

הוראות התכנית

תכנית מס' תמל/ 2046 / א

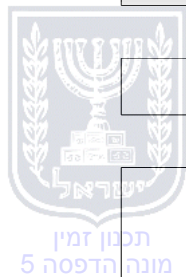
מתחם דוד המלך - לוד

מחוז מטה

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מועדפת לדיור

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם דוד המלך במרכזה של העיר לוד, בשטח של כ-170 דונם בו נכללות 713 דירות ב-44 מבנים, כ-14 יח"ד צמודות קרקע, מבני ציבור ומבני מסחר. התכנית כוללת 3,828 יחידות מגורים, 10,605 מ"ר שטחי מסחר ו-75,120 מ"ר לתעסוקה. גבולות התכנית מוגדרים ע"י שדרות דוד המלך מצפון, שכונת בן גוריון ממזרח, רחוב ארלוזורוב מדרום ורחוב שלמה המלך ממערב, כמסומן בתשריט.

מדובר בתכנית להתחדשות עירונית המהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב של התחדשות עירונית בלוד הכולל העצמת זכויות בניה לאורך הרחובות הראשיים ומוקדי העניין בעיר ובסמוך לצירי המתע"ן המתוכננים והמבוצעים.

באמצעות יצירת קשרים וקישורים עירוניים על פני רצף מבונה חי ותוסס, התכנית מבקשת לייצר מרכז עירוני מודרני המציע איכות חיים גבוהה. התכנית מציעה שכונה בעלת שימושים מעורבים, עיבוי מגורים משמעותי, בתמהיל אופטימלי בין התושבים הקיימים והעתידיים.

הבינוי המוצע נשען על ההיסטוריה המרקמית המקומית אך פניו לעתיד. כלל המתחמים יבנו סביב רצף ככרות עירוניות וגנים פנימיים המשכיים, בבנייה מרקמית בת 7-8 קומות (לרבות קומת גג בנסיגה), המשלבת מגדלים בני 23-35 קומות. כחלק מתפיסה הכוללת של חיזוק הרחובות הראשיים, דפנות שדרות דוד המלך ושדרות ירושלים יבנו בעירוב שימושים של מגורים ומסחר, אשר ייצור מסגרת פעילות מלאה (יום ולילה).

בין מבני המגורים שזורים מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ומוסדות חינוך בקומת הקרקע. כל אילו מוגדרים ע"י רשת פנימית של רחובות ושבילים המחלקת את המתחם לבלוקים עירוניים פתוחים לציבור, המהווים חלק מהמארג העירוני המתוכנן.

בחלקה המזרחי של התכנית ממוקם מתחם המשפט הנמצא מזרחית לשד' ירושלים. באזור זה נמצא ביהמ"ש, קניון לוד מבנה משרדים וחניון. התוכנית מציעה את הריסת הקניון הישן לטובת הקמת מתחם תעסוקה, מסחר ומגורים חדש הנושק לפארק הלינארי ולצירי התחבורה הציבורית המפותחים על שדרות ירושלים.

במסגרת התוכנית מוצע הליך של איחוד וחלוקה, שינוי בייעוד הקרקע, קביעת זכויות בנייה והוראות נוספות להליך פינוי בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מתחם דוד המלך- לוד
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	תמל/ 2046 / א
-------------	---------------

שטח התכנית	169.560 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מועדפת לדיור
--------------	------------	--------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ארצית
--------------------------------------	-------

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	כן
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי****לוד****קואורדינאטה X**

189694

קואורדינאטה Y

650499

1.5.2 תיאור מקום

גבולות התכנית מוגדרים ע"י שדרות דוד המלך מצפון, שכונת בן גוריון ממזרח, רחוב ארלוזורוב מדרום ורחוב שלמה המלך מערב.

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

רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**שכונה**

מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4541	לא מוסדר	חלק	190	207
4011	מוסדר	חלק	86-87, 90, 106-107	75, 78
4024	מוסדר	חלק	174-176, 178-181, 185, 193, 295, 338-362, 366-367, 374-382, 384-385, 399-400, 417-428, 430-450	191, 194, 383, 398, 606

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
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
תתל/ 72 / ב	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 / ב. הוראות תכנית תתל/ 72 / ב תחולנה על תכנית זו.	8361	13258		29/07/2019



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				תאה קיסלוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		59	09/11/2023	מאיר אפשטיין	16: 47 14/11/2023	תיק תיעוד	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		19	09/11/2023	גלעד לוקר	15: 06 16/11/2023	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		37	09/11/2023	גלעד לוקר	15: 05 16/11/2023	מסמך עקרונות	לא
ניהול מי נגר	רקע		24	09/11/2023	יאיר קורנברג	16: 16 14/11/2023	ניהול מי נגר - הוראות	לא
נספח חברתי	רקע		25	09/11/2023	נורית רוזנון	16: 44 14/11/2023		לא
סביבה ונוף	רקע		48	09/11/2023	נועה רוף אבשקין	16: 19 14/11/2023	תסקיר השפעה על הסביבה	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		19	09/11/2023	רן חקלאי	16: 45 14/11/2023	פרוגרמה לשטחי ציבור	לא
תשתיות	רקע		9	09/11/2023	יאיר קורנברג	15: 59 14/11/2023	נספח מים וביו-הוראות	לא
אדריכלות	רקע	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	15: 40 14/11/2023	שלביות ביצוע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	15: 39 14/11/2023	חתכים - מחייב בכפוף לסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנית.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	15: 35 14/11/2023	תכנית גגות - מחייב בכפוף לסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנית.	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	15: 37 14/11/2023	תכנית קרקע - מחייב בכפוף לסעיפים הרלוונטים בהוראות התכנית.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1250	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	10: 03 19/11/2023	מפת מתחמי איחוד וחלוקה	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 1250	2	09/11/2023	יאיר קורנברג	16: 11 14/11/2023	ניהול מי נגר-2 גליונות	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 1250	1	09/11/2023	יעל מוריה	15: 42 14/11/2023	נספח נופי - חתכים	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 1250		09/11/2023	יעל מוריה	16: 13 14/11/2023	נספח נופי - תכנית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1	58	09/11/2023	ניב טורס	15: 51 14/11/2023	סקר עצים	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/ גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
שמירה על עצים בוגרים	רקע	1: 1	10	09/11/2023	ניב טורס	15: 55 14/11/2023	תצלומי עצים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1700		09/11/2023	ניב טורס	15: 54 14/11/2023	תשריט עצים	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	09/11/2023	שי מורן	15: 50 14/11/2023	נספח חנייה	לא
תנועה	רקע	1: 1250	1	09/11/2023	שי מורן	15: 49 14/11/2023	נספח תנועה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 1	58	09/11/2023	נועה רוף אבשקין	16: 54 14/11/2023	נספח הצללות	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 1	14	09/11/2023	נועה רוף אבשקין	16: 52 14/11/2023	נספח רוחות	לא
תשריט התכנית	מחייב	1: 1	1	09/11/2023	תאה קיסלוב	17: 00 14/11/2023	נספח תלת מימד	לא
תשתיות	רקע	1: 1000	1	09/11/2023	יאיר קורנברג	15: 58 14/11/2023	נספח מיום וביות-תכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	09/11/2023	אייל רבינוביץ	15: 33 14/11/2023	קומפילציה מצב מאושר	לא

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	הרשות להתחדשות עירונית	הרשות להתחדשות עירונית		הרשות להתחדשות עירונית	ירושלים	בית הדפוס	12	074-4681425		
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279040		marianob@l od.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		החברה הכלכלית ללוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279040		office@calcalitlod.c o.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תאה קיסלוב			תל אביב- יפו	מזל דגים	7			office@kissel ov-kaye.com
שימור	יועץ	מאיר אפשטיין			זכרון יעקב	זכרון יעקב				meire1@014. net.il
פרוגרמה	יועץ	רן חקלאי			מבשרת ציון	שושנה	9	02-5613223		ran@u- haklai.co.il
גיאוגרפיה ופיתוח סביבתי	סוקר עצים	ניב טורס		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305		niv@geoteva. co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	שמאי	גלעד לוקר	4071822		רמת גן	דרך אבא הלל	7			Gilad@lo-sh.co.il
	יועץ נופי	יעל מוריה		סטודיו מה	תל אביב-יפו	דרור	7	03-5664006		office@studio-ma.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	שי מורן	107351	מורן הנדסת דרכים	תל אביב-יפו	(1)		077-4020510		office@mr-eng.co.il
	יועץ	מיכל סולומון הלוי			רמלה	שד הרצל	4	054-6457155		michal@kiss-elov-kaye.com
	יועץ תשתיות	יאיר קורנברג		סירקין בוכנר קורנברג	פתח תקוה	אימבר	13	03-9239003		office@sbk-eng.co.il
חברתי	יועץ	אדוארד קנסקי			לוד	הרצל	56			mevoa6@calcalitlod.co.il
	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה	הרצליה	גלגל הפלדה	6	077-4518726		office@kav-medida.co.il
חברתי	יועץ	נורית רוזנזון		החברה הכלכלית ללוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279040		office@calcalitlod.co.il
סביבה	יועץ	נועה רוף אבשקין		גיאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305		noa@geoteva.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 13312, תל אביב-יפו, מיקוד 6113201.

