גבול שטח שיפוט	מפגש דרך-מסילה	9302, 9301
גבול שטח שיפוט	מרכז תחבורה	8103
גבול שטח שיפוט	נחל/תעלת נחל	7402
גבול שטח שיפוט	שביל	1865
גבול שטח שיפוט	שטח ציבורי פתוח	6740, 6732, 6729, 6727, 6726
גבול שטח שיפוט	תחנת תחבורה ציבורית	9903
גבול שטח שיפוט	תעסוקה	2083, 2014, 2011, 2006
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	1852, 1848
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	,8235, 8232, 8231, 8211, 8203 8240
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	8302A, 8317, 8371, 8393A
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8101B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	מבנים ומוסדות ציבור	4004
גשר/מעבר עילי	מסילה ו/או טיפול נופי	8551A, 8551B, 8553, 8554, 8601, 8602, 8608, 8609
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	8820, 8812, 8811, 8804, 8801
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	9302, 9301
גשר/מעבר עילי	מרכז תחבורה	8103
גשר/מעבר עילי	נחל/תעלת נחל	7402, 7401
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	6753A, 6772A, 6738, 6722, 6720
גשר/מעבר עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6506, 4508
גשר/מעבר עילי	תחבורה	8001
גשר/מעבר עילי	תעסוקה	2011, 2010
דרך /מסילה לביטול	דרך ו/או טיפול נופי	1854, 1852
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	8230A, 8230B, 8232, 8211, 8203, 8233, 8240, 8241, 8250, 8257, 8258
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	,8324, 8319, 8318, 8315, 8314, 8387
דרך /מסילה לביטול	ככר עירונית	7811, 7806, 7805
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	- 4029, 4007, 4004 - 4002, 4000, 4031
דרך /מסילה לביטול	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4501B
דרך /מסילה לביטול	מגורים ג'	1006, 1004 - 1001
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ותעסוקה	740, 727, 723, 722, 720 - 714, 705
דרך /מסילה לביטול	מלונאות (אכסון מלונאי)	901
דרך /מסילה לביטול	מסילה ו/או טיפול נופי	8551A, 8552
דרך /מסילה לביטול	מפגש דרך-מסילה	9307, 9301
דרך /מסילה לביטול	מרכז תחבורה	8103
דרך /מסילה לביטול	נחל/תעלת נחל	7403 - 7401
דרך /מסילה לביטול	קרקע חקלאית	6610, 6606, 6604
דרך /מסילה לביטול	שביל	1869, 1868, 1865
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	6721A, 6722 - 6729, 6720, 6717, 6738, 6740, 6798
דרך /מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4501A, 4508, 6506, 6508, 6511, 6512
דרך /מסילה לביטול	תחבורה	8001
דרך /מסילה לביטול	תחנת תחבורה ציבורית	9903
דרך /מסילה לביטול	תעסוקה	,2082, 2080, 2015 - 2001, 852, 2093, 2090, 2089, 2087, 2083
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	8240
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	8387, 8371
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4004
הנחיות מיוחדות	מסילה ו/או טיפול נופי	8607, 8555, 8553, 8552
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	8813B, 8812

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	9306 , 9303 , 9301
הנחיות מיוחדות	מרכז תחבורה	8103
הנחיות מיוחדות	נחל/תעלת נחל	7403 - 7401
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	6721A, 6722, ,6720 ,6718 ,6717 6738, 8557
הנחיות מיוחדות	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6512 - 6505
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	8230A, 8230B, 8234, ,8227 ,8212 8240, 8241, 8257, 8258
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	,8366 ,8361 ,8322 ,8319 - 8315 8413 ,8412 ,8401 ,8373 ,8369
הנחיות מיוחדות ב	ככר עירונית	7807 - 7805
הנחיות מיוחדות ב	מבנים ומוסדות ציבור	4000
הנחיות מיוחדות ב	תחנת תחבורה ציבורית	9903
הנחיות מיוחדות ב	תעסוקה	,2088 ,2084 - 2081 ,2017 - 2003 2096
זיקת הנאה	דרך מוצעת	8397 ,8366 ,8317
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8101B
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	,4029 ,4025 ,4008 ,4004 ,4002 4031
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	740
זיקת הנאה	מרכז תחבורה	8103
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	6731 ,6730 ,6725
זיקת הנאה	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1661
זיקת הנאה	תחנת תחבורה ציבורית	9903
זיקת הנאה	תעסוקה	,2016 ,2014 - 2004 ,854 - 852 2084 - 2081 ,2017
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	4003 ,4000
חזית מסחרית	מגורים ג'	1006 - 1004
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	740 ,728 - 726 ,723 - 714 ,705
חזית מסחרית	מלונאות (אכסון מלונאי)	901
חזית מסחרית	תעסוקה	- 2011 ,2009 - 2002 ,854 - 852 2096 ,2089 - 2087 ,2084 ,2017
חזית עם הוראות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	4030 ,4000
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים מסחר ותעסוקה	740 ,720 ,719 ,705
חזית עם הוראות מיוחדות	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1661
חזית עם הוראות מיוחדות	תחנת תחבורה ציבורית	9903
חזית עם הוראות מיוחדות	תעסוקה	2080 ,2017 ,2015 ,2014 ,854 - 852 2093 ,2090 ,2089 ,2083 -
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	1854 ,1848
מבנה להריסה	דרך מאושרת	8211 ,8203
מבנה להריסה	דרך מוצעת	8302A, 8374A, 8393A
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	4024A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מסילה ו/או טיפול נופי	8551A, 8552, 8601, 8602, 8607, 8609
מבנה להריסה	מסילה מאושרת	8813B, 8811, 8805, 8804, 8801
מבנה להריסה	מפגש דרך-מסילה	9307, 9305
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	6753A, 6772A, 6720
מבנה להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4501A, 4508, 6508, 6512
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	8387
מנהרה/מעבר תחתי	מפגש דרך-מסילה	9304A, 9305 - 9307, 9303
ציר נחל	דרך מוצעת	8314
ציר נחל	מסילה ו/או טיפול נופי	8553
ציר נחל	מסילה מאושרת	8801
ציר נחל	שטח ציבורי פתוח	6738, 6722
ציר נחל	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	6511, 6510, 6506
קו בנין עילי	דרך מאושרת	8241
קו בנין עילי	דרך מוצעת	8414, 8372, 8366, 8361, 8322
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	4000
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	740, 728 - 726, 720 - 716, 705
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	6738
קו בנין עילי	תחנת תחבורה ציבורית	9903
קו בנין עילי	תעסוקה	852, 2001 - 2003, 2005 - 2015, 2017, 2081 - 2084, 2087 - 2089, 2093, 2096
קו חשמל מתח עליון	דרך ו/או טיפול נופי	1857, 1854, 1852
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	8203
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	8371
קו חשמל מתח עליון	מסילה מאושרת	8801
קו חשמל מתח עליון	תחבורה	8001
רצועת מתע"י	דרך ו/או טיפול נופי	1848
רצועת מתע"י	דרך מאושרת	8230A, 8230B, 8233, 8240, 8229, 8241, 8250, 8259
רצועת מתע"י	דרך מוצעת	8336A, 8361, 8327, 8323, 8316, 8366, 8414
רצועת מתע"י	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4501B
רצועת מתע"י	מגורים ג'	1005
רצועת מתע"י	מפגש דרך-מסילה	9305
רצועת מתע"י	שטח ציבורי פתוח	6738
רצועת מתע"י	תחנת תחבורה ציבורית	9903
רצועת מתע"י	תעסוקה	2089, 2014, 2013, 2007, 2006
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך ו/או טיפול נופי	1852
רצועת מתע"י תת-קרקעי	דרך מאושרת	8230A, 8230B, 8233, 8229, 8203, 8240, 8241, 8250, 8258, 8259

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	8336A, 8327, 8322, 8318, 8316 8361, 8366, 8371, 8414
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	7811, 7807
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	4501B
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	740, 726, 721
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסילה ו/או טיפול נופי	8608
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסילה מאושרת	8811
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטחים פתוחים ומבנים מוסדות ציבור	4501A
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	1661
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחבורה	8001
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תחנת תחבורה ציבורית	9903
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	תעסוקה	,2088, 2017 - 2013, 2008, 2006 2089

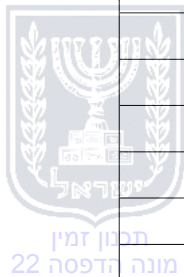
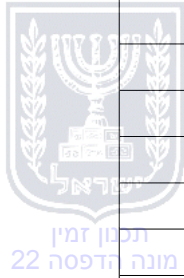
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,042	0.10
אזור תעסוקה א	118,200	11.31
אזור תעסוקה ב	87,602	8.38
דרך מאושרת	268,454	25.69
מבנים ומוסדות ציבור	33,706	3.23
מסילת ברזל מאושרת	209,922	20.09
מפגש דרך-מסילה	11,974	1.15
מרכז עסקים לפיתרון בעיות עם נתב"ג והתעשייה האוירית	5,695	0.55
מתקנים הנדסיים	318	0.03
נחל/תעלה/ מאגר מים	20,267	1.94
ספורט ונופש	9,706	0.93
קנטרי קלאב	16,622	1.59
קרקע חקלאית	132,854	12.71
שטח לתכנון בעתיד	41,348	3.96
שטח ציבורי פתוח	74,354	7.11
תחנת תחבורה ציבורית	12,817	1.23
תעשייה	306	0.03
סה"כ	1,045,187	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד	7,942.98	0.76
דרך ו/או טיפול נופי	21,515.56	2.06
דרך מאושרת	166,034.18	15.89

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	112,990.23	10.81
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,583.19	0.25
ככר עירונית	6,123.26	0.59
מבנים ומוסדות ציבור	93,423.69	8.94
מבנים מוסדות ציבור ותחבורה	771.13	0.07
מגורים ג'	29,893.47	2.86
מגורים מסחר ותעסוקה	74,465	7.12
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,511.86	0.24
מסילה ו/או טיפול נופי	96,328.62	9.22
מסילה מאושרת	73,564.68	7.04
מפגש דרך-מסילה	12,200.31	1.17
מרכז תחבורה	12,907.62	1.23
נחל/תעלת נחל	8,629.7	0.83
קרקע חקלאית	425.74	0.04
שביל	3,380.43	0.32
שטח ציבורי פתוח	76,821.62	7.35
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	68,646.62	6.57
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	850	0.08
תחבורה	14,837.43	1.42
תחנת תחבורה ציבורית	12,045.67	1.15
תעסוקה	146,295.1	14
סה"כ	1,045,188.12	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים. גני ילדים ומעונות יום. מסחר ומשרדים בקומת הקרקע במקומות המסומנים בתשריט כ'חזית מסחרית'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. אופן שילוב ותפקוד המגורים עם שאר השימושים במגרש יפורט ב'יתכנית הבינוי והפיתוח' שתוכן לאזור זה כמפורט בפרק 6 להלן.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים. גני ילדים ומעונות יום. משרדים. תעשייה עתירת ידע. מוסדות רפואיים. מוסדות אקדמיים. איכסון מלונאי. מסחר. שימושים נלווים לתעסוקה לרווחת העובדים חניות ציבוריות לאופניים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> תותר תעסוקה שאינה יוצרת מפגעים סביבתיים. אופן שילוב ותפקוד המגורים עם שאר השימושים במגרש יפורט ב'יתכנית הבינוי והפיתוח' שתוכן לאזור זה כמפורט בפרק 6 להלן. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן.
4.3	דיור מיוחד
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מגורים בבעלות אחודה עבור דיור להשכרה לטווח ארוך ועבור מלונאות. גני ילדים ומעונות יום. מסחר.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> שטח יח"ד מקסימלי יהיה 50 מ"ר (כולל שטחי שירות וממ"ד). הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. תרשם הערת אזהרה על בעלות אחודה בלשכת המקרקעין.

4.4	תעסוקה
4.4.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. משרדים. 2. תעשייה עתירת ידע. 3. מוסדות רפואיים. 4. מוסדות אקדמיים. 5. מסחר. 6. אחסנה ולוגיסטיקה. 7. איכסון מלונאי. 8. מתקני עזר לצרכי השימושים במגרש עצמו. 9. גני ילדים ומעונות יום. 11. שימושים נלווים לתעסוקה לרווחת העובדים. 12. חניות ציבוריות לאופניים.
4.4.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תעסוקה שאינה יוצרת מפגעים סביבתיים. 2. הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי והנוף ובהתאם להוראות פרק 6 להלן. 3. במגרשים בייעוד זה, בכפוף לאישור מהנדס העיר וליתכנית בינוי ופיתוח הממחישה את הישימות והתיפקוד הנאות של כלל היקפי הבניה המוצעים: <ol style="list-style-type: none"> א. יתאפשר ניוד עד 20% מהשטחים התת קרקעיים לשטחים המיועדים לחניה עילית מבונה, וזאת בנוסף לסך השטחים העל קרקעיים המופיעים בטבלה 5 למגרשים אלה. ב. יתאפשר שימוש בשטח שלא יעלה על 20% מהשטחים העיקריים העיליים כשטח לחניה עילית מבונה. למען הסר ספק, יובהר כי בשטח כאמור שאינו משמש עוד כחניה, יותרו כל השימושים העיקריים האחרים המותרים במגרש. 4. במגרשים 2082, 2083: מימוש זכויות הבניה לתעסוקה מותנה במימוש מלוא של זכויות הבניה למלונאות במגרשים אלה. 5. בייעוד זה יותר איחוד של עד שלושה מגרשים סמוכים באישור מהנדס העיר. 6. במקרה של איחוד מגרשים - קווי הבניין בין המגרשים יהיו תקפים רק לגבי קומת הקרקע והקומות הראשונה והשניה. מעל קומות אלה יותר לחבר בין המגרשים. 7. אחסון ולוגיסטיקה <ol style="list-style-type: none"> א. בכלל המגרשים בייעוד זה יותר שימוש אחסנה ולוגיסטיקה - ניתן להמיר עד 15% משטחי התעסוקה לשטחי אחסנה ולוגיסטיקה, בכפוף להנחיות שהוגדרו בפרק 6 לגבי חזית לרחוב ורציפות בינוי. ב. יותרו שימושים נלווים לאחסנה ולוגיסטיקה ובלבד שאין בהם כדי להגביל מימוש מלוא הזכויות המוקנות בתכנית זו במגרש או במגרשים סמוכים. ג. שימושי לוגיסטיקה ישולבו במבנה משרדים/תעסוקה במפלס הקרקע או בתת הקרקע ויתאפשר המשך בינוי מעליהם לשימושים האחרים. ד. מגרש בו יוצע שימוש לשטחי אחסון ולוגיסטיקה, יחויב בבנייה של חזית ייצוגית ופעילה לכיוון הרחובות הסמוכים, וחזית מסחרית במקומות בהם היא מסומנת בתשריט, תוך היצמדות לקו הבניין בהתאם לאמור בפרק 6.
4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.5.1	שימושים





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.5	מלונאות (אכסון מלונאי)
	<ol style="list-style-type: none"> 1. איכסון מלונאי לסוגיו. 2. מתקנים מלונאיים נלווים. 3. מרכז כנסים. 4. מסחר. 5. מתקני עזר לצרכי השימושים במגרש עצמו.
4.5.2	הוראות
4.6	מבנים ומוסדות ציבור
4.6.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגרשים 4030, 4024, 4004, 4002 ישמשו עבור מבנים לחינוך כשימוש ראשי ועבור מבנים לצרכי תרבות וספורט כשימוש משני. 2. במגרשים האחרים יתאפשרו השימושים המפורטים בסעיף 1 לעיל וכן מבנים לצרכי בריאות, רווחה, דת, מרכזי חירום לרבות מבנה שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדים ומבני תפעול לרשות מקומית. 3. מסחר ומשרדים. 4. מתקנים הנדסיים. 5. חניה עילית פתוחה בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש, חניה ציבורית תת קרקעית, חניה עילית מבונה. 6. במגרשים ששטחם 5 דונם ומעלה יותרו מעונות סטודנטים, הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק זכויות הסטודנט, התשס"ז 2007. 7. במגרש 4000 יותרו גם מרכז כנסים ומופעים, ירידים מקורים או פתוחים, מסחר, משרדים, מבנים ותשתיות עבור אירועים מבני חניה עיליים.
4.6.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתי הספר יתוכננו כמבנים קהילתיים רב שימושיים הפתוחים לשימוש הציבור לאחר שעות הפעילות. 2. מבני עזר ומתקנים הנדסיים יהיו משולבים במעטפת הבניין. 3. ניתן לאפשר חניה עילית מבונה ובלבד שתישמר חזית פעילה המייצרת דופן רחוב ובכפוף לפיתוח נופי. 4. מימוש זכויות למסחר יתאפשר באופן יחסי למימוש זכויות למבני ציבור הממומשות בכל שלב או שימוש באופן שאינו מסכל את הקמת מבנה הציבור באופן מלא. מסחר זה ישולב כחזית מסחרית הפונה לרחוב או שיתוכנן כחלק מהמבנה הראשי ויהיה בהלימה לפעילות הציבורית המתקיימת בו. 5. מגרש 4000 : <ol style="list-style-type: none"> א. לפחות 80% מכלל החניה במגרש תהיה תת קרקעית או עילית מבונה. ב. שטחי מסחר שאינם פנימיים יפנו לאורך הדרכים הסמוכות, ויהוו דופן פעילה לדרכים אלה. ג. הבניה במגרש אפשר שתהיה במבנים נפרדים, ובלבד שבעת הגשת היתר בניה יוכח אופן מימוש עתידי של כלל זכויות הבניה במגרש. 7. תותר נגישות זמנית לרצועת המסילה דרך תא שטח 4013, בתוואי דרך הקיימת בפועל בחלקו הצפוני של תא השטח, עד להסדרת נגישות קבועה למסילה מצפון לתא שטח.
4.7	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה

4.7	מבנים מוסדות ציבור ותחבורה
4.7.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' שאינם מתייחסים למגרש ספציפי.</p> <p>2. כל השימושים המותרים בייעוד 'תחנת תחבורה ציבורית' שאינם מתייחסים למגרש ספציפי.</p>
4.7.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תתאפשר הקמת מבנה ציבור במשולב עם תחנת התחבורה הציבורית.
4.8	מרכז תחבורה
4.8.1	שימושים
	<p>1. תחנת רכבת וכל הדרוש לתפעולה בהתאם לתמ"א 1.</p> <p>2. רציפי תחבורה ציבורית וכל הדרוש להפעלתם.</p> <p>3. תעסוקה, תעשייה עתירת ידע, משרדים.</p> <p>4. מסחר.</p> <p>5. חניונים ומבני חניה</p> <p>6. מעבר עילי להולכי רגל ולאופניים בתא שטח 8103 כחלק מתחנת רכבת גני אביב, בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33 .</p>
4.8.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח <p>1. תותר תעסוקה שאינה יוצרת מפגעים סביבתיים.</p> <p>2. הבנייה במגרש תסדיר את שילובן של מערכות ההסעה השונות: רציפי אוטובוס לחברות תחבורה ציבורית שונות, תחנות עצירה למוניות, הורדה ואיסוף באמצעות רכב פרטי, שילוב נתיבי הגעה לרוכבי אופניים וכד'.</p> <p>3. הבינוי במגרש 8103 יהיה מתואם והמשכי למעבר הציבורי החופשי להולכי הרגל במרכז התחבורה אשר בתחום תמל/1087.</p>
4.9	תחבורה
4.9.1	שימושים
	<p>1. מסוף קצה של תחבורה ציבורית וכל הדרוש להפעלתו.</p> <p>2. מבני שירות לתפקוד מסוף התחבורה ולשירות המשתמשים בו.</p> <p>3. חניה לרבות חניה תפעולית.</p> <p>4. חניון קצה לשאטלים למטרו.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים.</p>
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לאורך כל דפנות המגרש יבוצע טיפול חזותי ונופי הכולל נטיעת עצים ושיחים.
4.10	תחנת תחבורה ציבורית
4.10.1	שימושים
	שימושים ע"פ תתל 101/א
4.10.2	הוראות
א	הוראות ע"פ תת"ל 101/א



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p align="center">תחנת תחבורה ציבורית</p>	<p align="center">4.10</p>
<p align="center">ככר עירונית</p>	<p align="center">4.11</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.11.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. רחבה ציבורית. 2. שווקים זמניים במבנים ניידים או פריקים. 3. חניה ציבורית תת קרקעית . 4. מתקני משחק וספורט, אמצעי הצללה מים ומזרקות, ריהוט רחוב ונטיעות. 5. סגירות עונתיות ומתקני שילוט. 6. במגרש 7809 יותר מסחר. 7. חניות ציבוריות לאופניים. 	<p align="center">4.11.1</p>
<p align="center">הוראות</p> <p>4.11.2</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p align="right">א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הכיכרות יפותחו כמתחמי הולכי רגל רציפים הפתוחים לציבור בכל עת. 2. סוג ההצללה בשטח הכיכר יהיה אחיד לכל אורך החזית המסחרית כחלק מהפיתוח הנופי של הכיכר. 3. יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה ביעודים סמוכים, לרבות סגירות עונתיות באישור מהנדס העיר. 4. יותר לחבר חניונים תת קרקעיים בייעוד זה עם חניונים תת קרקעיים במגרשים סמוכים המיועדים לתעסוקה ולימגורים, מסחר ותעסוקה'. 5. לא תותר כניסת כלי רכב לכיכר, למעט רכבי אספקה ורכבי חירום בהסדרים ובמועדים שיוגדרו על ידי העירייה. 6. לא תותר חניה בשטח הכיכר במפלס הרחוב. 	<p align="center">4.11.2</p>
<p align="center">שטח ציבורי פתוח</p>	<p align="center">4.12</p>
<p align="center">שימושים</p> <p>4.12.1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. פארק שכונתי וגינה ציבורית. 2. מבני שירותים לצורכי תפעול ושירותים ציבוריים. 3. מבני חינוך. 4. מתקני משחק וספורט ומצללות. 5. מתקנים ומבני עזר הנדסיים לצרכי המגרש עצמו. 6. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. 7. כל השימושים המותרים ביעוד "נחל/נחל תעלה". 8. שבילים וחניות ציבוריות לאופניים. 9. סגירות עונתיות. 10. בתא שטח 6790 : חניה ציבורית עילית. 11. בתאי שטח 6728, 6738 : קיוסק, מסעדה, בית קפה. 12. בתא שטח 6738 : חניה ציבורית עילית, חניה עילית מבונה וחניה תת קרקעית, ומסדרון גישה ברוחב 8 מ' לשטח התארגנות זמני למתע"ן בהתאם להוראות פרק 6 להלן. 13. בתא שטח 6720 תותר הקמת מתרס אקוסטי בקצה הייעוד הנושק למסילה ותותר הרחבת רצועת המסילה בתחום ה'הוראות מיוחדות'. 14. בתאי שטח 6753A ו-6772A מעבר עילי להולכי רגל ולאופניים, בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33. 	<p align="center">4.12.1</p>



4.12	שטח ציבורי פתוח
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. פיתוח השצ"פים יעשה תוך התייחסות למפלסי הקרקע הקיימת ותוך שמירה על עצים קיימים ככל הניתן.</p> <p>2. תכנון מפורט לביצוע יראה את ההקשר בין השצ"פים שנמצאים ברצף, כולל רציפות תנועה להולכי רגל ואופניים.</p> <p>3. בתחום השצ"פ הסמוך לשימוש מסחרי תותר הצבת כסאות ושולחנות ניידים בלבד. תחום השימוש בשצ"פ לצרכים אלה לא יעלה על רוחב של 6 מטר מחזית הבניין.</p> <p>4. ניתן לאפשר הקמת מבנה קל זמני לצרכי סגירה עונתית לשימוש מסחר סמוך, וכן יותרו אזורים ישיבה למסעדות ובתי קפה, ובתנאי שהסגירה לא תחדור מעבר ל- 3 מטר בתחום השצ"פ ולא תחסום שבילים ומעברים.</p> <p>5. מעבר קווי התשתית יעשה בתיאום עם הפיתוח הנופי כפי שייקבע ב'תכנית הבינוי והפיתוח'.</p> <p>6. בתאי שטח 6724-6727 תותר כניסה לרכב והולכי רגל אל מגרשים המגורים הסמוכים.</p> <p>7. בתא שטח 6710 שטח החניה יהיה תת קרקעי בלבד ולא יעלה על 10% משטח המגרש.</p> <p>8. בתא שטח 6738 שטח החניה העילית לא יעלה על 30% משטח השצ"פ.</p>



4.13	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.13.1	שימושים
	<p>1. כל השימושים המותרים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' שאינם מתייחסים למגרש ספציפי.</p> <p>2. כל השימושים המותרים בייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' שאינם מתייחסים למגרש ספציפי.</p> <p>3. חניה ציבורית עילית לא מבונה.</p> <p>4. חניות ציבוריות לאופניים.</p>
4.13.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. במגרשים 6505, 6506, 6510, 6511 יותר שטח התארגנות זמני להקמת קו מתע"ן או להקמת מסילות הרכבת הנוספות בין לוד לת"א, בהתאם להוראות פרק 6 להלן.</p> <p>2. במגרשים 6505, 6507, 6509, 6510, 6512 תותר הקמת מתרס אקוסטי עבור מסילת הרכבת הקיימת בכפוף לאישור מהנדס העיר, ככל שיתגלעו מחלוקות בין רכבת ישראל למהנדס העיר יובא הנושא להכרעת יו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>3. במגרשים 6506, 6507, 6508, 6512 הקמת מבני הציבור מותנית בבדיקה למטרדים סביבתיים.</p> <p>4. במגרשים 6509, 6510, 6511, 6512 המסומנים ב'הוראות מיוחדות':</p> <p>א. יותר השימוש כמסילת ברזל עד הקמת המסילה שתוכננה במסגרת תת"ל 33.</p> <p>ב. יותר מתקנים הדרושים לחישמול המסילה.</p> <p>ג. הקמת מבני הציבור במגרשים אלה מותנית בהקמת המסילה החדשה ולאחר בדיקות למטרדים סביבתיים.</p> <p>5. במגרש 4508:</p> <p>א. יותר שטח התארגנות זמני לרכבת, בהתאם להוראות פרק 6 להלן.</p> <p>ב. בתחום המסומן במעבר עילי יותרו שימושי פארק ומבנה ציבור במפלס התחתון ושימושי פארק וגשר/מעבר עילי במפלס העליון.</p> <p>ב. תכנון מפלס אחד לא יעכב ביצוע משנהו. לעת התכנון המפורט לביצוע יערך תיאום עם מהנדס העיר לוד למפלס העליון.</p> <p>ג. לאחר פתיחת המפלס העליון לתנועה תובטח בו רציפות מעבר, גם לעת הקמת המפלס האחר.</p>



4.14	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.14.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> מתקני תשתית וכל הדרוש להפעלתם ומניעת מטרדים בסביבתם. כל השימושים המותרים בייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים' שאינם מתייחסים למגרש ספציפי. חניה ציבורית עילית לא מבונה.
4.14.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>המתקנים ההנדסיים יהיו תת קרקעיים. הופעתם על פני הקרקע, ובכלל זה הכניסה אליהם, תשולב בפיתוח השטח הפתוח הצמוד ותאפשר המשכיות תפקודית וחזותית של השטח הפתוח.</p>
4.15	שביל
4.15.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> שבילי גישה ורחבות להולכי רגל ורוכבי אופניים. גינון ופיתוח נופי, ריהוט חוץ, מתקני הצללה, תאורה.
4.15.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> אופי הפיתוח יתוכנן תוך התייחסות לנספחי הבינוי והנוף. תכנון השביל יעשה ב'תכנית בינוי ופיתוח' למגרש בשלמותו אשר תיערך על ידי אדריכל נוף.
4.16	נחל/תעלת נחל
4.16.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> ערוץ נחל. מאגר מי נגר. פיתוח קרקע ונטיעות. טיילות, שבילים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעול, תאורה, ריהוט רחוב. בתא שטח 7403 : בתחום המסומן ב'הנחיות מיוחדות' יותר פיתוח דרך זמנית עד להקמת מסילת הרכבת החדשה במסגרת תת"ל 33.
4.16.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> בתחום ערוץ הנחל יותרו פעולות שמטרתן לשמור על תיפקודו התקיין של הנחל ובכלל זה פעולות ייצוב הגדות ועורק הנחל ויצירת רצועות מגן להסדרה, לרבות חפירה, מיתון שיפועים, מילוי וכיו"ב, כך שיובטחו תפקודו של הנחל וכן השהיית מי נגר בסביבתו. כל עבודה בתחום זה תעשה בתיאום עם רשות הניקוז. תכנון השטח יעשה בהובלת אדריכל נוף ובליויי אקולוג תוך מתן דגש על מעבר ציר הנחל ושמירה על גדות נחל המתאימות לזרימת התכן. תכנית הפיתוח תכלול את כל יחידות הנוף של הנחל כחטיבה אחת, ותשמר את ההטרוגניות האקולוגית הטבעית. התכנון יכלול מעברים להולכי רגל ע"ג גשרים ופתרון כוללני לבעיות מים וסחף קרקע, בהתאם לנספח הנופי ונספח הניקוז. נטיעות בייעוד זה יכללו שימוש בעיקר בצומח המאפיין גדות נחלים ואת מרחב התכנון ולא יפגעו בזרימת התכן. הנטיעות יבוצעו תוך היוועצות עם אגרונום ורשות הניקוז. לא יתאפשרו נטיעות בתחתית הנחל. הסתברויות התכן יקבעו מחדש בהתאם לתקנים ולייעודי הקרקע ובתיאום עם רשות הניקוז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

<p>נחל/תעלת נחל</p>	<p>4.16</p>
<p>6. לא יותרו בניה/פיתוח שעלולים לפגוע בזרימת הנגר. 7. כל פעילות הנדסית תעשה בתיאום עם רשות הניקוז. 8. תיאום התכנון של תאי שטח בייעוד זה יעשה בתיאום רכבת ישראל.</p>	
<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.17</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.17.1</p>
<p>שימושים חקלאיים כמפורט בתוספת הראשונה לחוק.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.17.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.18</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.18.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. חניונים משותפים תת קרקעיים או עיליים וכניסות לחניונים בדרכים משניות בלבד. 3. מתקני תשתית, לרבות תחנות שאיבה וחדרי שנאים המשרתים שטחים ציבוריים. 4. מתרסים אקוסטיים. 5. במגרש 8203 בקטע מהמפגש עם דרך 18A ומזרחה: תותר חניה זמנית עד לתחילת ביצוע כביש 200 במגרש זה. 6. גשר הולכי רגל ואופניים כחלק מהפרדה מפלסית 127 בתא שטח 8211, בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33. 7. חניות ציבוריות לאופניים. 8. סגירות עונתיות.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.18.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה מול חזית בית העסק, לרבות סגירות עונתיות באישור מהנדס העיר. יובטח מעבר פנוי בין שפת המדרכה לבין הסגירה ברוחב של לפחות 2 מ' עבור הולכי רגל.</p>	<p>א</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.19</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.19.1</p>
<p>1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. חניה ציבורית תת קרקעית. 3. חניונים משותפים או חיבור בין חניונים תת קרקעיים, כניסות ויציאות לחניונים ציבוריים. 4. הפרדה מפלסית בתאי שטח 8314 ו-8387, בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33. 5. מתקני תשתית, לרבות תחנות שאיבה וחדרי שנאים המשרתים שטחים ציבוריים. 6. מתרסים אקוסטיים. 7. סגירות עונתיות. 8. חניות ציבוריות לאופניים.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.19.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>יותרו אזורי ישיבה למסעדות ובתי קפה מול חזית בית העסק, לרבות סגירות עונתיות באישור מהנדס העיר. יובטח מעבר פנוי בין שפת המדרכה לבין הסגירה ברוחב של לפחות 2 מ' עבור הולכי רגל.</p>	<p>א</p>