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
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח דיורית לא יפחת מ-25 מ"ר. 2. שטח יחידת הדיור הכוללת דיורית לא יפחת מ-120 מ"ר (לרבות ממ"ד). 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, לרבות ממ"ד, חניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל וכו'. 4. הדיורית תתוכנן כך שתתאפשר כניסה נפרדת אליה מהשטח המשותף הקומתי. 5. הדיורית אינה ניתנת לרישום אצל רשם המקרקעין כיחידת דיור נפרדת, והיא תרשם במסגרת הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום) תשע"ב, 2011.
דירת מיקרו	יח"ד ששטחה הכולל המותר לבניה הינו עד 50 מ"ר לרבות ממ"ד.
יח"ד קטנה	יח"ד ששטחה הכולל המותר לבניה הינו בין 50-80 מ"ר לרבות ממ"ד.
מבנה מרקמי	בניין שאינו רב קומות כפי שמוגדר בחוק התו"ב. כלומר; בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס (שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף), אינו עולה על 29 מטרים.
מרפסת גן	מרפסות (וגינות) המשויכות ליח"ד הממוקמות בקומת הקרקע. שטחים אלו יבנו בגבול תכנית הקומות העליונות בבניין (לרבות גזוזטראות). שטחים אלו יבנו לפחות 65 ס"מ מעל גובה המפלס הציבורי הפתוח הגובל בהם (לרבות זיקות ההנאה).
תכנית בינוי ופיתוח	תכנית מפורטת הקובעת את כללי הבינוי, הפיתוח ומעבר התשתיות לכל שטח התכנית בקנ"מ 500:1.
תכנית עיצוב אדריכלי	תכנית הקובעת את כללי העיצוב האדריכליים והנופיים למבנים ולשטחים הציבוריים הגובלים בהם, עפ"י גבולות מתחמי התכנון (כמסומן בתשריט), בקנ"מ 1:250.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התחדשות עירונית ל"מתחם המלך דוד" לוד במסלול של פינוי-בינוי, לשם יצירת שכונת מגורים עירונית. התכנית משלבת שטחי מסחר ותעסוקה, שטחי ציבור ומרחב ציבורי, ומעודדת סביבת הולכי רגל ורוכבי אופניים, כל זאת תוך התאמה לסביבה הקיימת והמתוכננת.

התכנית מציעה את פינויים של 727 יחידות דיור והקמת 3,828 יחידות דיור במקומן בבניינים שגובהם הכולל נע בין 7 לבין 35 קומות. התכנית כוללת 10,605 מ"ר שטחי מסחר ו-75,120 מ"ר שטחי תעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעודי קרקע וקביעת הוראות בינוי ופיתוח לייעודי המגורים, המסחר והתעסוקה (לרבות המעורבים), לייעודי שטחי הציבור המבונים והפתוחים ולייעודי הדרכים והשבילים.
2. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעודי המגורים, המסחר והתעסוקה (לרבות המעורבים).
4. קביעת שימושים וזכויות בניה בייעודי המבנים ומוסדות הציבור (לרבות המעורבים).
5. מתן הוראות לקווי בניין וקביעת מגבלות בניה לגובה.
6. קביעת מערך תנועה לכלי רכב והולכי רגל וזיקות הנאה לציבור.
7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה והיתר אכלוס.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלת הקצאה ואיזון.
9. קביעת הוראות בדבר טיפול בעצים בוגרים.
10. קביעת הוראות למגרש תלת ממדי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	113 - 101
מבנים ומוסדות ציבור	409 - 401
שטח ציבורי פתוח	214 , 213 , 211 - 201
ככר עירונית	603 - 601
דרך מאושרת	703 - 701
דרך מוצעת	811 - 803
דרך משולבת	903 - 901
שביל	308 - 301
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
מגורים מסחר ותעסוקה	900
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	703 , 702
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	804
בלוק עץ/עצים להעתקה	ככר עירונית	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	404 , 403
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	112 , 108 , 107 , 105 - 103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	703 - 701
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	811 , 810 , 806 , 804
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
בלוק עץ/עצים לשימור	ככר עירונית	603 , 601
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	409 , 405 , 404 , 402 , 401
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ד'	113 , 108 , 107 , 103
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	900
בלוק עץ/עצים לשימור	שביל	308 , 305
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	210 - 207 , 204 , 203 , 201
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503
גבול מתחם	דרך מאושרת	703 , 701
גבול מתחם	דרך מוצעת	811 - 809 , 807 , 805 , 804
גבול מתחם	דרך משולבת	903 - 901
גבול מתחם	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1000
גבול מתחם	ככר עירונית	603 - 601
גבול מתחם	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 406 , 404 - 401
גבול מתחם	מגורים ד'	113 - 101
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	שביל	308 - 306 , 304 - 301
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	214 , 213 , 211 - 201
גבול מתחם	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502 , 501
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מאושרת	703 , 701
גבול מתחם תלת מימדי	דרך מוצעת	810 , 804
גבול מתחם תלת מימדי	דרך משולבת	902 , 901
גבול מתחם תלת מימדי	ככר עירונית	603 - 601
גבול מתחם תלת מימדי	מבנים ומוסדות ציבור	408 - 406 , 403 - 401
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים ד'	113 , 112 , 108 - 105 , 103 - 101
גבול מתחם תלת מימדי	מגורים מסחר ותעסוקה	900
גבול מתחם תלת מימדי	שביל	308 - 301
גבול מתחם תלת מימדי	שטח ציבורי פתוח	213 , 211 - 209 , 207 , 205 - 201
גבול מתחם תלת מימדי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	502 , 501
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	703 , 701
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	807
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	405 , 403 , 401
דרך / מסילה לביטול	מגורים ד'	111 , 110 , 108 , 105 , 101
דרך / מסילה לביטול	שביל	301
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	208 , 206
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	703
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	809 , 804
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	903 , 902
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	602
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	409 - 407 , 402
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	113 , 112 , 109 - 101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ותעסוקה	900
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	305 , 304
זיקת הנאה למעבר רגלי	שטח ציבורי פתוח	211 , 209 , 208 , 202 , 201
חזית מסחרית	דרך מאושרת	702
חזית מסחרית	דרך מוצעת	810 , 804
חזית מסחרית	דרך משולבת	901
חזית מסחרית	ככר עירונית	603 - 601
חזית מסחרית	מגורים ד'	110 , 108 , 107 , 105 , 103 , 102
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	900
חזית מסחרית	שביל	306 , 304 , 302
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	206
להריסה	דרך מאושרת	702 , 701
להריסה	דרך מוצעת	811 - 809 , 805 , 804
להריסה	ככר עירונית	603 - 601
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	407 - 401
להריסה	מגורים ד'	113 - 110 , 108 - 101
להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	900

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	שביל	308 - 302
להריסה	שטח ציבורי פתוח	211 - 201
להריסה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
קו בנין עילי	דרך מאושרת	703 - 701
קו בנין עילי	דרך מוצעת	811 - 809 ,807 ,805 - 803
קו בנין עילי	דרך משולבת	902 ,901
קו בנין עילי	ככר עירונית	603
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	408 - 401
קו בנין עילי	מגורים ד'	113 - 101
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	900
קו בנין עילי	שביל	308 ,306 ,305 ,303 - 301
קו בנין עילי	שטח ציבורי פתוח	213 ,211 - 201
קו בנין עילי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	503 - 501
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מאושרת	702
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך משולבת	902 ,901
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	ככר עירונית	603
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	408
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	113 ,108
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ותעסוקה	900
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שביל	308
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	213

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43,321	25.49
דרך מאושרת מעורב	6,489	3.82
דרך מוצעת	98	0.06
חניה ציבורית	850	0.50
מבנים ומוסדות ציבור	12,128	7.14
מגורים א	8,421	4.95
מגורים ב	6,073	3.57
מגורים ג	51,659	30.39
מגורים ומסחר	4,991	2.94
מסחר	10,582	6.23
מסחר מעורב	1,425	0.84
משרדי ממשלה	3,200	1.88
שביל	458	0.27
שטח פרטי פתוח	179	0.11
שטחים ציבוריים פתוחים	12,751	7.50
שטחים ציבוריים פתוחים מעורבים	2,503	1.47

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שצ"פ מעורב שביל	4,860	2.86
סה"כ	169,988	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	44,946.52	26.51
דרך מוצעת	7,176.92	4.23
דרך משולבת	2,247.2	1.33
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8,792.16	5.19
ככר עירונית	5,383.1	3.17
מבנים ומוסדות ציבור	18,583.89	10.96
מגורים ד'	49,457.26	29.17
מגורים מסחר ותעסוקה	12,207.2	7.20
שביל	2,642.6	1.56
שטח ציבורי פתוח	16,100.88	9.50
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2,028.26	1.20
סה"כ	169,565.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים בקומת הקרקע: 1. מגורים. 2. שטחים ציבוריים בבעלות עירונית: חינוך, קהילה, דת, ספורט, רווחה, חירום, מגזר שלישי, משרדים ציבוריים וכד', וכל שטח נילוה על פי פרוגרמת משרד החינוך, הרשות המקומית או כל גורם רשמי אחר. 3. מסחר (בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית). 4. תעסוקה. 5. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות חנייה מוסדרת לאופניים. 6. מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין והמתחם. בקומות מעל קומת הקרקע: 1. מגורים. 2. תעסוקה. 3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות חנייה מוסדרת לאופניים. 4. מתקנים טכניים והנדסיים. בקומות הגג: 1. שטחים למגורים, חדרי יציאה לגג ומרפסות גג. 2. מצללות. 3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 4. מתקנים טכניים והנדסיים. מתחת לפני הקרקע: 1. יותרו שטחים למסחר, בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בלבד, במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. תעסוקה. 3. חניונים. 4. מחסנים מוצמדים למי מהשימושים המותרים. 5. שטחים על-פי דרישות פקע"ר, מתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה). 6. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין והמתחם. 7. לעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת קרקעיות השימושים הבאים: משרדים, מרפאות, קהילה, דת, פנאי וספורט, בכפוף לאישור הוועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלו בתת הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תמהיל דירות: 1.1. יתאפשר פיצול דירות לדיוריות בייעוד זה ובלבד שהיקף יח"ד המפוצלות לא יעלה על 40% מתוך סך יח"ד בכל מתחם תכנון (או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד), העומדות בקריטריונים לפיצול (כמפורט בהגדרות התכנית). 2. קווי בניין: 2.1. קו בניין קדמי יהיה 0 ויחויב בשבע הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע, בשיעור שלא יפחת

4.1

מגורים ד'