	4.19
דרך מוצעת	
	רגל.
	4.20
	דרך ו/או טיפול נופי
	4.20.1
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. 2. כל השימושים המותרים בייעוד דרך מוצעת. 3. פארק וגינה ציבורית, טיילות, מתקני משחק ומתקני ספורט, שבילים ושבילי אופניים, רחבות תכנון זמין מונה הדפסה 22 4. מבני שירותים לצרכי תפעול כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 5. חניה ציבורית עילית לא מבונה. 6. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. 7. מתקנים ומבני עזר הנדסיים. 8. מתרסים אקוסטיים. 9. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות. 10. במגרש 1854 : חניה זמנית עד לתחילת ביצוע כביש 200 בתא שטח 8203. 	
	4.20.2
	הוראות
	4.21
	מסילה ו/או טיפול נופי
	4.21.1
<p>שימושים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסילת ברזל בהתאם לתת"ל 22/33 לפי העניין, מבני דרך ומתקני דרך בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה. 2. מתקנים הדרושים לחישמול המסילה. 3. קווי ומתקני תשתית תת קרקעיים בתיאום עם רכבת ישראל. 4. שטחי התארגנות ודרכי גישה לשם ביצוע המסילה. 5. פארק וגינה ציבורית, וכן טיילות, מתקני משחק ומתקני ספורט, שבילים, רחבות ישיבה, מתקנים נדרשים ומצללות, תאורה וריהוט רחוב. 6. מבני שירותים לצרכי תפעול כגון מחסנים ושירותים ציבוריים. 7. חניה ציבורית עילית לא מבונה. 8. מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר. 9. מתקנים ומבני עזר הנדסיים. 10. מתרסים אקוסטיים. 11. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות. 12. בתא שטח 8555 בתחום המסומן ב'הנחיות מיוחדות': יותר פיתוח דרך זמנית עד להקמת מסילת הרכבת החדשה במסגרת תת"ל 33. 	
	4.21.2
	הוראות
	4.21.2
	א
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותקנו אמצעי מיגון מפני קרינה בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה. 2. לעת תנועת רכבות חשמליות בתוואי יבוצע ניטור אלמ"ג בהתאם להנחיות המונה על הקרינה הבלתי מייננת. 3. יערך תיאום לתשתיות סמוכות למסילה לרבות בחינת השפעות הצפויות של מערכת החישמול על קווי התשתית. 4. תותר נטיעת עצים, באמצעים שיאפשרו העתקתם בעתיד על פי כל דין וככל שיידרש עבור הקמת מסילת רכבת. 	

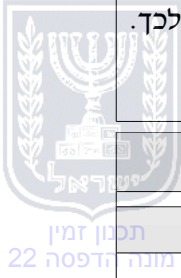
4.21	מסילה ו/או טיפול נופי
	<p>5. תותר חריגה של עד 2 מטר בתת הקרקע לתחום ייעודים ציבוריים גובלים, לשם ביסוס מתרסים אקוסטיים. יובהר כי תחום זה לא יכלול גידור מסילתי.</p> <p>6. יוקמו אמצעים במערכת החישמול להגנה על בעלי כנף מפני התחשמלות.</p> <p>7. תותר הטמנת קווי תשתית בתיאום עם הרכבת.</p> <p>8. ביצוע עבודות בייעוד זה מחייב תיאום עם רכבת ישראל.</p> <p>9. מבנה דרך בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33.</p> <p>10. בתאי שטח 8609, 8551A, 8551C:</p> <p>א. בתחום המסומן במעבר עילי בתאי שטח אלה יותרו שימושי מסילה במפלס התחתון ושימושי פארק וגשר/מעבר עילי במפלס העליון.</p> <p>ב. תכנון מפלס אחד לא יעכב ביצוע משנהו. לעת התכנון המפורט לביצוע יערך תיאום בין הגורמים המוסמכים, רכבת ישראל ומשרד התחבורה בנוגע למפלס התחתון ומהנדס העיר למפלס העליון. ככל שיתגלעו מחלוקות בין הצדדים הנושא יובא להכרעת יו"ר מוסד התכנון המוסמך להפקדת תמל זו, ובהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>ג. לאחר פתיחת אחד המפלסים לתנועה תובטח בו רציפות מעבר, גם לעת הקמת המפלס האחר.</p>



4.22	מסילה מאושרת
4.22.1	שימושים
	<p>1. השימושים המותרים בתכניות התקפות.</p> <p>2. מתקנים הדרושים לחישמול המסילה.</p> <p>3. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות.</p>
4.22.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותקנו אמצעי מיגון מפני קרינה בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה.</p> <p>2. לעת תנועת רכבות חשמליות בתוואי, יבוצע ניטור אלמ"ג בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה.</p> <p>3. יוקמו אמצעים במערכת החישמול להגנה על בעלי כנף מפני התחשמלות.</p> <p>4. יערך תיאום לתשתיות סמוכות למסילה לרבות בחינת השפעות הצפויות של מערכת החישמול על קווי התשתית.</p> <p>5. תותר גלישה של עד 2 מטר בתת הקרקע לתחום ייעודים ציבוריים גובלים, לשם ביסוס מתרסים אקוסטיים. יובהר כי תחום זה לא יכלול גידור מסילתי.</p> <p>6. שטח בייעוד זה שיותר מחוץ לקירות האקוסטיים שיבנו במסגרת המסילה המזרחית, יותרו בו כל השימושים מכוח יעוד מסילה/טיפול נופי.</p> <p>7. יותר ביטול גשר על נחל איילון באישור רשות הניקוז לאחר הקמת גשר מעל תוואי הנחל המוצע והסטנו.</p> <p>8. מסמכי תכנון מפורט לביצוע יכללו, בין היתר, מסמך תיאום לצורך מימוש התכניות התקפות לרצועת המסילה, מסמך תיאום ביחס לתשתיות הסמוכות למסילה, מסמך תכנון טיפוס עמודי החישמול, בצירוף חו"ד מהנדס/ת העיר לוד, מסמך המפרט את האמצעים להגנה על בעלי כנף.</p> <p>9. ככל שקיימת סתירה בין הסעיפים המפורטים בתת"ל 18/א, תת"ל 22 ותת"ל 33 להוראות תכנית זו ולהנחיות הסביבתיות בתכנית זו, יגברו הוראות התכנית וההנחיות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>10. הוראות תת"ל 22 ותת"ל 33 ימשיכו לחול על השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לשימושי הרכבת, מלבד ההוראות והשינויים בתשריט שסומנו ונכתבו בתכנית זו במפורש.</p>



<p align="center">מסילה מאושרת</p>	<p align="center">4.22</p>
<p>11. בנושא קירות אקוסטיים תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב וכן אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה והסיבות שהביאו לכך. 12. ביצוע עבודות בייעוד זה מחייב תיאום עם רכבת ישראל.</p>	
<p align="center">מפגש דרך-מסילה</p>	<p align="center">4.23</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.23.1</p>
<p>1. השימושים המותרים בייעוד מסילה מאושרת. 2. כל השימושים המותרים בייעוד דרך מאושרת. 3. הפרדה מפלסית בין דרך למסילת ברזל, בה הדרך מונגשת לציבור. 4. קירות תומכים, סוללות ועמודים. 5. הסדרת שיפועים, גינון, נטיעות ושיקום נופי. 6. דרכי שירות. 7. מתקנים הנדסיים. 8. גשרי הולכי רגל. 9. מבנה דרך בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להוראות בתת"ל 22 ובתת"ל 33. 10. בתא שטח 9301: יותר פיתוח דרך זמנית עד להקמת מסילת הרכבת החדשה במסגרת תת"ל 33.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.23.2</p>
<p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. הקמת ההפרדות המפלסיות תכלול הקמת מעברים להולכי רגל ואופניים. מעברים אלה יוקמו בד בבד עם הקמת ההפרדה המפלסית. 2. ככל שקיימת סתירה בין הסעיפים המפורטים בתת"ל 18/א, תת"ל 22 ותת"ל 33 להוראות תכנית זו ולהנחיות הסביבתיות בתכנית זו, יגברו הוראות התכנית וההנחיות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו. 3. מסמכי תכנון מפורט לביצוע יכללו, בין היתר, מסמך תיאום לצורך מימוש התכניות התקפות לרצועת המסילה, מסמך תיאום ביחס לתשתיות הסמוכות למסילה, מסמך תכנון טיפוס עמודי החישמול, בצירוף חו"ד מהנדס/ת העיר לוד, מסמך המפרט את האמצעים להגנה על בעלי כנף.</p>	
<p align="center">יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p>	<p align="center">4.24</p>
<p align="center">שימושים</p>	<p align="center">4.24.1</p>
<p>שימושים ע"פ התכנית מאושרת החלה.</p>	
<p align="center">הוראות</p>	<p align="center">4.24.2</p>
<p>ע"פ תכנית מאושרת</p>	<p align="center">א</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

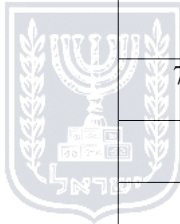
מ"ר פסגות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4500	2	9	36.5	375	8000	7400	11200	7941	1022	מגורים	דיור מיוחד	
					800	600	1800		1022	מלונאות (אכסון מלונאי)	דיור מיוחד	
					1200	450	1050		1022	מסחר	דיור מיוחד	
1160	2	9	40.3	96	6048	3360	9120	4363	1001	מגורים	מגורים ג'	
900	2	9	39	75	4725	2625	7125	3406	1002	מגורים	מגורים ג'	
560	2	9	39.8	46	2898	1610	4370	2102	1003	מגורים	מגורים ג'	
1080	2	9	40	90	5670	3150	8550	4074	1004	מגורים	מגורים ג'	
					570	183	428		1004	מסחר	מגורים ג'	
1180	2	9	38.3	98	6174	3430	9310	4461	1005	מגורים	מגורים ג'	
					620	201	469		1005	מסחר	מגורים ג'	
1220	2	9	37.8	101	6363	3535	9595	4571	1006	מגורים	מגורים ג'	
					640	206	480		1006	מסחר	מגורים ג'	
760	2	9	36.8	63	3969	2205	5985	2862	1020	מגורים	מגורים ג'	
1070	2	9	37.7	89	5607	3115	8455	4047	1021	מגורים	מגורים ג'	
744	3	14	60	61	3856	2292	4867	4703	705	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1848	593	1382		705	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					4608	2964	6914		705	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
470	3	9	39.3	39	2457	1483	3161	3654	714	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1190	384	895		714	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					2980	1918	4475		714	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
560	3	9	38.8	46	2898	1729	3673	4258	715	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	
					1390	447	1043		715	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה	
					3480	2236	5217		715	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה	
492	3	14	60	41	2570	1560	3328	3202	716	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה	

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
					1260		403	941		716	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					3132		2017	4706		716	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
744	3	14	60	61	3856		2287	4856	4693	717	מגורים	מסחר ותעסוקה
					1836		592	1380		717	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					4596		2958	6901		717	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
672	3	14	60	55	3478		2100	4470	4308	718	מגורים	מסחר ותעסוקה
					1692		544	1267		718	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					4224		2716	6337		718	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
480	3	14	60	40	2495		1498	3187	3073	719	מגורים	מסחר ותעסוקה
					1200		388	904		719	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					3012		1937	4519		719	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
720	4	14	60	60	3780		2270	4838	5219	720	מגורים	מסחר ותעסוקה
					2440		783	1827		720	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					7310		4697	10960		720	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
540	3	14	60	44	2797		1678	3568	3443	721	מגורים	מסחר ותעסוקה
					1356		434	1013		721	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					3372		2170	5063		721	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
470	3	9	38	39	2457		1467	3121	3612	722	מגורים	מסחר ותעסוקה
					1180		379	885		722	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
					2950		1897	4426		722	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
600	3	9	38.3	50	3150		1892	4033	4659	723	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					1520		489	1142		723	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					3810		2447	5710		723	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
960	3	14	60	79	4990		2986	6348	6149	726	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					2400		772	1801		726	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					6000		3860	9007		726	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
930	3	14	60	77	4460		2676	6552	6599	727	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					2148		692	1615		727	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					5388		3461	8075		727	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							120	360		728	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
1104	3	14	60	91	5746		3458	7362	5991	728	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					2784		894	2087		728	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					6960		4471	10434		728	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
							110	330		740	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
726	(1) 4	19	77.5	61	3812		2292	4886	10889	740	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
					5379		1729	4035		740	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					20526		13190	30778		740	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
	3	14	60		18180		11686	27268	9015	852	תעסוקה	תעסוקה
					4044		1298	3030		852	מסחר	תעסוקה



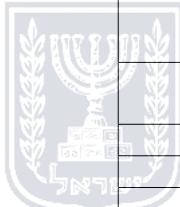
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



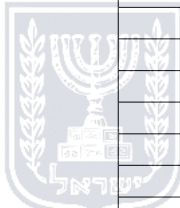
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
						120	360		852	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	3	9	41	19870		12772	29802	11824	853	תעסוקה	תעסוקה
				4420		1419	3311		853	מסחר	תעסוקה
						100	300		853	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
	3	9	39.8	21610		13892	32415	12866	854	תעסוקה	תעסוקה
				4800		1544	3602		854	מסחר	תעסוקה
						100	300		854	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
				2184		701	1634		2001	מסחר	תעסוקה
	3	14	60	9804		6304	14708	4865	2001	תעסוקה	תעסוקה
				1176		379	884		2002	מסחר	תעסוקה
	3	14	60	5304		3409	7956	2630	2002	תעסוקה	תעסוקה
				1380		445	1038		2003	מסחר	תעסוקה
	4	14	60	6228		4003	9341	2479	2003	תעסוקה	תעסוקה
				1140		366	855		2004	מסחר	תעסוקה
	4	9	38.8	5130		3297	7692	2455	2004	תעסוקה	תעסוקה
				1488		476	1112		2005	מסחר	תעסוקה
	4	14	60	6672		4290	10009	2648	2005	תעסוקה	תעסוקה
				1404		452	1055		2006	מסחר	תעסוקה
	3	14	60	6336		4070	9498	3135	2006	תעסוקה	תעסוקה
				2050		660	1540		2007	מסחר	תעסוקה
	4	21	86.5	9240		5941	13861	3662	2007	תעסוקה	תעסוקה
				2140		688	1604		2008	מסחר	תעסוקה
	4	21	86.5	9630		6188	14440	2883	2008	תעסוקה	תעסוקה
				1896		608	1420		2009	מסחר	תעסוקה
	4	14	60	8520		5476	12776	3380	2009	תעסוקה	תעסוקה
				3979		1280	2987		2010	מסחר	תעסוקה
	4	14	60	17917		11520	26879	7388	2010	תעסוקה	תעסוקה
				3972		1278	2981		2011	מסחר	תעסוקה
	4	21	86.5	17880		11497	26826	5878	2011	תעסוקה	תעסוקה
				3708		1334	2755		2012	מסחר	תעסוקה
	4	14	60	9360		8252	19614	6724	2012	תעסוקה	תעסוקה
						100	300		2013	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
				2290		736	1718		2013	מסחר	תעסוקה
	4	21	86.5	10310		6626	15460	2998	2013	תעסוקה	תעסוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר שטח העיקרי מרפסות-בנוסף (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
							120	360		2014	מבנים ומוסדות ציבור	תעסוקה
					2244		721	1682		2014	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		10092		6488	15139	3981	2014	תעסוקה	תעסוקה
					1320		422	986		2015	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		5916		3805	8879	2349	2015	תעסוקה	תעסוקה
					1040		335	781		2016	מסחר	תעסוקה
	4	9	38.8		4690		3012	7028	2231	2016	תעסוקה	תעסוקה
					888		302	666		2017	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		5764		2077	3686	2117	2017	תעסוקה	תעסוקה
					4370		1406	3280		2080	מסחר	תעסוקה
	4	9	41.3		19680		12651	29519	9369	2080	תעסוקה	תעסוקה
					1572		504	1175		2081	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		7056		4532	10577	2798	2081	תעסוקה	תעסוקה
					10164		3265	7619		2082	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה
					2256		726	1693		2082	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		5076		3265	7619	4031	2082	תעסוקה	תעסוקה
					11352		3650	8516		2083	מלונאות (אכסון מלונאי)	תעסוקה
					2520		811	1892		2083	מסחר	תעסוקה
	5	14	60		5676		3650	8516	4506	2083	תעסוקה	תעסוקה
					2232		719	1676		2084	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		10056		6466	15086	3991	2084	תעסוקה	תעסוקה
					3564		1147	2677		2087	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		16060		10326	24092	6956	2087	תעסוקה	תעסוקה
					2520		811	1892		2088	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		11350		7298	17029	4020	2088	תעסוקה	תעסוקה
					2156		692	1614		2089	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		9680		6223	14519	4189	2089	תעסוקה	תעסוקה
					1460		470	1097		2090	מסחר	תעסוקה
	3	9	40.5		6580		4231	9873	3918	2090	תעסוקה	תעסוקה
					1620		522	1218		2093	מסחר	תעסוקה
	3	14	60		7308		4698	10962	3625	2093	תעסוקה	תעסוקה
					1716		550	1284		2096	מסחר	תעסוקה
	4	14	60		7700		4950	11549	3355	2096	תעסוקה	תעסוקה
	3	9	40		4220		2713	6330	2511	901	מלונאות (אכסון מלונאי)	מלונאות (אכסון מלונאי)