- מ- 70% מאורכו כפי שמסומן בתשריט. בחישוב לא יילקח בחשבון רוחב המעברים בזיקת הנאה כפי שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית.
- 2.2. במטרה לאפשר מרפסות בעומק 2 מ', תותר נסיגה של 80 ס"מ מקו הבניין הקדמי.
- 2.3. במקרים מיוחדים בהם יעלה צורך לשמירה על חזית רחוב המשכית, מה"ע או מי מטעמה רשאי לאפשר נסיגה גדולה מ- 80 ס"מ, ובלבד שלא תעלה על 2 מ'.
- 2.4. יותר קו בניין 0 בקומות המרתף.
3. קומת הקרקע:
- 3.1. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.5 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד תחתית רצפת הקומה שמעליה.
- 3.2. לאורך שדרות דוד המלך, שלמה המלך ושדרות ירושלים תתוכנן נסיגה בקומת הקרקע לשם יצירת סטיו (קולונדה) המשכי. ממדי הנסיגה יקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי כפי שמפורטת בסעיף 6.1 להלן.
- יתרת השטח המצוי תחת הסטיו (קולונדה), בין קירות חזית המבנה הנסוגה לשטח הפתוח המשיק לה, יתוכנן כשטח מעבר להולכי רגל ויפותח בהתאם לרחובות הגובלים. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.
- 3.3. שטחים ציבוריים מבונים-
- 3.3.1. הכניסה למבואות של מבני הציבור יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים האחרים.
- 3.3.2. השטח הציבורי יתוכנן כשטח רגולרי ורציף ככל הניתן, המאפשר תפקוד יעיל של השימושים הציבוריים.
- 3.3.3. השטחים הציבוריים הבנויים לא ימוקמו בסמוך למטרדים, ככל הניתן, כגון- כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי (לרבות תחנת דלק, צובר גז, חדר טרפו וכיוב').
- 3.3.4. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות ו/או בריכות שחיה ונוי ו/או חדרי טרנספורמציה בקומה שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי.
- 3.3.5. תותר הצמדת חצר למוסדות חינוך בלבד ובהיקף הנדרש ע"י משרד החינוך / גורם מוסמך מקביל.
- 3.4. מגורים:
- 3.4.1. לא תוצמד חצר פרטית לדירה בקומת קרקע, אך תתכן בה מרפסת גן.
- 3.5. שטחים פתוחים:
- 3.5.1. כלל השטחים הפתוחים הנותרים בין קירות חזיתות המבנים לשטחים הציבוריים המשיקים להם (למעט חצרות למוסדות ציבור), יתוכננו כשטחים ציבוריים פתוחים ויפותחו בהתאם וכהמשך רציף ואורגני לשטחים הציבוריים המשיקים להם.
- 3.5.2. שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליהם הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו.
- 3.5.3. מיקומם ודרך פיתוחם של שטחים אלו יקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית.
- 3.5.4. בשטחים אלו יבוצעו משטחי גידול גנני אשר עומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו.
4. קומת הגג:
- 4.1. יותרו דירות בקומת הגג ותותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח הדירות ו/או חדרי היציאה לגג יבוא במנין השטחים המפורט בסעיף 5.
- 4.2. שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ולא יחרוג מתחומה.
- בחזיתות ראשיות קומה זו תתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ'.
- 4.3. תותר הקמת מצללות במרפסות הגג העליונות ובנסיגה שלא תפחת מ- 1.2 מ' מקו קירות חזית המבנה.



4.1

מגורים ד'

5. מחסנים :

5.1. מספר המחסנים המיועדים למגורים, לא יעלה על מספר יח"ד במגרש. מספר המחסנים המיועדים לשימושי תעסוקה לא יעלה על מספר יח' התעסוקה.

5.2. המחסנים לשימושי המגורים יבנו במפלסים התת קרקעיים בלבד והגישה אליהם תהיה דרך השטח המשותף.

5.3. מחסנים עבור שטחי מסחר יבנו במפלסי המסחר או בתת"ק.

6. תהיה הפרדה מוחלטת של כלל המערכות הטכניות של יחידות המגורים, צרכי הציבור ושטחי המסחר והתעסוקה.

ב

חניה

1. שטחי החניה יחולקו עם תאי השטח המסומנים בתשריט ב"מתחם תלת ממדי" בגבולות מתחם התכנון הרלוונטי, בהתאם להנחיות הנספח התלת ממדי.

2. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

3. יתאפשר רישום זיקת הנאה תת קרקעית הדדית לכלי רכב ואיחוד מרתפי החניון במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת עבור כלל מתחם התכנון.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח 109 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.

2. בתא שטח 109 לא יינתן היתר בנייה או היתר חפירה, אלא בתאום משרד התחבורה או מי מטעמו.

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

4.2.1

שימושים

בקומת הקרקע:

1. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין (לרבות בשימוש המגורים).

2. שטחים ציבוריים בבעלות עירונית: חינוך, קהילה, דת, ספורט, רווחה, חירום, מגור שלישי, משרדים ציבוריים וכד', וכל שטח נילוה על פי פרוגרמת משרד החינוך, הרשות המקומית או כל גורם רשמי אחר.

3. מסחר.

4. תעסוקה.

5. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין, לרבות חנייה מוסדרת לאופניים.

6. מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.

קומות ראשונה עד קומה שמינית (כולל קרקע):

1. תעסוקה.

2. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין.

3. מתקנים טכניים והנדסיים.

קומות תשיעית ומעלה (כולל קרקע):

1. מגורים, לרבות להשכרה.

2. תעסוקה.



מגורים מסחר ותעסוקה	4.2
3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 4. מתקנים טכניים והנדסיים. בקומות הגג: 1. מגורים, חדרי יציאה לגג ומרפסות גג. 2. מצללות. 3. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין. 4. מתקנים טכניים והנדסיים. מתחת לפני הקרקע: 1. בתאי שטח בהם מסומנת חזית מסחרית בלבד: במקרים מיוחדים ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, יותרו שטחים למסחר. 2. תעסוקה. 3. חניונים. 4. מחסנים מוצמדים למי מהשימושים המותרים. 5. שטחים על-פי דרישות פקע"ר, מתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה). 6. שטחים משותפים לרווחת דיירי הבניין והמתחם. 7. לעת הגשת בקשה להיתר בניה למבנים, במידה ותצומצם כמות החניות הנדרשות בהתאם לתקן החניה התקף, יותרו בקומות התת קרקעיות השימושים הבאים: משרדים, מרפאות, קהילה, דת, פנאי וספורט, בכפוף לאישור הוועדה המקומית כי ניתן מענה לכל ההיבטים הסביבתיים והתחבורתיים הנגזרים מהפעלת שימושים אלו בתת הקרקע.	
הוראות	4.2.2
א בינוי ו/או פיתוח 1. תמהיל דירות: 1.1. לכל הפחות שליש מיחיד בכלל מתחם התכנון, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות מגורים להשכרה. 1.2. כלל יחיד להשכרה תהיינה בבעלות אחודה. 2. קווי בניין: 2.1. קו בניין קדמי יהיה 0 ויחויב בשבע הקומות הראשונות מעל קומת הקרקע בשיעור שלא יפחת מ- 70% מאורכו כפי שמוסמן בתשריט. בחישוב לא יילקח בחשבון רוחב המעברים בזיקת הנאה כפי שייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלית. 2.2. בתא שטח 900 קו הבניין הקדמי יהיה הן לכוון תא שטח 602 והן לכוון תא שטח 603. 2.3. במטרה לאפשר מרפסות בעומק 2 מ', תותר נסיגה של 80 ס"מ מקו הבניין הקדמי. 2.4. במקרים מיוחדים בהם יעלה צורך לשמירה על חזית רחוב המשכית, מה"ע או מי מטעמה רשאי לאפשר נסיגה גדולה מ- 80 ס"מ, ובלבד שלא תעלה על 2 מ'. 2.5. יותר קו בניין 0 בקומות המרתף. 3. קומת הקרקע: 3.1. תתקיים הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים באופן שיימנעו מטרדים הדדיים. 3.2. גובה קומת הקרקע לא יפחת מ- 4.5 מ' מגובה רצפת הכניסה ועד גובה רצפת הקומה שמעליה. 3.3. בממשקים עם תאי שטח 603, 801, ו- 602 תתוכנן נסיגה בקומת הקרקע לשם יצירת סטיו (קולונדה) המשכי. ממדי הנסיגה ייקבעו במעמד תכנית עיצוב אדריכלי. 3.4. יתרת השטח המצוי תחת הסטיו (קולונדה), בין קירות חזית המבנה הנסוגה לשטח הפתוח המשיק לה, יתוכנן כשטח מעבר להולכי רגל ויפותח בהתאם לשטחים הציבוריים המצויים. שטח זה ירשם כזיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין ויחולו עליו הנחיות זיקת הנאה בתכנית זו. 3.5. שטחים ציבוריים מבונים-	

4.2

מגורים מסחר ותעסוקה

3.5.1. הכניסה למבואות של מבני הציבור יהיו נפרדות מהכניסות לשימושים האחרים.
3.5.2. השטח הציבורי יתוכנן כשטח רגולרי ורציף ככל הניתן, המאפשר תפקוד יעיל של השימושים הציבוריים.

3.5.3. השטחים הציבוריים הבנויים לא ימוקמו בסמוך למטרדים, ככל הניתן, כגון- כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי (לרבות תחנת דלק, צובר גז, חדר טרפו וכיוב').

3.5.4. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות ו/או בריכות שחיה ונוי ו/או חדרי טרנספורמציה בקומה שמעל, מתחת ובצמוד לשטח הציבורי.

3.5.5. תותר הצמדת חצר למוסדות חינוך בלבד ובהיקף הנדרש ע"י משרד החינוך / גורם מוסמך מקביל.

3.6. מגורים :

3.6.1. לא יותרו יח"ד בקומת הקרקע.

4. קומת הגג :

4.1. יותרו דירות בקומת הגג ותותר הקמת חדרי יציאה לגג מדירות המגורים שבקומה העליונה. שטח הדירות ו/או חדרי היציאה לגג יבוא במנין השטחים המפורט בסעיף 5.

4.2. שטח קומת הגג לא יעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה ולא יחרוג מתחומה. בחזיתות ראשיות קומה זו תתוכנן בנסיגה שלא תפחת מ- 2 מ'.

4.3. תותר הקמת מצללות במרפסות הגג העליונות ובנסיגה שלא תפחת מ- 1.2 מ' מקו קירות חזית המבנה.

5. מחסנים :

5.1. מספר המחסנים לשימוש המגורים לא יעלה על מספר יח"ד במבנה.

5.2. כלל המחסנים עבור שימוש המגורים יבנו במפלסים התת קרקעיים והגישה אליהם תהיה דרך שטח המשותף.

5.3. מחסנים עבור שטחי מסחר יבנו במפלסי המסחר או בתת"ק.

6. תהיה הפרדה מוחלטת של כלל המערכות הטכניות של יחידות המגורים, צרכי הציבור, ושטחי המסחר והתעסוקה.

ב

חניה

1. שטחי החניה יחוברו עם תאי השטח המסומנים בתשריט ב"מתחם תלת ממדי" בגבולות מתחם התכנון הרלוונטי, בהתאם להנחיות הנספח התלת ממדי.

2. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

3. יתאפשר רישום זיקת הנאה תת קרקעית הדדית לכלי רכב ואיחוד מרתפי החניון במידה ותיקבע רמפת כניסה ויציאה אחת עבור כלל מתחם התכנון.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח 900 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.

2. בתא שטח 900 לא יינתן היתר בנייה או היתר חפירה, אלא בתאום משרד התחבורה או מי מטעמו.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מעל פני הקרקע: 1. יותרו שימושים למבני חינוך, קהילה, דת, ספורט, רווחה, דב"י, מעונות סטודנטים (לסטודנטים הלומדים במוסד כהגדרתו בחוק לזכויות הסטודנט, התשס"ז 2007), דיור מוגן (בהתאם לחוק דיור מוגן, התשע"ב 2012), חירום, מגור שלישי, משרדים ציבוריים וכד', וכל שטח נילוה על פי פרוגרמת משרד החינוך, הרשות המקומית או כל גורם רשמי אחר. 3. יותרו שטחים מגוננים, מצללות, ריהוט גן, מתקני משחקים ומתקני ספורט פתוחים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מחסני גינון, שירותים ציבוריים, מתקני תשתית עירוניים, שטחים טכניים, חניית רכב ומתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי וכד'. מתחת לפני הקרקע: 1. יותרו עד 20% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימוש העיקרי של המבנה, לרבות מסחר. 2. חניונים. 3. מחסנים. 4. שטחים על-פי דרישות פקע"ר, מתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה). 5. מתקני תשתיות עירוניים. 6. בתאי שטח 401, 403, 404, 406, 407, 408, בשטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים). 7. חניה ציבורית.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. ככל שתוקם גדר מוסדית היא תשולב בצמחיה. 2. השטחים הפתוחים הנותרים במגרש, בהם לא נעשה שימוש עבור חצר סגורה לצרכי המוסד הציבורי (לפי פרוגרמת משרד החינוך, הרשות המקומית או כל גורם רשמי אחר): 2.1. יתוכננו כשטחים ציבוריים פתוחים ויפותחו בהתאם וכהמשך לשטחים הציבוריים המשיקים להם. 2.2. המרווח הקדמי בין חזית זו לקו המגרש יתוכנן כמרחב ציבורי המשכי ורציף למדרכה, ללא חסימות וגדרות, זאת במטרה שהחזית הבנויה של המבנה תייצר דופן עירונית פעילה. 3. מימוש הזכויות למסחר כשימוש נלווה יתוכנן באופן שאינו פוגע במימוש השימוש הציבורי בעתיד. 4. באישור מה"ע או מי מטעמה/ו, יותר איחוד של שני תאי שטח, או יותר, כל עוד הם גובלים האחד עם השני. זכויות הבנייה המתקבלות לא יחרגו מסך הזכויות של תאי השטח טרם איחודם.
ב	חניה סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי 1. בתאי השטח 401, 403, 404, 406, 407, יקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. 2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפני הקרקע").

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

3. תאי השטח 401, 403, 404, 406, 407, יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים.
4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי, ומתוכם יופרשו חניות עבור מוסדות הציבור שירשמו על שם עיריית לוד.
5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
6. על תאי השטח 401, 403, 404, 406, 407, תרשם הערה הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.
7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח 408 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.
2. בתא שטח 408 לא יינתן היתר בנייה או היתר חפירה, אלא בתאום משרד התחבורה או מי מטעמו.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

מעל פני הקרקע:

- שימושים ציבוריים ראשיים כגון: מעברים, כיכרות, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרוכבי אופניים, אזורי התקהלות, פינות ישיבה, מצללות, ריהוט גן ותאורה, פבילונים, שטחים מגוננים, אזורי נוי, גני פסלים, מתקני ספורט, מתקני משחקים, משתלות, שירותים ציבוריים, מתקני חניה לאופניים וכד'.
- שימושים נלווים ארעיים כגון: דוכנים זמניים (למכירת מוצרי מזון ושתייה, צריכה ונוי), ירידים, שווקים מתחלפים, אירועים חד פעמיים של עינוג ציבור וכד'.
- מתקני תשתית ומתקנים טכניים על קרקעיים.
- בריכה להשהיית מי נגר.
- בריכות נוי.
- שימושים נוספים: אזורי ישיבה לבתי קפה ובתי אוכל, להנחת דעת מה"ע או מי מטעמה.

מתחת לפני הקרקע למעט תא שטח 208:

- חניה ציבורית
- בתאי שטח 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, 215, בשטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים).
- מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה).
- שטחי מיגון ומקלטים.

4.4.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- לא תתאפשר הצבת גדרות חוסמות מעבר או שערים.

4.4

שטח ציבורי פתוח

2. יותר מעבר לרכב תחזוקה וחירום.
3. תיידרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים ו/או שיחים, בשטח אשר לא יפחת מ- 40% משטח המגרש. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.
4. לא תתאפשר חניה על קרקעית, למעט לאופניים.
5. שמירתם ועקירתם של עצים יהיו על פי נספח עצים לתכנית זו.
6. תא שטח 208 יפותח כטבע עירוני ולא יבנו תחתיו חניונים תת קרקעיים, מתקנים הנדסיים וטכניים או שטחי מיגון.
7. בשטחים תחתם יבנו מפלסים תת קרקעיים (חניונים, מתקנים הנדסיים וכיו"ב), יבוצעו משטחי גידול גנני אשר עומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו.

ב

חניה

סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי

1. בתאי השטח 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, ייקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית.
2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפני הקרקע").
3. תאי השטח 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים.
4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.
5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
6. על תאי השטח 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 209, 211, תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.
7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח 213 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.
2. בתא שטח 213 לא יינתן היתר בנייה או היתר חפירה, אלא בתאום משרד התחבורה או מי מטעמו.

4.5

ככר עירונית

4.5.1

שימושים

- מעל פני הקרקע :
1. שימושים ציבוריים ראשיים כגון : שטחים מרוצפים, שבילים ורחבות להולכי רגל ולרכובי אופניים, אזורי התקהלות, פינות ישיבה, מצללות, ריהוט גן ותאורה, פבילונים, שטחים מגוננים, אזורי נוי, שירותים ציבוריים, מתקני חניה לכלי רכב דו גלגלי וכד'.
 2. שימושים נלווים ארעיים כגון : דוכנים זמניים (למכירת מוצרי מזון ושתיה, צריכה ונוי), ירידים, שווקים מתחלפים, אירועים חד פעמיים של עינוג ציבור וכד'.

4.5

כבר עירונית

3. מתקני תשתית ומתקנים טכניים על קרקעיים.
4. שימושים נוספים: אזורי ישיבה לבתי קפה ובתי אוכל, להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. סגירות עונתיות.
- מתחת לפני הקרקע:
1. בתאי שטח 601, 602, 603, בשטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים).
2. חניה ציבורית
3. מתקני תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה).
4. שטחי מיגון ומקלטים.

4.5.2

הוראות

- א**
- בינוי ו/או פיתוח**
1. תידרש הצללה באמצעות כיסוי עצים בוגרים, שיחים או פתרונות הצללה מבונים, בשטח אשר לא יפחת מ- 40% משטח המגרש. כיסוי השטח יחושב על פי מופע העצים בבגרותם.
2. תותר סגירת חורף למסעדות ובתי קפה בבניה קלה בהתאם להוראות כפי שייקבעו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. לא תתאפשר חניה על קרקעית.
4. לא תתאפשר הצבת גדרות חוסמות מעבר או שערים.

ב

חניה

- סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי**
1. בתאי השטח 601, 602, 603, ייקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית.
2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפני הקרקע").
3. תאי השטח 601, 602, 603, יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים.
4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.
5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
6. על תאי השטח 601, 602, 603, תרשם לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.
7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתא שטח 603 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.
2. בתא שטח 603 לא יינתן היתר בנייה או היתר חפירה, אלא בתאום משרד התחבורה או מי מטעמו.

4.6

שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4.6
שימושים	4.6.1
1. כלל השימושים המצוינים בסעיף 4.5.1 (שימושי שטח ציבורי פתוח). 2. כלל השימושים המצוינים בסעיף 4.4.1 (שימושי מבנים ומוסדות ציבור). 3. בתאי שטח 501, 502, שטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים).	
הוראות	4.6.2
א בינוי 1. שמירתם ועקירתם של עצים יהיו על פי נספח עצים לתכנית זו 2. לא תתאפשר חניה על קרקעית, למעט לאופניים. 3. לא תתאפשר הצבת גדרות או שערים. 4. לא תתאפשר הצמדת חצר למי מהשימושים המצוינים בסעיף 4.7.1, ס"ק 2. 5. כלל השטחים הנותרים בין קירות חזיתות המבנים לדפנות המגרש יוגדרו כשטחים פתוחים, שטחים אלו לא יוגדרו ויהיו פתוחים לציבור. בשטחים אלו יבוצעו משטחי גידול גנני אשר עומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו. 5.1. בתא שטח 501 הבינוי יאפשר גישה ברוחב מינימלי של 4 מ' מתא שטח 305 לתא שטח 204. 5.2. בתא שטח 502 הבינוי יאפשר גישה ברוחב מינימלי של 4 מ' מתא שטח 205 לתא שטח 209.	
ב חניה סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי 1. בתאי השטח 501, 502 ייקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. 2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפניה הקרקע"). 3. תאי השטח 501, 502 יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים. 4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי. 5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות. 6. על תאי השטח 501, 502 תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי. 7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.	
דרך משולבת	4.7
שימושים	4.7.1
1. כלל השימושים המצוינים בסעיף 4.5.1 (שימושי שטח ציבורי פתוח). 2. כלל השימושים המצוינים בסעיף 4.10.1 (שימושי דרכים מוצעות). 3. בתאי שטח 901, 902, 903 שטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים).	
הוראות	4.7.2
א בינוי 1. לא תתאפשר הצבת גדרות חוסמות מעבר או שערים.	