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



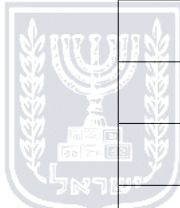
תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
				940		301	703		901	מסחר	מלונאות (אכסון מלונאי)
				9080		2918	6808		8103	תחבורה	מרכז תחבורה
	3	5	20	8320		5349	12482	12905	8103	תעסוקה	מרכז תחבורה
				4540		1459	3404		8103	מסחר	מרכז תחבורה
		1	4			90	210	14835	8001	משרדים	תחבורה
	2	9	33	35490		34070	79498	35482	4000	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				3000		3000	4500		4000	מלונאות (אכסון מלונאי)	מבנים ומוסדות ציבור
				3310		1065	2484		4000	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור
				8090		5203	12140		4000	תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	7704		6587	15369	7701	4002	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1080		347	809		4002	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	2328		2095	4889	2328	4003	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	12888		11019	25712	12888	4004	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				1800		580	1353		4004	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	6482		5542	12932	6469	4007	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				910		292	681		4007	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	1221		1099	2564	1220	4008	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	7091		6063	14147	7011	4024A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
				990		319	745		4024A	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	1331		1198	2795	1331	4025	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	2152		1937	4519	2152	4028	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



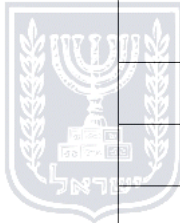
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר שטח העיקרי לשטח-בנוסף (מ"ר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט			
	2	6	23		1593		1434	3345	1593	4029	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		13192		11279	26318	13187	4030	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
					1850		594	1385		4030	מסחר ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		2367		2130	4971	2367	4031	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		7835		6346	14808	6851	4501A	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					2190		705	1645		4501A	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		20538		1236	2884	20779	4508	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					960		309	721		4508	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		3594		539	1258	3596	6505	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					170		54	126		6505	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		7262		980	2288	7265	6506	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					340		109	254		6506	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23		6095		823	1920	6090	6507	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
					280		91	213		6507	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תכנית מס': תמל/1095/א - שם התכנית: לוד צפון חלק א

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
		23		7865		1062	2477	7848	6508	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				370		118	275		6508	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	6223		840	1960	6220	6509	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				290		93	218		6509	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	6629		895	2088	6629	6510	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				310		99	232		6510	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	2256		338	790	2257	6511	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				110		34	79		6511	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2	6	23	1469		220	514	1469	6512	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
				70		22	51		6512	מסחר ומשרדים	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
	2			300		129	300	850	1661	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
	2	2	7			105	260	10410	6728	מסחר	שטח ציבורי פתוח
				(2) 1500					6738	חניון	שטח ציבורי פתוח
		2	7			165	380	20846	6738	מסחר	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
					1500					7805	חניון	ככר עירונית
					1500					7806	חניון	ככר עירונית
					2600					7807	חניון	ככר עירונית



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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:

- הערה (1) - ניתן להגדיל את שטחי החניה ואת מספר קומות החנייה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים
- הערה (2) - במגרשים הכוללים מעל 40 יחידות דיור יתאפשר להוסיף עד 280 מ"ר שטח עיקרי ועוד 70 מ"ר שטחי שירות מעבר להיקף השטחים המותר בטבלה, לשטחים משותפים לצורך שימושים משותפים נלווים למגורים לכלל דיירי המבנה כגון: מועדון, חדר ועד בית, חדר כושר, קירוי לבריכת שחיה משותפת וכד'. שטחים אלה אפשר שיהיו מעל ו/או מתחת לקרקע. שטחים אלה לא יוצמדו לדירות ספציפיות וירשמו כרכוש משותף.
- הערה (3) - תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר.
- הערה (4) - ביעודים מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים, מפגש דרך-מסילה, דרך ו/או טיפול נופי, כיכר עירונית ושצ"פ וכל הייעודים המוזכרים בסעיף 6.13: תתאפשר תוספת זכויות בהיקף של 200 מ"ר בכל מגרש עבור מתקנים הנדסיים מעל או בתת הקרקע.
- הערה (5) - ביעודים מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, תעסוקה ומלונאות: תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בתכנית.
- הערה (6) - ביעודים הכוללים מגורים, במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי (ממ"ק) תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ"ר עבור כל יח"ד לצורך בניית הממ"ק. שטח של 12 מ"ר שירות יומר לשטח עיקרי בכל יח"ד (כך ששטח הדירה לא יקטן).
- הערה (7) - ביעודים שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת: תותר סגירה עונתית בהתאם להוראות הפיתוח בפרק 4 ובאישור מהנדס העיר, ובתנאי ששטח הסגירה לא יעלה על 40 מ"ר או 20% משטח בית העסק הקטן מביניהם,
- הערה (8) - ביעודים הכוללים תעסוקה: ניתן להעביר שטחי שירות ושטחים עיקריים המוקצים למפלסים שמעל הקרקע, למפלס שמתחת ל-0.00.
- הערה (9) - בכל המתקנים ההנדסיים בתחום התכנית ניתן להמיר את זכויות הבנייה מעל הקרקע לתת הקרקע.
- הערה (10) - ביעודי מגורים ג' ומגורים מסחר ותעסוקה: ניתן יהיה להמיר עד מחצית משטחי המגורים לאיכסון מלונאי ובלבד שהסך המצרפי של המרת זכויות מגורים לאיכסון מלונאי בכל תאי השטח ביעודים שצוינו לעיל בתכנית זו לא יעלה על 1000 יחידות איכסון מלונאי.
- הערה (11) - ביעודי תעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה: ניתן יהיה להמיר עד 100% משטחי התעסוקה לשטחי איכסון מלונאי.
- הערה (12) - ביעודי תעסוקה ומגורים מסחר ותעסוקה: ניתן להמיר עד 100% משטחי המסחר לשטחי תעסוקה ובלבד שיתקיימו הכללים שהוגדרו בפרק 6 לעניין חזית מסחרית מחייבת היכן שהיא מסומנת בתשריט.
- הערה (13) - ביעוד דרכים מאושרות ובייעוד דרכים מוצעות: תותר תוספת שטחים בתת הקרקע באישור הועדה המקומית עבור חניונים תת קרקעיים בהיקף שלא יעלה על 20% משטח דרכים אלה. תוספת השטחים לחניונים לא תתוכנן בתוואי המטרו ולא תתוכנן בקרבה מיידית לתחנות המטרו. תוספת שטחים אלה לחניונים תפורט ב'תכנית הבינוי והפיתוח'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

הערה (14) - במגרשים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בהם קיימות זכויות בניה למסחר ומשרדים, ניתן לייעד עד 500 מ"ר מתוכם למסחר והיתרה למשרדים בלבד. בסמכות מהנדס העיר ניתן יהיה לייעד 250 מ"ר נוספים למסחר מתוך שה"כ השטחים הסחירים במגרשים אלו, ובלבד ששטחי המסחר והמשרדים לא יעלו על 20 אחוז מהשטח הכולל המותר לבנייה באותו מגרש. זאת למעט מגרש 4000 בו הזכויות למסחר ולתעסוקה הן אלה הרשומות בטבלה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) היתכנות מימוש זכויות הבניה העיליות והתת קרקעיות בתא שטח 740 מותנה בהתאמת התכנון לקו המטרו העובר מתחת לתא שטח זה ובאישור הגורמים המוסמכים..
- (2) ניתן לנייד זכויות בניה אלה למבנה חניה עילי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית, למעט בתכניות תשתיות הרכבת הכבדה, המטרו, הקו החום, הפרדה מפלסית 125א, כביש 40 וכביש 200. הינו אישור הועדה המקומית של 'תכנית בינוי ופיתוח' בקני"מ של 1: 500 לכל שטח התכנית או לחלקים ממנה. התאמה של 'תכנית הבינוי והפיתוח' לתכנית זו הינה תנאי לקבלת היתר בניה.

התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:

1. בינוי

- הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי ועיצובם, אופן העמדתם במגרש, חתכי בינוי אופייניים.
- המחשת מימוש מלא של כלל זכויות הבניה במגרש.
- מפלס פני הקרקע לכל מגרש, מפלס פיתוח קובע.
- מספר הכניסות וחדרי המדרגות המינימלי ומיקומם העקרוני.
- הוראות להצבה ומיקום של גדרות ושערים במידת הנדרש.
- פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון: קומות מיוחדות במבנה, בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים, בינוי גובל בשטחי ציבור.
- גימור המבנים, פרטי בינוי מנחים, פרטי בינוי מחייבים, אופי פתחים והמחשת רצף עיצובי.
- מיקום עקרוני לאזורי שירות ותשתיות וכן שטחים משותפים לכלל הדיירים.
- מיקום כניסה לחניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה (הן במגרש והן מחוצה לו) וככל הנדרש גישת רכב לפינוי אשפה, רחבות כיבוי אש.
- קביעת מרחקים מינימליים בין מבנים במגרשים.
- פירוט מאפייני הבינוי והפיתוח של השטחים הפתוחים המשותפים- הצגת רציפות חזיתות, גובה מינימאלי של מבנה רציף בייעודים השונים. רציפות החזית של חלקי המבנה השונים על פי פרטי הבניה שיפורטו בתכנית הבינוי והפיתוח
- פרטי קירות, מעקות וגדרות לחצרות פרטיות, לגינות הגג ולשטחים הציבוריים, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- פירוט חומרי הגמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
- הצגת אופן פיתוח חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, כניסות לחניה, גדרות ומעקות, חזיתות מסחריות, שילוט וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית המגרש.
- פירוט אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.

2. נוף ותשתיות

- תכנון הדרכים והתשתיות במרחב הציבורי, ובכלל זה: כבישים, מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, תשתיות מים, חשמל, בזק, ניקוז, ביוב וכד'. התאמת תכנון הדרכים והתשתיות לפיתוח השטח, חתכי רחוב, פרטי פיתוח עקרוניים.
- מערך תחבורה ציבורית.
- פתרון ניקוז של המגרשים והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- פיתוח השטחים הפתוחים, השטחים הציבוריים, הכיכרות העירוניות לרבות אזורים בזיקת הנאה ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכסית שטחים אלו, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות.

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>- נטיעות ופיתוח נופי, אופן נטיעה של עצים ואופן הצללה של שבילי הליכה ומדרכות. - מיקום ועיצוב מרכזי איסוף לפסולת כך שלא יחרגו אל מרחב הולכי הרגל ורוכבי האופניים. - ממשק עם שטחי המגורים. - פרטי בניין לבתי גידול לצמחיה ופרטי פיתוח אופייניים ליצירת שפת רחוב - תכנון מפורט להסטת קווי מקורות קיימים ככל הנדרש - פתרונות הניקוז של המגרשים והאמצעים לניהול נגר עילי לרבות מרכיבים ופתרונות של תכנון רגיש למים". - נספח ניקוז וניהול מי הנגר המפרטים את עקרונות הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי לניהול הנגר, השהיית נגר עילי וחילחולו לתת הקרקע ולחילופין העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית, שימוש להשקיה והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר. - יוצגו עקרונות הסדרי חניה זמניים.</p> <p>3. סביבה, קיימות ובנייה ירוקה - התייעלות אנרגטית - פתרונות להתייעלות אנרגטית, ואנרגיה מקיימת. - הצגה עקרונית של הממשקים וההפרדות הנדרשים בין השימושים השונים בתכנית. - תכנית צל למרחב הציבורי. - טיפול במי נגר. - מתן הנחיות למניעת מטרדים הדדיים בנושא רעש, איכות אויר, זיהום קרקע וחומ"ס. - מתן הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזוריה ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי. - איזורר חניונים, מסעדות ומנדפים. - תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה - תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי ומיקום חדר אצירת האשפה המרכזי ותכנון הגישה לרכב כבד לצורך פינוי ותחזוקתו. - הנחיות מחייבות לחיבור מערכת פינוי האשפה של הבניין למערכת פינוי אשפה ציבורית פניאומטית. - צמצום מטרדי רעש וריח ממערכות ועירוב שימושים. - המלצות אקוסטיות להפחתת הרעש ורעידות בעת העבודות. - מתן הנחיות להתאמה לתקינה בתחום הבנייה הירוקה.</p>	



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תנאים למתן היתרי בניה	6.2
<p>המשך תכולת 'תכנית הבינוי והפיתוח' בקנה מידה 1: 500 :</p> <p>4. תיאום ביצוע ופיתוח - סדר הריסת המבנים הקיימים וסדר בינוי המבנים החדשים במתחם. - תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות. - אופן ומימוש שטחי ציבור המשולבים במבני מגורים. - הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה זמנית וקבועה. - אתרי התארגנות לבינוי ופיתוח.</p> <p>5. סדר הפיתוח והביצוע - פירוט סדר הפיתוח והביצוע של התשתיות בהתאמה לפיתוח מגרשים לשיווק.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה במגרש שאינו חלק ממגרשי תשתיות הרכבת הכבדה, המטרו, הקו החום,</p>	

תנאים למתן היתרי בניה

הפרדה מפלסית 125א, כביש 40 וכביש 200 יהיה 'תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח' בקני"מ 250: 1 או יותר (בכפוף לאישור מהנדס העיר) הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח בנושאים הבאים:

- אפשרות המימוש של כלל הזכויות במגרש, אופן ההתאמה של זכויות הבניה למגרש ולקווי הבניין.
- הממשק עם השטחים הציבוריים הסמוכים והמחשת הרצף העיצובי של החזית הבנויה ביחס למבנים הסמוכים.
- פריסת יחידות הדיור והשימושים השונים וכן קומות מיוחדות במבנה ומפלסי הכניסות.
- פירוט תמהיל יח"ד.
- חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של בין השימושים והמשתמשים, כולל חלוקה של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות.
- מיקום אזורי שירות ותשתיות וכניסה לחניונים תת קרקעיים.
- גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים.
- מגרשים הכוללים שטחי מסחר יוצג פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), יפורטו הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.
- פיתוח השטח בתחום המגרש ושילוב מתקני התשתית.
- אופן הטיפול בקומת הגג והקמת בתי גידול נאותים מעל תקרת חניונים, כולל פרטי ניקוז ותשתיות נדרשות לגינות הגג.
- פירוט ואופן הטיפול בגגות.
- הוועדה המקומית רשאית לפטור בקשה להיתר מהכנת תכנית בינוי כאמור בסעיף 6.1.1 ומתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בסעיף 6.1.2 עבור בקשות שעניינן תוספות לנגישות ומיגון.

ג. תנאים בתחום הבינוי למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה בכל המגרשים המיועדים לבניה: תכנית רקע הממחישה את מימוש כלל שטחי הבניה המותרים במגרש.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 30 מטר מעל פני השטח הינו היוועצות עם רשות התעופה האזרחית. בקשה להיתר כאמור תכלול פירוט מיקום וגובה מתקני עזר לבנייה, שגובהם עולה על גובה המבנה כגון מנופים ועגורנים ומתקנים טכניים על גג המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו הכולל 30 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לשם מתן הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למבנה לשימור במבנים המסומנים לשימור או שימור אלמנטים בתחום התכנית הינו תיק תיעוד מאושר ע"י וועדת השימור העירונית וקבלת הנחיות תכנוניות בהתאמה ממהנדס העיר.
5. תנאי למימוש שטחי האחסנה והלוגיסטיקה בייעוד תעסוקה: מימוש באותה עת של לפחות 20% מכלל זכויות הבניה במגרש לצרכי תעסוקה משרדית, מלונאות, מסחר ותעשייה עתירת ידע.

ד. תנאים בתחום המגורים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה למגרשי מגורים ב', מגורים ג', מגורים מסחר ותעסוקה, מגורים ומסחר הינו ש-20% מיחידות הדיור בכל מגרש תהיינה יחידות דיור קטנות.
2. תנאי להיתר בניה בייעודי מגורים א', מגורים ב' ומגורים ג' בהם לא נעשה סקר עצים: הצגת אישור פקיד היערות בכפוף לכל דין.



6.2

תנאים למתן היתרי בניה

ה. תנאים בתחום הדיור המיוחד למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה: הצגת האפשרות להקמת החניה התת קרקעית בהתאם למלוא הזכויות במגרש, גם במקרה והזכויות למגורים ולמלונאות יבנו באופן חלקי.
2. תנאי למתן היתר בניה: אישור תכנית עיצוב הממחישה את פיתוח המתחם ואת הממשק התפעולי של המלון ויחידות השכירות.

ו. תנאים בתחום מבני הציבור למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה במבני ציבור: המחשת אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי מעבר לשעות הפעילות. כמו כן, תוצג ותאושר תכנית הבינוי והפיתוח הממחישה את מימושן המלא של זכויות הבנייה במגרש, וחלוקת המגרש לשימושי השונים. לרבות שטחי מסחר באם ישנם לאישור מהנדס העיר.
2. תנאי למתן היתר בניה לתעסוקה ומסחר במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור הינו המחשת מימושן של מלוא זכויות הבניה למבנה ציבור במגרש.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים סביבתיים למתן היתר בניה

1. היתר בניה למבנה יכלול שימושים מעורבים יכלול אמצעים המבטיחים כי השימושים למסחר ולתעסוקה מצמצמים מטרדים או פגיעה בכל הקשור לריחות, רעש וכיוב', בבניין ולסביבתו, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך או בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
2. תנאים למתן היתר בניה בתאי השטח הכוללים שימושים מסחריים:
 - תכנון והצגת אמצעים לפליטת אוורור מבתי האוכל בגג המבנים, מעל לגג הגבוה ביותר בבניין.
 - במידת הצורך יוצג פתרון מתאים למטרדי ריח. אספקת אויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.
 - מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכת של שטחי המגורים בהתאם להנחיות הגורם הסביבתי המוסמך או מהנדס העיר.
 - בשימושים מסחריים הכוללים בתי אוכל, הכללת פתרונות לטיפול מקדים בשפכים כגון מפריד שמנים.
 - בשימושים מסחריים, הכללת פתרונות למתקני אצירה וטיפול בפסולת, בנפרד משטחי המגורים.
 - אזורי תפעול לפריקה וטעינה למסחר יורחקו ככל הניתן מכניסות למגורים ולמבני ציבור וימוקמו באופן מוצנע מהרחוב ומשולב במבנה ככל הניתן. בשלב היתר הבניה תיבחן גם האפשרות למיקום חניה תפעולית בתת הקרקע.
 - תוצג הפרדה תפקודית בכניסות בין שימושי מסחר ותעסוקה לבין שימושי מגורים ושימושי מבני/מוסדות ציבור.
3. מניעת מטרדי רעש מאולמות וגני אירועים: תנאי למתן היתר במגרש 4000 בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' הוא אישור הגורם הסביבתי המוסמך על עמידת הבינוי המבוקש בהיתר בתקני הרעש הנדרשים ואת התנאים בהיתר להבטחת העמידה בתקן בכל תא השטח.
4. תנאי למתן היתר בניה: הצגת פתרונות לשטחים לאצירה, מיון, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה בהתאם לגורם הסביבתי המוסמך או מהנדס העיר. הטיפול ימנע היווצרות ריחות, מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים.
5. תנאי למתן היתר לחניון רכב כבד במגרש 8001 בייעוד 'תחבורה' הוא אישור הגורם הסביבתי המוסמך.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאי למתן היתר בניה במגרשים 1020, 1021, 1022 :

- בדיקה אקוסטית ומיגון דירתית .

- בטרם תושלם הקמת המתרס האקוסטי תחייב את מגיש הבקשה ברישום הערת אזהרה תכנונית לפי סעיף 27 לתקנות

המקרקעין, (הערה תכנונית) לעניין רעש מסילתי, ההערה תימחק עם השלמת הקמת המתרס האקוסטי.

- ביצוע מדידות רעש לאחר פתיחת כל מסילה לתנועה וביצוע שיפורים במתרסי הרעש ככל שהרעש חורג מהקריטריונים המקובלים לעת ביצוע המדידות.

ב. תנאים למתן היתר בניה במקרה של מנגנון פניאומטי

1. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת נספח אשפה אשר יכול בפרקיו, לכל הפחות, את הנושאים הבאים: מפרטי חדרי אצירה, תיאור כלי אצירה המותאמים להנחיות עיריית לוד, תכנית המציגה גישה לרכב פינוי בהתאם לסוג רכב וכלי האצירה הנדרש לפינוי, אמצעים למניעת מטרדי ריח ותשטיפים.

2. אישור תכנית תיאום הנדסי למערכת לפינוי אשפה פניאומטי בתחום המגרש נשוא ההיתר. התכנית תכלול גם הוראות להתחברות למערכת בתחום הציבורי.

3. אישור הגורם הסביבתי המוסמך בעיריית לוד.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים למתן היתר בניה במסילת רכבת

1. תנאי למתן היתר בניה ו/ או הרשאות להקמת מסילת רכבת בתחום ייעוד הקרקע הכולל מסילת רכבת:

- כמפורט בתכניות המאושרות על תחום המסילה ערב אישורה של תכנית זו.

- הבקשה להיתר/ הרשאה למסילה תכלול את הקיר האקוסטי הנדרש.

- אישור מהנדס העיר לנושא מיקום ועיצוב אדריכלי של הקיר האקוסטי. ככל שלא יהיה פתרון מוסכם בין הרכבת ועיריית לוד, יובא הנושא להכרעה ליו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.

- ביעודי הקרקע מסילה מאושרת, מסילה ו/או טיפול נופי, מפגש דרך מסילה, בהתאם לסעיף

261 ד' לחוק התכנון והבנייה תתאפשר הקמת מערך מסילות, לרבות שינוי המסילה והקמת

המתרס האקוסטי ללא ליווי ואישור ועדת המשנה של הות"ל. העיצוב האדריכלי של המתרס

האקוסטי יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. במקרה של מחלוקת בין הצדדים תובא ההכרעה ליו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.

2. הוראות תת"ל 22 ותת"ל 33 ימשיכו לחול על השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לשימושי הרכבת, מלבד ההוראות והשינויים בתשריט שסומנו ונכתבו בתכנית זו במפורש.

3. בנושא קירות אקוסטיים תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים או מאילוצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב וכן אילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה והסיבות שהביאו לכך.

ב. תנאים למתן היתר בניה בתוואי המטרו ובתחנות מטרו

1. לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש חורג ולא תבוצע עבודה לפי תכנית תקפה, אלא

בהסכמת הגורם המוסמך ואם התקיימו כל אלה לפי העניין:

- הבניה, השימוש או העבודה אינם חורגים מהמפלס העליון כמשמעותו בסעיף 6.17 (א) בתתל

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>101/א.</p> <p>- הגורם המוסמך ומוסד התכנון השתכנעו כי אין בבניה, בשימוש או בעבודה, כדי לגרום לפגיעה במטרו.</p> <p>ג. תנאים בתחום התשתית למתן היתר בניה</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה פתרון לביוב להיקף יחידות דיור הכלול בבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה : תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה מעל ובקרבת קווי מקורות יהיה תיאום עם מקורות לעניין מיגון הקווים ו/או העתקתם.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה למתקנים הנדסיים בייעוד 'שטחים ציבוריים פתוחים': הינו הגשת 'מסמך פיתוח ועיצוב אדריכלי' לשטח המיועד לייעוד זה במלואו, בקנה מידה 1:250 או מפורט יותר אשר תכלול את המבנה והשצ"פ במלואו ויבטיח: שילוב המתקנים ההנדסיים בסביבה, פיתוח ושיקום נופי אשר ימזערו ככל הניתן את ניצפותם של המתקנים ומעברי הולכי רגל ואופניים רציפים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה: תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.5
<p>א. הוראות בינוי כלליות</p> <p>1. בעת תכנון המבנים יינתן דגש על התאמת טיפוסי הבניה למיקומם הייחודי: מגרש פינתי, רחוב ראשי-פעיל, צמידות לכיכר עירונית, מבנה הממוקם בגבול השכונה ומהווה חלק מחזית חיצונית, צמידות לשצ"פ וכד'.</p> <p>2. מספר חדרי המדרגות וגרעיני המבנים למגורים ג', המופיע בנספח הבינוי הוא מחייב, כמספר מינימלי. תותר הפחתה של גרעיני חדר מדרגות לאחר שהועדה המקומית שוכנעה שאין אפשרות לממש את מספר הגרעינים המחויב בתכנית.</p> <p>3. הכניסות למבנים יהיו בהתאם למפלס ה-0.00 המופיע בנספח הבינוי בגמישות של 1 מטר מעל או מתחת למפלס המצוין.</p> <p>4. ניתן למקם מספר מבנים בכל מגרש. בכל הייעודים המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה 8 מטר לכל הפחות, ובין בניין העולה על 9 קומות לבניין אחר יהיה 12 מטר לכל הפחות. על אף האמור לעיל, יותרו מרחקים קטנים יותר, ככל שתאשר זאת הוועדה המקומית במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500 מסיבות תפקודיות או עיצוביות או במקרה של קושי במימוש מלוא זכויות הבניה.</p> <p>5. לא ימוקמו דירות גן בחזיתות הפונות לרחוב.</p> <p>6. חזית הפונה לרחוב תעוצב כחזית ראשית, לרבות מיקום הכניסה לבניין, הפניית מרפסות ופתחים משמעותיים. הפניית מתקנים טכניים לחזית הקדמית תחויב במתן פתרון להצנעתם.</p> <p>7. בחזית הקדמית בקומת הקרקע חלק אטום של המבנה (ללא ויטרינות, חלונות או דלתות) לא יעלה על 40% מאורך החזית או לחלופין, 10 מטר אורך, הקצר מבניהם.</p> <p>8. במגרשים פינתיים בין רחובות, המבנה יפנה חזית ראשית לכל הרחובות הגובלים.</p> <p>9. פרטי מערכות טכניות יוצמדו לאלמנטים בנויים ולא יהיו מעבר לקו הבניין.</p> <p>10. כניסות ומבואות הבניינים יופנו לרחובות או לשטחים ציבוריים משמעותיים כגון כיכרות, פארקים וכד'.</p>	

11. מפלס מבואות הכניסה במבני המגורים, התעסוקה והמלונאות לא יעלה על 60 ס"מ ממפלס המדרכה הגובלת הצמודה לכניסה. במקרים חריגים ובנסיבות שמצדיקות זאת, ניתן לסטות מהוראות זו באישור מהנדס העיר.
12. מפלסי הכניסות לשטחי המסחר יהיו במפלס פני המדרכה הגובלת. במקרים חריגים ובנסיבות שמצדיקות זאת, ניתן לסטות מהוראות זו באישור מהנדס העיר.
13. בבניה חדשה לתעסוקה, רמפות הכניסה לחניונים תת קרקעיים יבנו, ככל שניתן, בתחום המבנים ולא כרמפה פתוחה לצד המבנה. הרוחב המצטבר של גישות כלי הרכב בכל מבני לא יעלה על 20% מאורך החזית של המבני / המבנה הפונה למרחב הציבורי אלא אם על פי חוות דעת מהנדס העיר נדרשת חריגה מרוחב זה מסיבות בטיחותיות או תפקודיות.
14. לא תותר כניסה ראשית למבנים משטחי חניה בלבד.

ב. קומות המסד

1. קומות המסד יהיו בבניה רציפה והמשכית לאורך החזיתות בצמוד לקו הבניין ובגובה גג אחיד.
2. גגות קומות המסד יטופלו כחזית חמישית ויושם דגש על תפקודם, עיצובם ונראותם.
3. חזית הפונה לרחוב תעוצב כחזית ראשית, לרבות מיקום הכניסה לבניין, הפניית מרפסות ופתחים משמעותיים. הפניית מתקנים טכניים לחזית הקדמית תחויב במתן פתרון להצנעתם.

ג. תכנית בינוי

1. תכנית הבינוי העילי המרבית במגרשים סחירים היא 60% משטח המגרש.
2. תכנית הבינוי המרבית במגרשים למבנים ומוסדות ציבור היא 70% משטח המגרש.
3. תכנית הבינוי התת קרקעית המרבית במגרשים הגדולים מ-3 דונם היא 85% משטח המגרש.

ד. קווי בניין

1. במגרשים הכוללים תעסוקה וחזית מסחרית בהם קו הבניין אינו אפס, המרחב שיווצר יפותח בהמשכיות ורציפות לרחוב/שצ"פ.
2. קו הבניין לקומות התת קרקעיות הינו קו בניין 0 לכל החזיתות.
3. במקרה של איחוד מגרשים כמתואר בפרק 4 יבוטלו קווי הבניין בין המגרשים ותותר בנייה רציפה.
4. במקומות בהם מסומן קו הבניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין 0. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות חמש הקומות התחתונות במבנה. בסמכות מהנדס העיר להפחית ל-50% היצמדות לקו בניין, מחמת אילוצים תכנוניים.
5. במבני ציבור בהם מסומן קו הבניין 0 לכיוון דרכים, יש עדיפות להצמיד את הבינוי לקו בניין קדמי לאורך 60% לפחות מאורכה של חזית המבנה. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שלוש הקומות התחתונות במבנה. בסמכות מהנדס העיר להפחית ל-30% היצמדות לקו בניין, מחמת אילוצים תכנוניים.
6. 'קו הבניין העילי' הינו התחום בו מותרת הקמת הבניה המגדלית במגרש כמצוין בטבלה 5 להלן. באישור רת"א ניתן לחרוג עד 10 מטר במישור האופקי מעבר לקו הבניין העילי, ובלבד שלא תהא חריגה מגבול המגרש או חריגה לתחום מגבלות הגובה בגין קרבה לנתב"ג בגבולות המגרש. ביתרת המגרש שמחוץ לקו בניין זה תותר בניה מרקמית בגובה של עד 9 קומות.