4.7

דרך משולבת

2. לא תתאפשר חניה על קרקעית, למעט לאופניים.
3. שמירתם ועקירתם של עצים יהיו על פי נספח עצים לתכנית זו.
4. בשטחים תחתם יבנו מפלסים תת קרקעיים (חניונים, מתקנים הנדסיים וכיו"ב), יבוצעו משטחי גידול גנני אשר עומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו.

ב

חניה

סימון מהתשריט : גבול מתחם תלת מימדי

1. בתאי השטח 901,902,903 ייקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית.
2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפני הקרקע").
3. תאי השטח 901,902,903 יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים.
4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.
5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
6. על תאי השטח 901,902,903 תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.
7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

ג

הנחיות מיוחדות

1. בתאי שטח 901,902 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.

4.8

דרך מאושרת

4.8.1

שימושים

כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל וכן השימושים הבאים : קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.

מתחת לפני הקרקע :

יותרו מעברים בין קומות המרתף בכל תאי שטח בהם תותר הקמת חניונים תת קרקעיים. מיקום המעברים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, ובתיאום הנדסי עם הרשויות המוסמכות. שטח המעברים ירשם כזיקת מעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל לטובת תאי השטח הסמוכים.

4.8.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

- תחום זכות הדרך יתוכנן תוך מתן התייחסות להולך רגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין מרחב הולכי רגל, מערכת שבילי אופניים ומערכת מסעות לכלי רכב ממונעים :
1. רוחב המדרכות (לרבות רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ- 2 מ'.
 2. לאורך המדרכות תשמר רצועת מעבר להולכי רגל, פנויה מכל הפרעה שלא תפחת מ- 1.5 מ'.
 3. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול כמפורט בסעיף 6.5.



4.8	דרך מאושרת
ב	הנחיות מיוחדות 1. בתא שטח 702 תחולנה הוראות תת"ל 101/א'.
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל וכן השימושים הבאים: קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם. מתחת לפני הקרקע: יותר מעברים בין קומות המרתף בכל תאי שטח בהם תותר הקמת חניונים תת קרקעיים. מיקום המעברים ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי ובתיאום הנדסי עם הרשויות המוסמכות. שטח המעברים ירשם כזיקת מעבר הדדי לכלי רכב ולהולכי רגל לטובת תאי השטח הסמוכים.
4.9.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תחום זכות הדרך יתוכנן תוך מתן התייחסות להולך רגל ולצרכיו, בשילוב מיטבי בין מרחב הולכי רגל, מערכת שבילי אופניים ומערכת מסעות לכלי רכב ממונעים: 1. רוחב המדרכות (לרבות רצועת הנטיעות והשירות) לא יפחת מ- 2 מ'. 2. לאורך המדרכות תשמר רצועת מעבר להולכי רגל, פנויה מכל הפרעה שלא תפחת מ- 1.5 מ'. 3. בתחום זכות הדרך חלה חובת נטיעת עצים לרבות מתן פתרונות לבתי גידול כמפורט בסעיף 6.5.
4.10	שביל
4.10.1	שימושים
	מעל פני הקרקע: שטחים מרוצפים, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, מצללות, ריהוט גן ותאורה, שטחים מגוננים, אזורי נוי וכד'. מתחת לפני הקרקע: 1. בתאי שטח 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, שטח המסומן לרישום תלת מימדי תותר הקמת שטחי חניה תת קרקעיים לטובת תאי שטח מצרניים (מגרשי מגורים ומגורים מסחר ותעסוקה רלבנטיים). 2. חניה ציבורית 3. מתקני ומעברי תשתית ומתקנים טכניים והנדסיים (לרבות תחנת השנאה ופינוי אשפה). 4. שטחי מיגון ומקלטים.
4.10.2	הוראות
א	חניה סימון מהתשריט: גבול מתחם תלת מימדי 1. בתאי השטח 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, ייקבעו מגרשים תלת ממדי בגבולות המסומנים בתשריט ובנספח קביעת מגרש תלת ממדי המצורף לתכנית. 2. השימושים המותרים במגרשים התלת ממדיים מופרטים בסעיף השימושים לעיל ("מתחת לפני הקרקע").

4.10

שביל

3. תאי השטח 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, יופרשו וירשמו על שם עיריית לוד, למעט המגרשים התלת ממדיים.
4. המגרשים התלת ממדיים יירשמו בבעלות פרטית, כמסומן בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.
5. על אף האמור לעיל, ניתן לאשר סטייה מהמידות הקבועות בנספח קביעת מגרש תלת ממדי בטווח של עד 25%, אם נמצא כי הדבר נדרש לביצוע העבודות.
6. על תאי השטח 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, תרשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011, לפיה נקבעו בתכנית הוראות לחלוקה למגרש תלת ממדי.
7. רישום השטח והנפח הסופי של מרתפי החניה ייקבע במסגרת היתר בניה אשר יוגש מכוח תכנית זו.

ב

הוראות פיתוח

1. לא תתאפשר הצבת גדרות חוסמות מעבר או שערים.
2. שמירתם ועקירתם של עצים יהיו על פי נספח עצים לתכנית זו.
3. בשטחים אלו יבוצעו משטחי גידול גנני אשר עומקם לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו.
5. ייאסר מעבר רכב למעט רכב תחזוקה וחירום.
6. תותר הקמת מתקני תשתית ומתקנים טכניים על קרקעיים ובתנאי שתישמר נגישות הולכי רגל והמשכיות ההליכתיות במפלס הקרקע.

4.11

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

שימושים

4.11.1

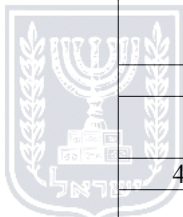
הוראות

4.11.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי						
					80 (2)	400 (1)		מתחם תכנון 1	101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
11160			465 (3)		29535	40920		מתחם תכנון 1	101	מגורים ד'	מגורים ד'	
					160 (5)	1050 (4)		מתחם תכנון 1	101	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		33358			6012.23	מתחם תכנון 1	101		מגורים ד'	
					40 (2)	200 (1)		מתחם תכנון 2	102	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
8808			367 (8)		23310	32296		מתחם תכנון 2	102	מגורים ד'	מגורים ד'	
					150 (5)	1000 (4)		מתחם תכנון 2	102	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		26532			4463.61	מתחם תכנון 2	102		מגורים ד'	
					40 (2)	200 (1)		מתחם תכנון 3	104 ,103	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
5904			246 (9)		15625	21648		מתחם תכנון 3	104 ,103	מגורים ד'	מגורים ד'	
					135 (5)	900 (4)		מתחם תכנון 3	104 ,103	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		18118			4442.47	מתחם תכנון 3	104 ,103		מגורים ד'	
					40 (2)	200 (1)		מתחם תכנון 8	105	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
8256			344 (10)		21849	30272		מתחם תכנון 8	105	מגורים ד'	מגורים ד'	
					120 (5)	800 (4)		מתחם תכנון 8	105	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		24684			4560.38	מתחם תכנון 8	105		מגורים ד'	
					120 (2)	600 (1)		מתחם תכנון 4	107 ,106	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
12384			516 (11)		32774	45408		מתחם תכנון 4	107 ,106	מגורים ד'	מגורים ד'	
					150 (5)	1000 (4)		מתחם תכנון 4	107 ,106	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		36842			7310.71	מתחם תכנון 4	107 ,106		מגורים ד'	
					210 (2)	1050 (1)		מתחם תכנון 5	108	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
18768			782 (12)		49669	68816		מתחם תכנון 5	108	מגורים ד'	מגורים ד'	
					180 (5)	1200 (4)		מתחם תכנון 5	108	מסחר	מגורים ד'	
	(7)	(6)		55407			10977.93	מתחם תכנון 5	108		מגורים ד'	
2640	(7)	(6)	110 (13)	7574	6987	9680	1258.7	מתחם תכנון 10	109	מגורים ד'	מגורים ד'	
					40 (2)	200 (1)		מתחם תכנון 6	111 ,110	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'	
7680			320 (14)		20325	28160		מתחם תכנון 6	111 ,110	מגורים ד'	מגורים ד'	
					60 (5)	400 (4)		מתחם תכנון 6	111 ,110	מסחר	מגורים ד'	

מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
					שרות	שרות					
		(7)	(6)	22490			5237.87	מתחם תכנון 6	111, 110		מגורים ד'
4248					(2) 40	(1) 200		מתחם תכנון 11	112	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ד'
			(15) 177		11242	15576		מתחם תכנון 11	112	מגורים ד'	מגורים ד'
					(5) 50	(4) 250		מתחם תכנון 11	112	מסחר	מגורים ד'
3168		(7)	(6)	12517			3671.9	מתחם תכנון 11	112		מגורים ד'
			(16) 132		7009	12991		מתחם תכנון 12	113	מגורים ד'	מגורים ד'
					(5) 25	(4) 100		מתחם תכנון 12	113	מסחר	מגורים ד'
		(7)	(6)	9179			1570	מתחם תכנון 12	113		מגורים ד'
8856					(2) 120	(1) 600		מתחם תכנון 9	900	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
			369		20586	26937		מתחם תכנון 9	900	מגורים ד'	מגורים מסחר ותעסוקה
					(5) 375	2500		מתחם תכנון 9	900	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
					20658	62600		מתחם תכנון 9	900	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה
		(7)	(6)	47620			12207.21	מתחם תכנון 9	900		מגורים מסחר ותעסוקה
				(19) 3900	(18) 1300	(17) 3900	1300		401		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 15018	(18) 5006	(17) 15018	5006		402		מבנים ומוסדות ציבור
				(20) 4722	(18) 1574	(17) 4722	1574		403		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 5871	(18) 1939	(17) 5871	1939		404		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 8253	(18) 2751	(17) 8253	2751		405		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 2745	(18) 915	(17) 2745	915		406		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 2589	(18) 863	(17) 2589	863		407		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 16704	(18) 8352	(17) 16704	1044		408		מבנים ומוסדות ציבור
				(19) 9558	(18) 3186	(17) 9558	3186		409		מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					עיקרי	שרות					
				גודל מגרש מוחלט						קדמי	
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		501		406.93	396	123 (18)					
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		502		400	360	120 (18)					
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור		503		1221.32	986	329 (18)					

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

א. תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות, כל עוד סך שטחי הבניה לא משתנה.