ה. גבהי בינוי



6.5	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. גובה קומת תעסוקה לא יפחת מ-3.5 מטר.</p> <p>2. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ-4 מטר. ניתן לכלול במסגרת קומה זו קומת גלריה.</p>
6.6	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. חזית מסחרית</p> <p>במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית מסחרית' יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>1. בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון באורך שלא יפחת מ-60% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית. ניתן לחרוג משיעור זה באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. לאורך החזית המסחרית תותר הקמת קירוי מחומרים קלים, הבולט מחזית הבניין אל מחוץ לגבול המגרש, ללא עמודים, בצורה אחידה לכל אורך הבניין, בתאום עם כלל הרחוב, על פי פרט שיאושר ב'תכנית הבינוי והפיתוח'. החל מהקומה השלישית תותר הבלטה של הבניין מעבר לחזית מפלס הכניסה עד לגבול המגרש, ליצירת מעבר מקורה ללא עמודים.</p> <p>3. יותר שימוש בקומה נוספת מעל הקומה המסחרית לצרכי מסחר ו/או תעסוקה.</p> <p>ב. הוראות בינוי מיוחדות</p> <p>1. במקומות בנספח הבינוי בהם מסומנת 'התייחסות מיוחדת לפינה' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>2. במקומות בנספח הבינוי בהם מסומנת 'רחבת כניסה למבני ציבורי' יעוצבו הבניין והמרחב שסביבו בהתאם למודגם בנספח הבינוי ובהתאם להנחיות שיפורטו בתכנית 'בינוי ופיתוח'.</p> <p>3. במקומות בתשריט בהם מסומנת 'חזית בהוראות מיוחדות' חלה חובה ליצור חזית רציפה על ידי בינוי רציף בצמוד לקו הבניין בשיעור שלא יפחת מ-60%. בסמכות מהנדס העיר להפחית ל-50% בכל הייעודים ול-30% בייעוד מבני ציבור, מחמת אילוצים תכנוניים.</p> <p>ג. כניסות למבנה</p> <p>1. הכניסות הראשיות למבני המגורים ימוקמו לכיוון הרחוב בסמכות מהנדס העיר להתיר כניסות מכיוונים אחרים.</p> <p>2. הכניסות למבני המגורים לכיוון הרחוב ישולבו בחזית המסחרית/תעסוקתית בסמכות מהנדס העיר להתיר כניסות מכיוונים אחרים.</p> <p>ד. הוראות בינוי לשימושים מעורבים</p> <p>1. במבנים בהם מותרים שימושים מעורבים באותו המבנה יתוכננו כניסות נפרדות למגורים, לשטחי ציבור ולפעילות המסחר והתעסוקה ויימנעו מטרדים הדדיים. הכניסה למבני הציבור תהיה מכיוון הרחוב או השצ"פ הסמוך.</p> <p>2. במגרשים בהם מתקיימים שימושים מעורבים לא תותר הפניית תשתיות ו/או חדרי אשפה אל מבני הציבור, ובכלל זה חצרות מבני הציבור.</p> <p>3. לא יותרו מגרשי פריקה וטעינה צמודים לשימושי מגורים.</p> <p>4. מערכות האוורור של המגורים והשימושים האחרים תהיינה נפרדות.</p> <p>5. חדרי המדרגות והמעליות של המגורים והשימושים האחרים תהיינה נפרדות, אלא באישור מהנדס העיר</p> <p>ה. הוראות בינוי למסחר מלונאות ולתעסוקה בייעודים השונים</p>

6.6	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. במגרשים הכוללים שימושי מסחר ותעסוקה ומלונאות: אזורי השרות והנגישות לרכב אליהם ימוקמו כך שיופנו לחזיתות צדדיות, בצורה מוסתרת ובאופן שלא תיווצר הפרעה לבינוי במגרשים הסמוכים.</p> <p>2. פריקה וטעינה לצרכי המסחר והתעסוקה תהיה לאורך הרחוב או בחניה מבונה, עילית או תת קרקעית, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>3. בייעוד מלונאות - השימושים המסחריים ימוקמו בקומת הקרקע.</p> <p>ו. הוראות לבינוי בתת הקרקע</p> <p>1. ניתן לאחד בין חניונים תת קרקעיים הנמצאים בתאי שטח גובלים, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו. במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, הכל בכפוף להנחיות סעיף מי נגר ונטיעות.</p> <p>2. גובה הקומה בשתי הקומות התת קרקעיות העליונות יהיה 3 מטר לכל הפחות בנקודה הנמוכה ביותר. ביתר הקומות התת קרקעיות גובה הקומה יהיה 2.5 מטר לכל הפחות בנקודה הנמוכה ביותר.</p> <p>ז. הוראות בינוי למבנה חניה עילי</p> <p>1. גובה הקומה יהיה לכל הפחות 3 מטר בנקודה הנמוכה ביותר.</p> <p>2. עיצוב חזית קומות החניה העיליות המבונות יהיה תואם והמשכי לחזית של כלל המבנים באותו מגרש בהתאם להוראות תכנית הבינוי והפיתוח ולתכנון הכולל לאותו מגרש.</p> <p>3. תכנית העיצוב של כלל המגרש תמחיש את אופן המימוש של כלל זכויות הבניה המאושרות במגרש, בשילוב מבנה החניה העילי.</p> <p>4. גגות קומות המסד והחניונים העיליים יטופלו כחזית חמישית ויושם דגש על תפקודם, עיצובם ונראותם.</p> <p>ח. הוראות לבינוי במבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. מבני הציבור ימוקמו בצמידות דופן כלפי הכיכר הסמוכה, הרחוב או שטח ציבורי סמוך, כפי שמודגם בנספח הבינוי.</p> <p>2. סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי הממוקם במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תוקצה רחבה ציבורית.</p> <p>3. במידת האפשר תופנה חזית בנויה לכיוון הרחוב, ללא גדר היקפית.</p> <p>4. חזית הכניסה הראשית למבנה הציבור תופנה לכיוון הרחוב הסמוך כפי שייקבע בתכנית הבינוי והפיתוח.</p>
6.7	סביבה ונוף
	<p>א. הוראות פיתוח למגרשים</p> <p>1. נטיעות בין גבול מגרש ולבין קו הבניין, או מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים, שטחי אחסון, מקלטים, מרתפים) יבוצעו בבית גידול שעומקו 1 מטר נטו לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.</p> <p>2. בייעודי תעסוקה, מגורים מסחר ותעסוקה, כיכר עירונית, שטחים פתוחים מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת יוקמו חניות ציבוריות לאופניים בהתאם להחלטת מהנדס העיר.</p> <p>ב. הוראות לבינוי בשצ"פים</p>



1. שטחו הכולל של מבנה אחד בשצ"פ לא יעלה על 200 מ"ר.
2. המבנים שייבנו בשצ"פ ישולבו בפיתוח הנופי ולא יפגעו בתפקודו.
3. חניה ציבורית תת קרקעית בשצ"פים תוקם בתנאי שאינה גורמת פגיעה בפיתוח הנופי של השטח.

ג. נטיעות במרחב הציבורי

1. נטיעת העצים ברחובות תיצור רצף צל המשכי ורחב ככל הניתן עבור הולכי הרגל.
2. לאורך מדרכות יינטעו עצים בהתאם להנחיות הנספח הנופי וכמתואר בחתכים האופייניים.
3. נטיעת עצים במדרכות, רחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 6 מ"ק ובעומק של 1 מטר.
4. רווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים כמופיע בנספח הנופי ובאופן רציף ככל הניתן.
5. אזורי החניה בכל ייעודי הקרקע יהיו מגוננים בהיקף מינימלי של עץ בוגר אחד לכל 6 חניות. פריסת העצים תבטיח קיומם של משטחי צל משמעותיים.

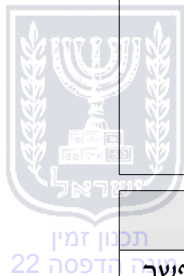
ד. מעבר עילי

במקום בתשריט בו מסומן 'מעבר עילי' יחולו ההוראות הבאות:

1. בתחום המסומן במעבר עילי בתחום כביש 200 תותר הקמת גשר עילי.
2. בתחום המסומן ב'מעבר עילי' בתחנת הרכבת הכבדה גני אביב, מעל תת"ל 33, בשדרות מיכה רייסר, בפארק המשולש, בהפרדה 127, בשכונות סא-סח, בתחנת הרכבת הכבדה העתידית לוד צפון ומעל נחל איילון - יוקמו גשרים מונגשים להולכי רגל ולאופניים בהתאם למיקום המסומן בתשריט. מיקומם הסופי של הגשרים יקבע ב'תכנית הבינוי והפיתוח'.
3. רוחב המעבר להולכי רגל ולאופניים על הגשר/המעבר העילי לא יפחת מ- 8 מטר בין מעקות.
4. הצללת הגשר/המעבר העילי תבוצע כך שכמות הצל על סך השטח המיועד למעבר הולכי רגל ואופניים בעת זמן הייחוס תהיה לפחות 70%. זמן הייחוס ויתר דרישות ההצללה יהיו על פי תקנה 2 בתקנות התכנון והבנייה (הצללה בגן שעשועים), תשע"ט-2019 בשינויים המתחייבים. תותר הפחתת כמות הצל עד ל-50% מסך השטח האמור בכפוף לאישור מהנדס העיר.

ה. זיקת הנאה

1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי כשטח עם 'זיקת הנאה' לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל ואופניים וכלל הציבור בכל עת. להבטחת האמור לעיל, תנאי למתן היתר בניה במגרש יהא רישומה של הערה בדבר זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
2. יותר שינוי במיקומן של זיקות הנאה ותותר גמישות בהתוויתן בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובלבד שיווצר באותו המגרש הקשר התיפקודי אותו נועדה זיקת הנאה ליצור.
3. יותר צמצום שטח המיועד לזיקת הנאה כפי שמופיע בתשריט, ועד 25% משטחו, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
4. לאורך זיקות הנאה בחזית מבנים ניתן להותיר כניסות קיימות לחניונים בכפוף לאישור מהנדס העיר, ובלבד שיוותר בתחום זיקת הנאה מרחב הליכה של 1.5 מטר לפחות. כניסות אלה לא ייחסמו באופן שימנע מעבר פתוח לציבור.
5. הפיתוח בתחום זיקת הנאה הצמודה לרחוב ציבורי יהיה ככל הניתן המשכי לפיתוח ברחוב, ובכלל זה המשכיות במפלס המדרכה ובריצוף.
6. אל זיקות הנאה יופנו חזית מסחרית ו/או פעילה וכן כניסות למבנים.



סביבה ונוף	6.7
<p>7. זיקות ההנאה יאפשרו מבטים ותנועת אוויר בין הרחוב לפנים המגרש.</p> <p>8. בתחום זיקת ההנאה לא תותר הוצאת אוויר מחניונים ופליטות.</p> <p>ו. שילוב מבני ציבור במגרשי מגורים ובמגרשים מעורבי שימושים.</p> <p>1. למבני הציבור ולקומות ציבוריות תוגדר כניסה ראשית מתחום הרחוב, ויוגדרו חצרות לשימושם. אופן השילוב בין מבני הציבור למגורים יוגדר ב'תכנית הבינוי והפיתוח'.</p> <p>ז. הוראות בינוי לכיכר עירונית</p> <p>1. עיצוב הכיכר העירונית יהיה המשכי למדרכה הציבורית בהתאם ל'תכנית הבינוי והפיתוח'.</p> <p>2. עומק הקרקע המינימלי לצורכי שתילות ונטיעות במפלס הכיכר לא יפחת מ-1.5 מ'.</p>	

סביבה ונוף	6.8
<p>א. תכנון המרחב הציבורי ב"מרחב מוטה הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית" המסומן בתשריט ב-הנחיות מיוחדות ב':</p> <p>1. מרחב הליכה יתוכנן כמרחב מוטה הולכי רגל - במרחב הציבורי ובזיקות ההנאה שבתחום מרחב הליכה יובטחו מעברים מיטביים, רציפים, מוצללים ובטוחים ככל הניתן של הולכי הרגל ורוכבי האופניים בין אמצעי המתע"ן והתחבורה הציבורית השונים.</p> <p>2. תובטח נגישות מיטבית אל הכניסות לתחנה והיציאות ממנה וקישוריות מיטבית למרחב העירוני הסובב.</p> <p>3. ברחובות בתחום מרחב הליכה יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>- רוחב המדרכה בכל אחד משני צידי הרחוב לא יפחת מ-2.5 מ'.</p> <p>- רוחב רצועת העזר עם נטיעות עצים בכל אחד משני צידי הרחוב לא יפחת מ-1.25 מ'.</p> <p>- ברחובות בהם זכות דרך היא 25 מ' ומעלה תהיה רצועה לרכיבת אופניים, שביל או נתיב משני</p> <p>צדי הרחוב, ברוחב שלא יפחת מ-1.5 מ'. ברחובות שזכות הדרך קטנה מ-25 מ' תנועת רוכבים תתוכנן באמצעים אחרים כדוגמת שביל דו סטרי אחד בצידו האחד של הרחוב, נתיבי תנועה כחלק מהמיסעה, או תנועה משולבת באזורי מיתון תנועה.</p> <p>- רצף צל יהיה בכיסוי שלא יפחת מ-80% מתוואי הולכי הרגל והרוכבים בשבילים ובמעברים, ובמדרכה אחת לכל הפחות בתחומי הרחובות.</p> <p>- מיסעה וחניה ישולבו ברחוב רק לאחר הבטחת רצועות ההליכה ותנועת האופניים.</p> <p>- מספר נתיבי הנסיעה לרכב פרטי יצומצם ככל הניתן.</p> <p>- חניות אורחים יתוכננו בהיקף נמוך מהמקובל, וימוקמו, כולן או חלקן, בתחומי מגרשים סחירים או חניונים ציבוריים ולא בתחום הדרך.</p> <p>- החניות שבתחום הדרך יוקצו לחניות מיוחדות כגון חניות נכים, פריקה וטעינה וכיו"ב.</p> <p>- ניתן בסמכות הוועדה המקומית לסטות מהוראות אלה במקרים חריגים, ובתנאי שנמצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח.</p>	

ניהול מי נגר	6.9
<p>1. תכנית הניקוז תתוכנן בשיתוף עם תכנון הכבישים ותכנון השטחים הפתוחים באופן שיאפשר ניהול נגר עילי והפחתה משמעותית של כמות מי הנגר המוזרמת אל מערכת הניקוז.</p> <p>2. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות ככל הניתן להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>3. בכל מגרש, למעט מגרשים קטנים מ-3 דונם, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים עד לתת הקרקע מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר</p>	