ב. בכל מתחם תכנון, תותר העברת זכויות בנייה ושטחים על קרקעיים בין תאי שטח ביעוד זהה, בהיקף של עד 20% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים במתחם, כל עוד סך שטחי הבניה עבור ייעודים אלו במתחם לא משתנה.

ג. בכל מתחם תכנון, תותר העברת שטחים תת קרקעיים בין תאי השטח בכלל הייעודים, כל עוד סך שטחי הבניה התת קרקעיים במתחם לא ישתנו.

ד. בכל מתחם תכנון, תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת, באישור מה"ע או מי מטעמה/ו.

ה. בכל מתחם תכנון, תותר בנייה תת קרקעית בקו 0.

ו. בייעוד מגורים ד'- לפחות 25% ממספר יחידות הדיור בכל מתחם תכנון או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה קטנות. דירוריות לא תחשבנה יח"ד קטנות.

ז. בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה- לכל הפחות שני שלישים מכלל הדירות תהיינה יח"ד קטנות. מתוך כלל יח"ד הקטנות בייעוד זה, לפחות שליש תהיינה דירות מיקרו.

ח. בייעוד מגורים ד'- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים לעיל, תותר בכל מבנה תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 150 מ"ר עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים ושטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה, לא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים והוא יירשם כרכוש משותף.

ט. בשימושי מגורים, ככל שפתרון המיגון הינו ממ"ק, תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף 5 מ"ר לכל יח"ד וכן תתאפשר המרת 12 מ"ר משירות לעיקרי עבור כל יח"ד באישור מה"ע או מי מטעמה/ו.

י. ככל שפתרון האשפה הינו פניאומטי, תתאפשר תוספת שטחי שירות (עיליים או תת קרקעיים) בהיקף של עד 100 מ"ר עבור חדר אצירת האשפה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יתאפשר ניוד שטחים ציבוריים מבונים (עיקרי ושירות) בין תאי שטח שונים ובתנאי שיוותרו באותו מתחם תכנון ויתאפשרו מוסדות החינוך והציבור כנדרש בהתאם לשיקול דעת מה"ע..
- (2) השטחים המפורטים לא כוללים שטחי חצר צמודה עבור השימושים הדורשים זאת (דוגמת כיתות גני ילדים ומעונות יום), שטח אלו יתווספו ויוצמדו לשימוש הרלוונטי לפי צורך..
- (3) מתוכן עד 33 דיוריות..
- (4) תותר המרת שטחי מסחר בקרקע לשטחי תעסוקה..
- (5) תתאפשר תוספת שטחי שירות להקמת יציעים וגלריות בחללי המסחר, בתנאי ששטח היציע לא יעלה על 75% משטח החלל המסחרי שתחתיו. יציעים אלו לא יספרו במניין הקומות..
- (6) בהתאם לנספח בינוי..
- (7) בהתאם לתשריט..
- (8) מתוכן עד 26 דיוריות..
- (9) מתוכן עד 17 דיוריות..
- (10) מתוכן עד 24 דיוריות..
- (11) מתוכן עד 36 דיוריות..
- (12) מתוכן עד 55 דיוריות..
- (13) מתוכן עד 10 דיוריות..
- (14) מתוכן עד 22 דיוריות..
- (15) מתוכן עד 12 דיוריות..
- (16) מתוכן עד 9 דיוריות..
- (17) יותרו עד 20% מתוך סך כל שטחי הבניה עבור שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, לרבות מסחר..
- (18) תותר המרת שטחי שירות לעיקרי ולהיפך, בתנאי שסך שטחי הבניה לא ישתנו..
- (19) תותר תוספת של קומות תת קרקעיות ושטחי שירות תת"ק מעבר לאמור בטבלה זו באישור מה"ע או מי מטעמה/ו..
- (20) תותר תוספת של קומות תת קרקעיות ושטחי שירות תת"ק מעבר לאמור בטבלה זו באישור מה"ע או מי מטעמה/ו..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר בניה הראשון בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 500:1 לכל תחום התכנית או לחלקה.

תכנית הבינוי והפיתוח תכלול בין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים:

1. הנחיות בינוי-

1.1. קביעת מפלס פני הקרקע בתחום התכנית ומפלס הכניסה הקובעת לבניינים המיועד בכל תא שטח.

1.2. העמדת הבניינים בתאי השטח, קביעת המרחקים המינימליים ביניהם והגדרת החלוקה הנפחית בכל הקשור לעיצוב קומות המסד המבנים מעליהם.

1.3. קביעת מיקום ההפרשות הציבוריות המבונות.

1.4. פירוט מצבי בינוי מיוחדים כגון; בינוי בפינת רחוב, בינוי בשימושים מעורבים, בינוי הגובל בשטחי ציבור וכד'.

1.5. סימון המיקום העקרוני של הכניסות לבניינים, גרעיניהם, הגדרת שטחים בנויים למבני ציבור, אזורי השירות בבניין בקומת הקרקע, תשתיות הבניין וכיוב'.

1.6. פירוט חומרי גמר לחיפוי חזיתות הבניינים ואופי הפתחים בחזיתות המבנים.

1.7. קביעת הוראות עיצוב (שערים, כניסות לחנייה, רחבות כיבוי אש, שילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש וכד').

1.8. הוראות והנחיות לחזית החמישית, לרבות הסתרתן של המערכות הטכניות.

1.9. אופן הטיפול בקומת הגג ובמתקנים הטכניים שמעליה.

1.10. הנחיות לשילוט בתאי שטח בהן מוצעת חזית מסחרית.

1.11. בשטחים ביעוד למבני ציבור יוצג אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה בתא השטח.

1.12. קביעת הוראות מחייבות לסטיו (קולונדה) כמוגדר במסמך זה, בה תירשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

2. הנחיות פיתוח-

2.1. תכנון שטח הציבור בתחום יעודי דרך, ככר עירונית, שביל, שצ"פ, שב"צ ושב"צ ושצ"פ וכן השטח הפנוי בתחום תאי השטח למגורים ולמשרדים ולאורך החזיתות המסחריות.

התכנון יכלול סימון כניסות הולכי רגל, אזורי גינון והצללה, שהייה, ישיבה, הליכה, שבילי אופניים, חניית רכב דו-גלגלי ושמירה על רצף פיתוח של כלל השטחים הפתוחים בתכנית.

2.2. קביעת הוראות לחיבורם של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לציבור בתחום המגרשים הסחירים עם השטחים הציבוריים המשיקים להם (שצ"פים, שבילים, ככרות עירוניות ורחובות) להבטחת ההמשכיות והרציפות קביעת מפלסי הפיתוח בתחום כלל השטחים הציבוריים (המפורטים לעיל).

2.3. קביעת היקף נטיעות ליצירת רצף מוצלל, סוגי העצים ותאי השתילה, אמצעים נוספים להצללת השטחים הפתוחים והאמצעים לשימור, ויסות וחלחול של נגר עילי לערוגות הגינון.

2.4. הגדרת בתי גידול לעצים בוגרים; לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן הוראות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים, כמפורט בנספח העצים.

2.5. ביעת פרטים אופייניים לקירות תמך, מעקות וגדרות, מדרגות ורמפות, ארונות שירות, מתקני אשפה, כניסות לחניות תת-קרקעיות וכד'.

2.6. סימון עקרוני לשטח המיועד להצבת שולחנות וכסאות וסגירות עונתיות.

2.7. תיאור המופע העל קרקעי של מתקנים טכניים; לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, וכדומה.



תנאים בהליך הרישוי	6.1
פתחי האוורור והמערכות הטכניות לא יופנו כלפי המרחב הציבורי או כלפי הכיכר העירונית. 2.8. פתרונות ניהול מי נגר בתחום התכנית בהתאם לעקרונות המפורטים בהוראות התכנית ובנספח ניהול נגר וניקוז המצורף לתכנית זו. 3. הנחיות לתשתיות- 3.1. התכנית תכלול נספח תשתיות בנושא מים, ביוב, תיעול, חשמל, תקשורת, תאורת רחוב, לרבות דרכי שילובן והצנעתן בבינוי ובפיתוח המוצעים. 3.2. בתכנית יפורטו פתרונות חיבור תשתיות בין המרחב הציבורי למרחב הפרטי. 3.3. בתכנית יפורטו פתרונות לפינוי אשפה, כולל פתרון למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך, מרכזי איסוף אשפה, הפרדת פסולת במקור, כל זאת בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה. 3.4. בתכנית תיבחן הקמתם של מתקני אצירת חשמל. בין היתר יבחנו מיקומים, גודלם וכן יבוצעו כל הבדיקות והסקרים הנדרשים על ידי הגורם המוסמך לאישור מתקנים אלו. 3.5. בתכנית תינתן התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה, הצללה, נוחות תרמית, משטרי רוחות, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'. כל אלו ע"פ דרישות הועדה המקומית. 3.6. הנחיות לעניין הפחתת מטרדי רעש ואבק במהלך ביצוע העבודות. 3.7. התכנית תכלול הנחיות לטיפול באסבסט ככל ונמצא בתחומה. 4. הנחיות לשלבויות- 4.1. סדר ואופן ביצוע של התשתיות הציבוריות ופיתוח השטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בניה למגורים. 4.2. סדר הריסת מבנים קיימים וסדר בינוי המבנים החדשים בתחומה. 4.3. תיאום תשתיות זמניות או קבועות לרבות התחברות לתשתיות עירוניות. 4.4. הסדרי תנועה זמניים ובכללן חניה. 4.5. קביעת אתרי התארגנות לבניה ופיתוח. 5. תאום לנושא שלבויות ביצוע דרכים- תכנון מפורט של רשת הדרכים, לנושא זה יתאפשר תכנון זמני ככל שתובטח האפשרות במימוש תכנון רשת הדרכים בהתאם לנספח התנועה לתכנית זו.	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
תנאי להגשת היתר בנייה ראשון בכל מתחם תכנון (לרבות היתר חפירה ודיפון ולמעט היתר להריסה) יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ שלא ירד מ- 1:250, אשר תתבסס על תכנית הבינוי והפיתוח לגבי כל מתחם תכנון בשלמותו (כמסומן בתשריט), וכמפורט בסעיף זה ובסעיף 6.3 להלן: 1. כללי- 1.1. התאמה לתכנית הבינוי והפיתוח 1.2. התכנית תכלול את מלוא מתחם התכנון גם אם היתר הבניה יחול רק על חלק מהמבנים הכלולים בו, והוא יחייב ביחס להיתרים לבניינים הנוספים לכשיוגשו. 1.3. התכנית תציג את כלל השטחים הציבוריים במתחם, גם אם יפותחו בשלבים ואת התאמות הדרכים והתשתיות הנדרשת לכל שלב. התכנית תקבע את שלבויות הביצוע של השטחים הציבוריים והחניונים, בהתאמה לפיתוח השימושים הסחירים. 1.4. התכנית תציג גם את שורת המבנים הקרובה במתחמים המצרניים לה (כמסומן בתשריט), או בתכנית העיצוב למתחם הצמוד באם אושרה, בדגש על החיבורים בן מתחם למתחם. 1.5. מה"ע או מי מטעמו רשאי להרחיב את גבולות תכנית העיצוב האדריכלי לכל מתחם, במטרה	

- ליצור המשכיות ורציפות, כל עוד לא חרגו למתחם תכנון אחר.
- 1.6. התכנית תגדיר את חזותו ועיצובו הכולל של המתחם, לרבות קו הרקיע המשתנה, נפחי המבנים, בחירת כלל חומרי הגמר בבינוי והפיתוח וחיפוי החזיתות, כמפורט להלן.
 2. חלוקה למגרשי בניה ופריסת הבינוי-
 - 2.1. קביעה סופית של שלבי הבניה והפיתוח; הן על קרקעית והן תת קרקעית.
 - 2.2. קביעת מנח המבנים, חתכי בינוי, ואופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין.
 - 2.3. הצגת תמהיל יח"ד.
 - 2.4. קביעת תחום הרישום התלת ממדי בהתאם למסומן בתשריט.
 - 2.5. תיאור נפחי של הבניינים בכל תא שטח הכולל את היקף הזכויות המלא המותר כמפורט בטבלה 5.
 3. שימושים-
 - 3.1. הצגת תמהיל שימושים בכל מבנה וסיווג המסחר / תעסוקה בקרקע.
 - שימושים מסחריים יהיו כאלה המתאימים לשילוב בסביבת מגורים ויקבעו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - 3.2. הצגת פירוט ההפרשות הציבוריות המבונות במפלסי הקרקע של המגרשים הסחירים, לרבות תנוחות עקרוניות, מבואות נפרדות, שטחיהן הנלווים וחצרותיהן המוצמדות.
 4. מפלסי הקרקע
 - 4.1. הצגת מפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות הצגת משמעויות הטופוגרפיה הטבעית, הסביבה הקרובה והרחובות הגובלים.
 - 4.2. הצגת כניסות הולכי רגל אל כל אחד מהמבנים וכן כניסות לאופניים ולכלי רכב לרבות כלי רכב דו גלגליים אל המתחם.
 - 4.3. קביעת תחומי זיקות ההנאה, על פי עקרונות המצוינים במסמך זה, בתשריט, וככל שידרשו בבינוי. פיתוחן וקישורן לשטחים הציבוריים המשיקים למתחם (שצ"פים, שבילים, רחובות, ככרות וכד', וכן הוראות להנחת ותחזוקת תשתיות ולמעבר רכב לחניה.
 - 4.4. מיקום ותיחום מרפסות הגן, כולל מפלסן, בכפוף לאמור בהוראות תכנית זו.
 - 4.5. קביעת המאפיינים העיצוביים (באמצעות תכניות, חזיתות וחתכים) עבור הממשק בין השטחים הבנויים לבין המרחב הפתוח (הציבורי וזיקות ההנאה), לרבות: חומרי גמר, מצללות, גדרות, ריצוף, מדרגות, קירות תמך, ריהוט רחוב וכד'.
 5. בינוי ועיצוב-
 - 5.1. פירוט תמהיל גדלי יח"ד
 - 5.2. פירוט הבניין הכולל חתכים וחזיתות תוך התייחסות לעיצוב מרפסות, מסתורי כביסה ומזגנים ומערכות תשתיות חיצוניות.
 - 5.3. פתרון עיצובם של הבניינים על כלל חלקיהם השונים (פתחים, נסיגות, מרפסות, מצללות, דירוג קומות הגג וכו'), לרבות חומרי גמר ופרטים אופייניים מחייבים.
 - 5.4. קביעת מיקום החזיתות המסחריות.
 - 5.5. תכנון הסטיו (קולונדה) על פי תכנית הבינוי והפיתוח.
 - 5.5.1. בכל מתחם ישמר גובה אחיד לסטיו ולמצללה, כמו גם הוראות ביחס לשילוט, חומרים, סוככים וסגירות חורף ארעיות, קיזוז שיפועים ומעקות במידת הנדרש.
 - 5.5.2. עיצוב הסטיו יוגש כחלק מהמסמכים לבקשת היתר בניה במגרש הבניה הראשון שיוגש ולאחר אישורו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, יחייב לאורך כל קטע הרחוב.
 - 5.6. קביעת מיקום חדרי האשפה / חדרי שירות / חדרים טכניים וכד'. פתרונם התפעולי, מיקומי פתחיהם הסופיים ועיצובם.
 - 5.7. בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר, יוצגו פתרונות אקוסטיים ופתרונות אוורור (במקרה של



6.2

תנאים בהליך הרישוי

הכנת מזון), פירוט הסיכורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות הגורם הסביבתי המוסמך.

5.8. עיצוב אלמנטים מבונים (לרבות שערים, כניסות לחנייה, רחבות כיבוי אש, ארונות שירות, לשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית המגרש וכד').

5.9. עיצוב החזית החמישית, לרבות הסתרתן של המערכות הטכניות.

5.10. גובה המסתורים למערכות טכניות ייקבע עפ"י חתך בו יוצגו המתקנים המתוכננים ואופן הסתרתם המלא. מסתור המתקנים יהווה חלק בלתי נפרד מהמבנה וישתלב בו מבחינה עיצובית.

המשך בסעיף 6.3.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

תנאי להגשת היתר בנייה ראשון בכל מתחם תכנון (לרבות היתר חפירה ודיפון ולמעט היתר להריסה) יהיה אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית עיצוב אדריכלי בקנ"מ שלא ירד מ- 1:250, אשר תתבסס על תכנית הבינוי והפיתוח לגבי כל מתחם תכנון בשלמותו (כמסומן בתשריט), וכמפורט בסעיף זה ובסעיף 6.2 לעיל:

6. פיתוח ותנועה-

6.1. פירוט הסדרי תנועה ופרטים עקרוניים לכבישים, דרכים, שבילי רגל ואופניים.

6.2. קביעת המאפיינים העיצוביים עבור המרחב הפתוח, לרבות: חומרי גמר, מצללות, גדרות, ריצוף, מדרגות, קירות תמך, ריהוט רחוב וכד'.

6.3. הצגת חיבורם של השטחים הפתוחים עם זיקת הנאה לציבור בתחום המגרשים הסחירים עם השטחים הציבוריים המשיקים להם (שצ"פים, שבילים, ככרות עירוניות ורחובות) להבטחת ההמשכיות והרציפות.

6.4. פתרון כיסוי הקרקע לנטיעה הנדרש למעל לחניונים, בהתאם להגדרת בתי גידול לעצים בוגרים לרבות הגדרת סוגי עצי צל וצפיפות נטיעתם וכן פתרונות בדבר שימורם והעתקתם של עצים קיימים, כמפורט בנספח העצים.

6.5. פתרון החדרה והשהייה של נגר עילי בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות ובהתאם להנחיות בנספח ניקוז.

6.6. פירוט מיקומם של רחבות כיבוי אש, שבילי אופניים, וחניות עיליות המיועדות לחניית כלי רכב דו גלגלי.

6.7. הגדרת המופע העל קרקעי של מתקנים טכניים (ככל ויידרשו), לרבות פתחי אוורור של מרתפים, פירים טכניים, פילרים, מחסומי כניסות לחניה וכו'.

6.8. ככל שידרשו קירות תמך זמניים נוכח שלביות מימוש, יש להציגם בתכנית העיצוב ובחזיתות בתכנית זו ולקבוע את אופן הטיפול בהקמה ותחזוקה ולקבוע הנחיות להריסתם ושיקום הקרקע כתנאים בהיתר לעת מימוש מלא.

7. הוראות לעניין החניה התת קרקעית-

7.1. תכנון החניון התת קרקעי לכל מתחם, לרבות האמצעים לחיבור בין תאי השטח.

7.2. פרוט שלביות המימוש, בהתאמה למימוש הבינוי, והפיתוח הגנני במפלס הקרקע מעל.