	<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.9</p>
<p>עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. אם הפיתוח יציע כי שטחים אלו יהיו מרוצפים, הריצוף יהיה ריצוף חדיר ומתחתיו מצע גרנולרי עד לשתיית לא מהודקת.</p> <p>4. סוגיות ויסות, השהיית וחילחול מי נגר ייבחנו ברמת אגן הניקוז ויכללו סל פתרונות מגוון המשלב פתרונות מבוססי טבע כגון ביופילטר, swale, גינות נגר וכדומה. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח של התכנית יוכן נספח ניהול מי נגר עדכני בהתאם לתמ"א 1. הנספח יכלול פתרונות לוויסות נגר וחלחול במידת האפשר, בהתאם לחלוקה בין השטחים הציבוריים ולבין המגרשים לפיתוח, שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. פיתוח המגרשים המתפקדים כשטחים להשהיית ולהולכת מי נגר יתוכנן בהתאם לעקרונות המופיעים בנספחי הנוף והניקוז, תוך התייחסות אליהם כרכיב במערכת ניהול הנגר והניקוז השכונתית. השהיית מי נגר תותר גם במגרשים ציבוריים פתוחים אחרים. תכנון אזורי השהייה יעשה באופן שלא ימנע שימוש באזורים אלו כחלק אינטגרלי מהשצ"פ בכל ימות השנה.</p> <p>6. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ורצועות הגינון לאורך הרחובות והחניות יעשה באופן המבטיח, בין השאר, קליטה השהייה והחדרה של מי נגר עילי. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח.</p> <p>7. החדרה לתת הקרקע, ככל שתעשה, תהיה בהתאם לסוג הקרקע ולמפלס מי התהום (בהתאם לממצאי סקר הקרקע).</p> <p>8. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים. תכנון החניונים התת קרקעיים יעשה להסתברות של 1%.</p> <p>9. ביצוע תשתיות/עבודות הניקוז המתחברות למערכות ניקוז אזוריות יהיו בתיאום עם רשות הניקוז.</p> <p>10. הוראות לניהול מי הנגר בכלל המגרשים יהיו בהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הניקוז ויפורטו ב'תכנית הבינוי והפיתוח'.</p> <p>11. לעת תכנון מפורט של הניקוז - החיבורים בין מערכות הניקוז העירוניות והרכבתיות יתואמו עם רכבת ישראל.</p>	<p>איכות הסביבה</p> <p>6.10</p> <p>א. מיזעור הפגיעה הנופית וביצוע שיקום נופי</p> <p>1. מתחמים הצפויים לחפירה ומצע חומר מיובאים ייבדקו בפני צמחייה פולשת וזרעיה ע"י אקולוג טרם העברת הקרקע.</p> <p>2. תכנית הפיתוח תכלול תכנית למניעת מינים פולשים. בעת נטיעות, הקמת שטחי ציבור ופיתוח בסביבת שטחים רגישים אקולוגית ימנע השימוש במינים פולשים בתיאום עם הגורם הסביבתי המוסמך.</p> <p>ב. מיחזור</p> <p>1. במגרשי הבניה יוקמו חדרי מחזור בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ג. איוורור</p> <p>1. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').</p> <p>2. נקודת פליטת האוויר ממערכות האיוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור.</p> <p>3. פתחי אוורור של חניונים ובתי אוכל לא יופנו כלפי שטחים פתוחים ציבוריים, כלפי מגורים וכלפי מעברים להולכי רגל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

איכות הסביבה	6.10
<p>ד. הנחיות לשימושים מעורבים</p> <p>1. תאי שטח בייעוד מסחר ו/או תעסוקה הסמוכים לשימושי מגורים יעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>- מערכות מיזוג ואוורור יוסתרו כחלק מתכנון המבנה, ימוקמו בדופן הרחוקה ממבני המגורים ויידרשו לעמוד ברמות רעש התואמות אזור מגורים.</p> <p>- לא תותר תאורה ממבני המסחר/תעסוקה כלפי מבנה הכולל מגורים.</p> <p>ה. הנחיות לשלב הבנייה</p> <p>1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה אשר תוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך או לאישור מהנדס העיר כתנאי להגשת היתר בנייה.</p> <p>2. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>3. שטחים רגישים וערכי טבע מוגנים יגודרו וישמרו מפני פגיעה.</p> <p>4. גבולות המתחם הפונים לשטחים פתוחים רגישים לאורך נחל איילון ונחל שפירים, יגודרו בזמן העבודות ועד לסיומן, וזאת כדי למנוע שפיכת עודפי חפירה ופסולת בניין.</p> <p>5. תותר הפעלת מגרסה באתר ההקמה ובלבד שלא תגרום למפגעים ו/או מטרדים סביבתיים. הפעלת המגרסה מותנית במתן אישור והנחיות להפעלה מטעם הגורם הסביבתי המוסמך וזאת בכפוף לחוות דעת סביבתית, שתוגש כחלק ממסמכי הבקשה להיתר.</p> <p>ו. הוראות לשטחי התארגנות עבור הקמת הרובע</p> <p>1. יותרו שימושים זמניים לצרכי התארגנות והקמה כגון: עירום עפר, מתקני גריסה וכד', בכל תחום התכנית, במרחק שלא יקטן מ-80 מ' ממבנים שקיבלו אישור אכלוס ותעודת גמר או במרחק קטן יותר אם נקבע על ידי הגורם הסביבתי המוסמך כי אין בכך כדי לגרום להשלכה סביבתית או חזותית על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. שטחי ההתארגנות ייקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר. כל שטחי ההתארגנות יהיו אך ורק בתחום השטח המגודר. לא תותר שפיכת חומר כלשהו מעבר לגבולות השטח המגודר.</p> <p>3. למרות האמור לעיל, לא יותרו שטחי התארגנות בייעודים יער וקרקע חקלאית, באזורים המסומנים בנספח העצים הבוגרים כ'מקבץ עצים לשימור' או בסמוך למבנים לשימור.</p> <p>4. בתום תקופת ההקמה, יפוננו שטחי ההתארגנות ותוואי הגישה אליהם באופן מלא וישוקמו כתנאי לתעודת גמר.</p> <p>5. שטחי ההתארגנות הרלוונטיים לפרק זה, נוגעים להקמת הרובע ולא להקמת תשתיות לאומיות.</p>	
איכות הסביבה	6.11
<p>א. רעש ורעידות מתוואי הרכבת</p> <p>1. ניתן לאשר הקמת מבני מגורים במרחק שלא יקטן מ-30 מ' מהמסילה הקרובה. ניתן לאשר הקמת מבני מסחר ומבני משרדים במרחק 25 מ' ממסילה קרובה.</p> <p>2. אסורה הקמת מבנים לשהיית קבע בתחום מגבלות האלמ"ג לאורך מסילות הרכבת כמופיע בנספח הסביבה.</p> <p>3. הקמת הקירות האקוסטיים המופיעים בנספח הבינוי של תכנית זו תבוצע בד בבד עם הקמת מסילות הרכבת המהוות את מקור הרעש.</p>	



6.11	איכות הסביבה
<p>4. תנאי להגשת הרשאה הכוללת את הקיר האקוסטי הוא פתרון מוסכם בין הרכבת ועיריית לוד בנוגע לעיצוב האדריכלי של הקיר. במידה ולא יהיה פתרון מוסכם כאמור, יובא הנושא להכרעת יו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>6. בייעוד מסילה יתאפשר שינוי במיקום הקיר האקוסטי. בייעודים 'מסילה וטיפול נופי' ובייעוד שצ"פ (בו מתאפשרת הקמת קיר אקוסטי) יתאפשר שינוי מיקום הקיר באישור מהנדס העיר בהתאם לתכנון אקוסטי מפורט. אופן הצבת הקיר, עיצובו, גובהו ופרטי הגמר שלו יאושרו על ידי מהנדס העיר. ככל שיתגלעו מחלוקות בין רכבת ישראל למהנדס העיר הנושא יובא להכרעת יו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>7. תנאי לביצוע המסילה המזרחית המפורטת בת"ל 22, הוא מיגון נגד רעידות כלפי תא שטח 4013 (בית הספר אל זהרא) כך שמפלס הרעידות לא יעלה על 69DBV בכל תא השטח, בית הספר ימוגן מפני שטף אלקטרומגנטי באמצעות בוסטר.</p> <p>8. תנאי להקמת מסילות חדשות הוא התקנת אמצעים למיתון רעידות לאורך כל התוואי באופן שלא יחרוג מהתקן הנדרש, ביחס לייעודים ולשימושים הכלולים בתכנית זו.</p> <p>9. לאחר פתיחת כל מסילה לתנועה יבוצעו מדידות רעש ויבוצעו שיפורים במתרסי הרעש ככל שהרעש חורג מהקריטריונים המקובלים לעת ביצוע המדידות.</p> <p>ב. מגבלות אלקטרו מגנטיות</p> <p>1. אסורה הקמת מבנים לשהיית קבע בתחום מגבלות האלמ"ג לאורך מסילות הרכבת כמופיע בנספח הסביבה.</p> <p>2. מגבלות שטף קרינת אלמ"ג לאורך תוואי המסילות הכבדות בתכנית (המסילה המזרחית ומסילת תל אביב-לוד) יתכנסו לקו מגבלות האלמ"ג המופיע בנספח הסביבה.</p> <p>3. ייושמו כל האמצעים לצמצום השפעת האלמ"ג.</p> <p>ג. חומרים מסוכנים</p> <p>1. לא תותר תעסוקה הכוללת שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, למעט תעסוקה שאינה יוצרת טווח סיכון החורג מגבולות העסק.</p> <p>ד. קידוח מים</p> <p>1. תנאי להיתר בניה במגרש שבתחומו קידוח מים או רדיוס מגן של קידוח מי שתייה המסומנים בתשריט יכלול הנחיות לעמידה במגבלות למניעת פגיעה וזיהום מקורות מי התהום, לפי כל דין ובאישור הרשויות המוסמכות לנושא.</p> <p>ה. תחנת דלק</p> <p>1. מגבלות תחנות דלק המסומנות בתשריט - ככל שיצומצמו או יבוטלו המגבלות הנובעות מקיומו של מקור המגבלה, יצומצמו/יבוטלו גם המגבלות בהתאם, בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות לנושא וללא שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו.</p>	
6.12	תשתיות
<p>א. הוראות כלליות</p> <p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. על אף האמור לעיל, קווי מתח עליון ותשתיות חשמל קיימות כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יחויבו בהטמנה.</p> <p>2. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט ייעודים הכוללים</p>	



מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות, מלאכה ואחסנה. בתחומי מגרשים בייעודים הנ"ל תותר העברת תשתיות תת קרקע רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין. בייעודי קרקע אחרים, העברת קווי תשתית תתואם עם בעל הזכויות ו גורם התשתית הרלוונטי.

3. לא יותר בינוי מסוג כלשהו מעל קווי מים/ביוב/ניקוז/גז, למעט מבנים המשרתים מתקני תשתית שיוקמו בכפוף להיוועצות עם גוף התשתית.

ב. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד

1. לכשתקום רשת חלוקת הגז בלחץ נמוך מאוד - תנאי לביצוע עבודות, בתחום מגבלות הבנייה החלות ממיקום הקווים בפועל - תיאום עם בעל רישיון רשת החלוקה לעמידה בדרישות צו הבטיחות
2. אין בהוראות תכנית זו כדי להגביל העברת תשתית גז טבעי לחץ נמוך מאוד ומתקנים נלווים על פי כל דין.
3. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:
 - במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים או קרקע חקלאית.

- בתחום רצועות תשתיות ודרכים למעט מסילות ברזל.

- בתחום מגרשי הייעודים הבאים: מסחר, תעסוקה, תחבורה, מסחר ותעסוקה, מסחר ואחסנה - תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.
- 4. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
- 5. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים ולמהנדס העיר.

ג. תשתית אנרגיה

1. במגרשים בייעוד תעסוקה ומלונאות תותר הקמת מתקנים להפקת אנרגיה (חשמל, מים חמים ומים קרים) באמצעים חלופיים (גנרטור/ קוגנרציה/ טריגנרציה וכד'). תנאי להיתר בניה למגרש הכולל מתקן כאמור הינו הכנת בחינה סביבתית אשר תכלול התייחסות לעמידה בתקנים הנדרשים בתחומי איכות אוויר, אקוסטיקה, רעש קרינה ו/או נושאים נוספים ואשר יוגש לאישור הגורם הסביבתי המוסמך.

ד. מערכת פניאומטית לפינוי ושינוע אשפה

1. בסמכות מהנדס העיר לחייב ביצוע מערכת אשפה פניאומטית כתנאי להיתר.
2. ככל שיעשה שימוש במערכת פניאומטית, תחול חובת התחברות על כל מגרשי המגורים.
3. ביצוע המערכת יותנה בהכנת תכנית לתיאום הנדסי בשטח התכנית באישור מה"ע, כולל ביצוע התחנה לאיסוף אשפה אם ידרש.
4. הקמת מערכת לפינוי אשפה פניאומטית, הכוללת בין היתר הנחת צנרת ומתקנים טכניים, תותר הן בשטחים הציבוריים (דרכים, שבילים, שצ"פים) והן במגרשי הבניה.
5. יזמי/בעלי המגרשים הפרטיים יאפשרו גישה תפעולית לרשות המקומית לחדרי המגופים והתשתיות בשטח המגרש הפרטי בעת ההקמה והאכלוס.
6. עבור מתקני טיפול בפסולת יינקטו כל האמצעים למניעת רעש וזיהום אוויר על פי דרישות הגורם הסביבתי המוסמך.



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

תשתיות	6.12
<p>ה. הוראות גמישות לעניין מיקומם של מבני דרך</p> <p>1. גשרים ומנהרות למסילות או דרכים ימוקמו עד טווח של 10% מאורך מבנה הדרך ביחס לקבוע בתשריט</p> <p>2. מבני דרך להולכי רגל/ אופניים / מבני שליטה בקרה ותפעול/ תחנות השנאה ימוקמו עד 50 מ' ביחס לקבוע בתשריט.</p> <p>3. ניתן לאשר שינוי נוסף עד 300 מ' בכפוף להתייעצות הרשות המקומית ופרסום לבעלי קרקעות גובלות.</p> <p>ו. תשתיות רכבת קלה</p> <p>1. במגרשים 8553, 6505, 6506, 6510, 6511 תותר הקמת שטח התארגנות זמני להקמת קו מתע"ן לפי תת"ל 72ב'. שטחו הכולל של שטח ההתארגנות יהיה 20 דונם לכל היותר.</p> <p>2. במגרש 6738 בייעוד שצ"פ תותר הסדרה זמנית של מסדרון גישה מקו המתע"ן לשטח ההתארגנות האמור. תוואי המסדרון יהיה קצר ככל הניתן, רוחבו המירבי של מסדרון הגישה יהיה 8 מ'.</p> <p>3. תחום שטח ההתארגנות ומאפייניו וכן תוואי מסדרון הגישה ומאפייניו לרבות תיחום, חזות, תאורה ומניעת מפגעים יאושרו ע"י עיריית לוד.</p>	



תשתיות	6.13
<p>א. תשתיות רכבת כבדה</p> <p>1. בייעודי הקרקע מסילה מאושרת, מסילה ו/או טיפול נופי, מפגש דרך מסילה, בהתאם לסעיף 261 ד' לחוק התכנון והבנייה תתאפשר הקמת מערך מסילות, לרבות שינוי המסילה והקמת המתרס האקוסטי ללא ליווי ואישור ועדת המשנה של הות"ל. העיצוב האדריכלי של המתרס האקוסטי יאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. במקרה של מחלוקת בין הצדדים תובא ההכרעה ליו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>2. ביצוע העבודות בייעוד מסילה בתכנית זו יאושר על ידי הות"ל על פי סמכויותיה וייעשה לפי הוראות תת"ל 22 ולפי הוראות תת"ל 33 בהתאם לעניין.</p> <p>3. תנאי להקמת המסילה החדשה בתת"ל 22 הינו ביצוע ההכנות ההנדסיות הנדרשות להקמת מעבר הולכי הרגל המופיע בתמ"ל 2002 והמשכו במגרשים 4508, 6720, 8609 בתכנית זו, בהתאם להוראות תכניות אלה. המעבר יהיה ברוחב מינימאלי של 70 מטר. ההכנות ההנדסיות להקמת המעברים יכללו במסמכי התכנון המפורט לביצוע של המסילות ויבוצע בד בבד ולכל המאוחר בטרם סיום הקמת המסילות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>4. תנאי להקמת המסילה החדשה בתת"ל 33 הינו הקמת מעברי הולכי הרגל, האופניים והרכב המסומנים בתשריט המצב המוצע של תכנית זו במגרשים 6720 ו-8553. המעברים יאפשר מעבר רציף להולכי רגל ואופניים בשיפוע המשכי לפיתוח בפארק שלא עולה על 5%, באופן שלא מצריך שימוש ברמפות, מדרגות ו/או מעליות ויהיה ברוחב מינימאלי של 25 מטר. ההכנות ההנדסיות להקמת המעברים יכללו במסמכי התכנון המפורט לביצוע של המסילות ויבוצע בד בבד ולכל המאוחר בטרם סיום הקמת המסילות בתיאום עם מהנדס העיר.</p> <p>5. המעבר במגרש 9303 יאפשר מעבר רציף להולכי רגל, אופניים ורכב מדרך מס' 17 בתמ"ל 1095 לרחוב האדמונית בשכונת גני אביב בלוד.</p> <p>6. המעבר במגרש 9302 יאפשר מעבר רציף להולכי רגל, אופניים ורכב מדרך מס' 9C בתמ"ל 1095 לרחוב רגבים בשכונת גני אביב בלוד.</p> <p>7. תשתיות רכבת במגרשים 4508, 6720:</p> <p>- עד ליום תחילת עבודות הפיתוח של שטחים אלה כשטחים ציבוריים עירוניים, תותר הקמת</p>	



תשתיות	6.13
<p>שטח התארגנות זמני להקמת מסילת רכבת לפי תת"ל 33.</p> <p>- לאחר מועד תחילת עבודות הפיתוח כאמור, לא יתאפשר אתר התארגנות במגרשים אלה.</p> <p>שטחו הכולל של שטח ההתארגנות יהיה 10 דונם לכל היותר. תחום שטח ההתארגנות ומאפייניו לרבות תיחום, חזות, תאורה ומניעת מפגעים יאושר ע"י מהנדס העיר לוד.</p> <p>- תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 ככל שתכלול תאי שטח אלה תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם רכבת ישראל. במידה ויתגלעו מחלוקות בין הצדדים הנושא יובא להכרעת יו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>8. בתאי השטח המסומנים בהוראות מיוחדות לאורך מסילת הרכבת המערבית (תת"ל 33):</p> <p>- יותרו באישור מהנדס העיר שימושים נלווים למסילה, שאין להם השפעות סביבתיות של אלמ"ג, רעידות או אקוסטיקה כדוגמת דרכי שירות, מתקני ויסות/השהיה/איגום למי נגר, גדרות, אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות ותשתיות תת קרקעיות וזאת רק ככל שתכנון מפורט לביצוע של המסילות יצביע על כך שרוחב הרצועה ביעוד "מסילה ו/או טיפול נופי" אינו מאפשר מיקום שימושים אלה בתחומו ומיקומם מחוץ לרצועת המסילה הכרחי.</p> <p>- תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ של 1: 500 ככל שתכלול תאי שטח אלה תאושר ע"י הועדה המקומית לאחר התייעצות עם רכבת ישראל. במידה ויתגלעו מחלוקות בין הצדדים הנושא יובא להכרעת יו"ר הותמ"ל בהתייעצות עם יו"ר הות"ל.</p> <p>9. בשטחי ה"הנחיות מיוחדות" מדרום לשד' מיכה רייסר וממזרח לרצועת המסילה יותרו באישור מהנדס העיר גם שימושים של מסילת ברזל לפי תת"ל 33, מבני דרך ומתקני דרך בהתאם לחוק ושטח התארגנות, במידה ושימושים אלה חיוניים לצרכים תפעוליים.</p> <p>10. הליכי הרישוי ההפקעה ו/או הרישום ברצועה יהיו בהתאם ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית זו ולהוראותיה. יו"ר הותמ"ל יוכל לקבוע לעת תכנון מפורט לביצוע של המסילות ולבקשת הרכבת כי הליכי רישוי שימושים נלווים והליכי הפקעה ו/או רישום המקרקעין לשימושים אלה, ככל שיאושרו על פי ההליך לעיל, יהיה חלק מהליכי רישוי המסילה ומהליכי הפקעת ו/או רישום המסילה.</p> <p>11. ביעודים "מסילה מאושרת" ו"מסילה ו/או טיפול נופי" תותר גלישה של עד 2 מטר בתת הקרקע לתחום ייעודים ציבוריים גובלים לשם ביסוס מתרסים אקוסטיים. תחום זה לא יכלול גידור מסילת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

חשמל	6.14
<p>א. חדרי שנאים</p> <p>1. חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים ועפ"י סדר העדפה כדלקמן:</p> <p>- בתחום מגרשים ביעודי הבנייה הבאים: מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, מרכז תחבורה, מגורים ומסחר, מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ואחסנה, ואכסון מלונאי.</p> <p>במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה בתת הקרקע ככל הניתן או שישולבו במבנה ולא בחזיתו. ככל שלא ניתן לשלבם במבנה, תותר בניית חדרי ההשנאה כמבנה עצמאי משוקע בין קו הבניין לגבול המגרש, אך לא במרווח הקדמי.</p> <p>- במגרש עצמאי המיועד למתקנים הנדסיים.</p> <p>- בתחום מגרשים ביעודים הבאים - שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים פתוחים, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו ימוקמו חדרי ההשנאה במבנים עצמאיים משוקעים, אלא אם אושר אחרת ע"י מהנדס העיר ובלבד שהמתקנים יוקפו בפיתוח נופי שייצר מסתור.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חברת החשמל (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים למעט קו המתח העליון הקיים המסומן בתשריט לאורך כביש 200. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים</p>	

6.14	חשמל
	<p>באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.</p> <p>3. תחנות השנאה במגרשים בייעוד מתקנים הנדסיים, בשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו בשילוב במרכיבי הנוף של השצ"פ.</p> <p>ב. מתקני חשמל</p> <p>1. בתחום מסדרון החשמל נדרש תיאום עם חברת החשמל על אישור תכניות, הוצאת היתרים וביצוע עבודות בתחומו.</p> <p>2. לא יינתן היתר בנייה לשימושים מגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו.</p> <p>- ארון רשת: 1 מ' מהתיל החציוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל, ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. מסדרון תשתיות לקווי חשמל מתח עליון</p> <p>1. בתחום מסדרון תשתיות עילי המיועד להקמת קו מתח עליון יותר מעבר קווי חשמל מסוג 161 ק"ו, לרבות עמודים, תיילים, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.</p> <p>2. רוחב רצועת התשתיות והייעודים בהם יעברו יהיה כמסומן בתשריט, גבול מסדרון התשתיות העדכני יסומן בהיתר בניה ופיתוח בתיאום עם רשות החשמל המוסמכת.</p> <p>3. יותר כל שימוש מכח תכנית מאושרת או כל שימוש שהותר כדין בתאום ואישור חברת החשמל.</p> <p>4. תכנית זו, בכפוף לכל דין, מאפשרת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות.</p> <p>5. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>6. חציה או מעבר של קווי תשתית לאורך המסדרון ובתחומו והקמת מבנים ומתקנים נלווים להם, כגון קווי דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - ייעשו בהיוועצות עם רשות החשמל המוסמכת וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.</p>



תכנון זמין
הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.15	חניה
	<p>א. כללי</p> <p>1. מספר מקומות החנייה יקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי/עירוני התקף במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה</p> <p>2. כל מקומות החניה בייעודים הכוללים מגורים, מסחר ותעסוקה יהיו תת קרקעיים, אלא אם הועדה המקומית השתכנעה שאין אפשרות למימוש זה, ובלבד שלפחות 90% ממקומות החניה הנדרשים בכל מגרש ימוקמו בתת הקרקע.</p> <p>3. בסביבת תחנות המטרו תקן החניה יופחת בהתאם למדיניות הארצית והעירונית.</p> <p>4. על אף האמור בסעיפים 1 ו-2, להלן הוראות לגבי חניה בייעודים ובמגרשים ספציפיים:</p> <p>ב. חניה במגרשי תעסוקה ומסחר</p> <p>1. במגרשים בייעוד תעסוקה, מסחר ו'מסחר ותעסוקה':</p> <p>- תותר חניה עילית לא מבונה בהיקף של עד 10% משטח המגרש לכל היותר.</p> <p>- תותר חניה תת קרקעית וחניה עילית מבונה. הגישה לחניה תהיה ככל הניתן מהרחוב המשני</p>

6.15	חניה
	<p>ביותר.</p> <p>- במקרים בהם תתבקש חניה עילית מבונה במפלס הקרקע, השטחים הפונים לרחובות הסמוכים או לשטחים ציבוריים יאוכלסו בשימושים פעילים אחרים. בנוסף, שטחי החניה יעוצבו כך שישמרו אופי החזית ורמת הגימור גם בחזיתות אחוריות.</p> <p>חניה בשטחים ציבוריים</p> <p>2. לא יותר שימוש בשטחים ציבוריים פתוחים לצרכי חניה, אלא רק בהיקף החנייה הנדרש לשצ"פ עצמו. על אף האמור, תותר חניה עילית זמנית בייעוד שצ"פ וזאת עד למועד שבו יפותח המגרש</p> <p>ג. חניה במבנים ומוסדות ציבור</p> <p>1. תותר חניה עילית זמנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת עד למועד שבו יפותח המגרש</p> <p>ד. חניה במרכז תחבורה ובייעוד 'תחבורה'</p> <p>1. בייעודי תחבורה ומרכז תחבורה תותר חניה ציבורית, תת קרקעית או עילית.</p> <p>ה. תקן חניה לאופניים ב"מרחב מוטטה הולכי רגל, אופניים ותחבורה ציבורית" המסומן בתשריט ב-הנחיות מיוחדות ב':</p> <p>1. תקן החניה לאופניים בתאי שטח 2003-2010, 2013-2017, 2080-2084, 2088-2089, 2096 בייעוד תעסוקה יהיה חניה אחת לפחות עבור כל 150 מ"ר מסחר, וחניה אחת לפחות עבור כל 125 מ"ר לתעסוקה.</p> <p>2. חניות האופניים שהן מעבר לתקן החניה הארצי, יהיו פתוחות לשימוש הציבור ותהיה אליהן נגישות טובה מהמרחב הציבורי.</p> <p>3. תותר תוספת קומות תת קרקעיות ושטח שירות תת קרקעי לטובת חניות האופניים הנוספות.</p>

6.16	שימור
	<p>מבנה לשחזור או להעתקה</p> <p>1. לפני כל פעולה שיש בה משום עריכת שינויים במבנה וכתנאי להיתר במבנה יוכן תיק תיעוד מלא.</p> <p>2. יותרו פעולות של שימור אגפים ו/או חזיתות המבנה במלואם תוך שילובם בבניה המוצעת, בכפוף לממצאי תיק תיעוד ובאישור הפתרון האדריכלי ע"י ועדת השימור העירונית.</p> <p>3. פעולות של פירוק, העתקה והרכבה מחדש יותרו במקרים חריגים, בכפוף לממצאי תיק תיעוד ובאישור הפתרון האדריכלי ע"י ועדת השימור העירונית.</p>

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

6.18	שמירה על עצים בוגרים
	<p>1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.</p> <p>2. עצים המיועדים לשימור הממוקמים בייעודים דרך מאושרת, דרך מוצעת, מסילה ו/או טיפול</p>

שמירה על עצים בוגרים	6.18
<p>נופי - ייעשה כל הניתן על מנת לשמרם, אך במקרה בו הדבר אינו אפשרי - תתאפשר העתקתם או כריתתם, באישור הגורם המוסמך.</p> <p>3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר שימור העץ במהלך ולאחר השלמת העבודות.</p> <p>3. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור, למעט באישור הגורם המוסמך.</p> <p>5. במקומות בהם מסומן בנספח העצים הבוגרים 'מקבץ עצים לשימור' יישמרו העצים הקיימים ככל הניתן במסגרת פיתוח וישולבו בשצ"פ או במבנה הציבור העתידי.</p>	



גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.19
<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>2. הבניה לגובה היא בכפוף להוראות פרק ד' בתמ"א 2/4.</p> <p>3. גובה הבניה המירבי בכל מגרש הינו כמצוין בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>4. גובה מתקני העזר לבניה לא יעלה על 12 מטר מעבר לגובה המצוין בטבלה 5.</p> <p>5. גובה המרבי המותר לבניה, לרבות עבור מתקני עזר לבניה כגון מנופים ועגורנים בזמן הבניה, לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>6. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית - לגובה העולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>	



מתקנים ו/או שימושים זמניים	6.20
<p>1. ניתן יהיה להמשיך לעשות שימוש כדין במבנים במגרשים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו, עד להפקעתם וביצוע ההריסות בפועל.</p> <p>2. תותר חנייה עילית זמנית בשטחים שטרם יצא לגביהם היתר בניה, בהתאם לסדר הביצוע שייקבע בתכנית הבינוי.</p> <p>3. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים, מסילה ו/או טיפול נופי, מתקנים הנדסיים ושטחים פתוחים ותחבורה: יותר שימוש זמני לצרכי חניה לתקופת הביניים עד מימוש מלוא זכויות הבניה, בכפוף להנחיות אדריכליות לגבי מיקום החניון ביחס לחזית הרחוב והנחיות פיתוח בכפוף לאישור מהנדס העיר, במגרשים ביעוד מסילה ו/או טיפול נופי יותר השימוש הזמני לצרכי חניה עד פרסום לפי סעיפים 5 ו-7 בפקודת הקרקעות לצורכי מסילה ושימוש זמני זה ייעשה באופן שלא יסכל את השינוי לצורכי הרכבת. לאחר הפקעת המקרקעין כאמור יותנה השימוש באישור רכבת ישראל.</p> <p>4. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: ניתן לעשות שימוש בשטחים לא בנויים לצרכי פארק זמני.</p>	



הריסות ופינויים	6.21
<p>1. אין בסימון מבנים וחלקי מבנים להריסה משום מתן היתר להקמתם מלכתחילה או לשימוש בהם.</p> <p>2. תותר הריסת מבנים וחלקי מבנים בתחום שטחים מיועדים לצורכי ציבור גם אם לא סומנו להריסה בתכנית זו.</p> <p>3. מבנים המסומנים בצהוב ואינם מהווים מטרד סביבתי יוכלו להמשיך ולהתקיים כשימוש חורג עד 3 שנים. בסמכות הוועדה המקומית להאריך תקופה זו לשתי תקופות נוספות של שנתיים כל אחת.</p>	

הפקעות ו/או רישום	6.22
<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.</p> <p>2. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.</p> <p>3. בייעודים מסילה ו/או טיפול נופי ומרכז תחבורה: מקרקעין המיועדים למסילת ברזל ולדרכים או לצרכיהן יופקעו ויירשמו בהתאם להוראות כל דין על ידי מדינת ישראל או מי מטעמה.</p> <p>4. השטח המסומן בתשריט כשטח עם 'זיקת הנאה' לציבור מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בכל עת בשטח זה. תנאי להיתר בניה יהא רישומה של הערה בדבר זיקת הנאה במרשם המקרקעין.</p> <p>5. בתאי שטח בייעודי קרקע סחירים הכוללים זכויות בניה למבני ציבור, יוגדר בהיתר הבניה שטח המצוי בקומת הקרקע ובקומה הראשונה שמעליה לשימוש גני ילדים ומעונות יום בלבד. לגבי שטחים אלה תירשם זכות החכירה ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין מגורים לצרכי ציבור. ההערה תירשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב 2011.</p> <p>6. במגרש בו הותר להקים מספר מבנים, יאפשר רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>7. שטחים המיועדים בתכנית זו לתפיסה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות, יופקעו לפי הצורך ועל פי כל דין, ויושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות לאחר סיום העבודות והצורך בהפקעה הזמנית.</p> <p>8. שטחי התארגנות בתכנית זו לפי סעיף 6.10 ו' נוגעים להקמת הרובע ולא לתשתיות לאומיות.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

<p>1. בנייני המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפתוחים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע, בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>3. הקמת הקירות האקוסטיים המופיעים בנספח הבינוי של תכנית זו תבוצע בד בבד עם הקמת מסילות הרכבת.</p> <p>4. בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.</p>
--