7.3. הצגת ממשקים בחניה של שימושים מעורבים לרבות חניה לאזורי מסחר, מוסדות ציבור ותעסוקה.

7.4. 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.



תנאים בהליך הרישוי	6.3
7.5. פתרון ומיקום לצוברי גז או מתקן חלוקת גז תת קרקעי בתיאום מס' משתמשים. 7.6. פתרונות לפינוי אשפה (כולל הוראות למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך) בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה. 7.7. התייחסות לפתרונות אוורור ופליטות, תוך שמירה על מדדי הסביבה בשטחים המגוננים מעל לחניונים. 7.8. ניהול מי נגר וניקוז מהשטחים במגוננים בתחום המרתפים. 8. בדיקת השלכות סביבתיות- 8.1. יישום דרישות בניה ירוקה והתייחסות לנושאים סביבתיים כגון הצללה, נוחות תרמית, אוורור טבעי, אקוסטיקה וכו'; על פי דרישות הועדה המקומית ובהתאם לתקנות ולתקנים הרלוונטיים. 8.2. דו"ח מיקרו אקלים לניתוח משטרי רוחות בשטח המתחם. 8.3. עדכון סקר העצים הקיימים והסטטוס שלהם, לעת מימוש הבניה. 8.4. בחינת אפשרות להקמת תאים פוטו-וולטאיים. 8.5. אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה. 9. תכולה נוספת- 9.1. איתור שטחי התארגנות ודרכי גישה זמניות לעבודות הביצוע. 9.2. איתורם יעשה בתאום עם היחידה העירונית לאיכות הסביבה. 9.3. פירוט מאזן עבודות עפר צפוי, הכולל ציון אתרים לסילוק עודפי העפר.	
בינוי	6.4
1. פריסת המבנים, גובהם, אפיונים (רב קומות או מרקמי) ומספרם; כפי שמופיעים בנספח הבינוי של תכנית, זו הינם מחייבים. 2. במעמד תכנית העיצוב האדריכלי, רשאי מה"ע או מי מטעמו לשנות את פריסת המבנים, גובהם, אפיונם ומספרם (כפי שמופיעים בנספח הבינוי של תכנית זו) בתנאים הבאים: 2.1. בכל מתחם יהיה עירוב של רבי קומות (מגדלים) ומבנים מרקמיים, כך שלפחות מבנה אחד יהיה מרקמי. 2.2. מספר רבי הקומות (מגדלים) בכל מתחם לא יעלה על מספר רבי הקומות (מגדלים) המצוין בנספח הבינוי של תכנית זו. 2.3. רבי הקומות ימוקמו, עד כמה שניתן, על דפנות הרחובות הראשיים (שד' דוד המלך, שד' שלמה המלך ושד' ירושלים), אלא אם שוכנעה מה"ע כי יש מקום נקודתי לשקול הצבתם על דפנות רחובות פנימיים. 2.4. גובהם המקסימלי של רבי הקומות לא יחרוג מהגובה המקסימלי המצוין בנספח הבינוי, ובין כל רב קומות לרב קומות אחר במתחם יהיה הפרש של לפחות שתי קומות. 2.5. גובהם המקסימלי של המבנים המרקמיים לא יחרוג מהגובה המקסימלי המצוין בנספח הבינוי, ובין כל מבנה מרקמי למשנהו יהיה הפרש של לפחות קומה אחת. 2.6. מה"ע או מי מטעמו רשאים להפריד בניינים המופיעים בנספח הבינוי כבנייה צמודת דופן, בתנאי שהוכח שלא ניתן לממש את זכויות הבניה ברווחת דיור ראווה, ובתנאי שבשטח שבין הבניינים תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור כמפורט בסעיף 6.4. 3. מרחקים בין מבנים: תותר הקמת מספר מבנים בתא שטח בכפוף למפורט להלן. 3.1. המרחק המינימלי שיאושר בין קירות חזיתות שני רבי קומות, לרבות מרפסותיהם, לא יפחת מ- 12 מטרים.	



6.4	בינוי
	3.2. מרחק המינימלי שיאושר בין קירות חזיתות רב קומות למבנה מרקמי, לרבות מרפסותיהם, לא יפחת מ- 10 מטרים. 3.3. מרחק המינימלי שיאושר בין שני מבנים מרקמיים, לרבות בין מרפסותיהם, לא יפחת מ- 8 מטרים. 4. נסיגות מקירות חזיתות המבנים : 4.1. לא תותרנה נסיגות מקירות חזיתות המבנים בששת הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע (למעט אם מדובר במפלס המבנה העליון). 4.2. תותר נסיגה בקומות השביעית ואילך, כל עוד לא תעלה על 2 מ' מקיר חזית המבנה בששת הקומות הראשונות. 4.3. במפלס המבנה העליון תותרנה נסיגות ללא הגבלה. 4.4. מה"ע או מי מטעמו רשאים לאפשר נסיגות נוספות במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובתנאי ששטחי זיקות ההנאה לטובת הציבור במפלס הקרקע לא יצטמצמו בשיעור ניכר כתוצאה מכך. 5. מיקום פתחי דלתות חדרי האשפה / חדרי שירות / חדרים טכניים לא יופנה לרחוב אלא אם יוכח כי לא קיימת אפשרות תכנונית אחרת. מיקומם הסופי יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי. 6. תותר פתיחת פתחים לשצ"פים, שבילים וככרות עירוניות בקו 0. 7. תותר הפניית חלונות שטחי מיגון לחזיתות הרחובות כל עוד ימצא פתרון עיצובי הולם אשר יאושר בתכנית עיצוב אדריכלי. 8. מתקני תשתית ימוקמו בתת הקרקע ככל הניתן. 9. גגות המבנים יטופלו כחזית חמישית. 10. תחויב הרחקת אדים וריחות משטחי מסחר באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.

6.5	זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי
	1. מלבד זיקות ההנאה המסומנות בתשריט תכנית זו, כלל השטחים הפתוחים הנותרים בין קירות חזיתות המבנים לשטחים הציבוריים המשיקים להם (למעט חצרות למוסדות ציבור), יוגדרו כזיקות הנאה. 2. כלל השטחים המצויים תחת סטיו (קולונדות), בין קירות חזיתות המבנים הנסוגות לשטחים הפתוחים המשיקים להן, יוגדרו כזיקות הנאה. 3. בתחום זיקות ההנאה ישמר מעבר פתוח לציבור, באופן חופשי בכל עת. 4. זיקות ההנאה לא תהיינה מקורות, אלא אם מה"ע או מי מטעמה/ו יגדיר כי זיקת ההנאה תהיה מקורה בחלקה, ובלבד שישמר מעליה מרווח בגובה שתי קומות (נוסף לגובה מפלס הקרקע). 5. כלל השטחים המוגדרים כזיקות הנאה יפותחו בהתאם וכהמשך לשטחים הציבוריים הגובלים להם (רחובות / ככרות / שבילים / שצ"פים וכיוב'), תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינון ופרטים דומים ; בהתאם להגדרות מה"ע וכפי שיקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי. 6. בכלל השטחים המוגדרים כזיקות הנאה יתאפשר כיסוי אדמה לנטיעות בגובה של 1.5 מ' נטו לפחות. 7. הרשות המקומית תהיה רשאית לבצע בתחום זה עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד', וכן ביצוע, החלפת ושדרוג תשתיות עירוניות, מעל ומתחת לקרקע. 8. לא תתאפשר הצבת גדרות ושערים חוסמי מעבר בתחום זיקת ההנאה.



זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	6.5
9. לא יתאפשרו הקמתם של מתקני תשתית ומתקנים טכניים או כל הפרעה אחרת לנגישות הולכי רגל ולהמשכיות ההליכתיות במפלס הקרקע. 10. תותר בניית גזוזטראות ובליטות מעל זיקת ההנאה (למעט במפלס קומת הקרקע). 11. תותר כניסת רכב תפעולי והצלה בגבולות זיקת ההנאה. 12. האחריות, האחזקה והטיפול בשטחי זיקת ההנאה יבוצעו על ידי הרשות המקומית. הוראה זו תירשם בתקנון הבית המשותף. 13. במעמד תכנית העיצוב האדריכלי, מה"ע או מי מטעמו רשאי להתיר שינויים במספר, בתואר וברוחב זיקות ההנאה המפורטים בתכנית זו ובלבד שיתקיימו התנאים הבאים : 13.1. בכל מתחם ישמרו לפחות שני מעברים המשכיים ברוחב מינימלי של 6 מ', המקשרים בין דפנותיו של המתחם (האחד מז'-מע' והשני צפ'-דר'). מעבר שכזה יכול שישתייך בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ, שצ"פ מעורב שב"צ, שביל, ככר עירונית, או רחוב), כל עוד מצידו הנגדי של אותו השטח ממשיך מעבר עד לגבול מתחם התכנון. בממשק בין שני מתחמים צמודים, הכרח שזיקת ההנאה תהיה המשכית. מיקומה יקבע על פי המתחם הראשון בין השניים בו תאושר תכנית העיצוב האדריכלי.	
הוראות פיתוח פיתוח המרחב הציבורי (לרבות שצ"פים, ככרות, שב"צים, שצ"פ ושב"צ, שבילי הולכי רגל, מדרכות וזיקות הנאה) יעשה ללא גדרות מכשולים והפרעות עד כמה שניתן- על מנת לאפשר רצף תנועת הולכי הרגל בין המגרשים השונים. פיתוח המרחב יהיה המשכי ככל האפשר מבחינת מפלסים, תכסית ושפה עיצובית ויכלול את ההנחיות הבאות : 1. יינטעו עצים בוגרים (גודל 8 לפחות על פי סטנדרט משרד החקלאות), במרווחי שתילה מקסימליים של 7 מ' בין העצים עבור רציפות צל. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניונים ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, באישור מה"ע או מי מטעמה/ו. 2. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי. 3. נטיעת העצים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח אשר לא יפחת מ- 10 מ"ק נטו ובעומק אשר לא יפחת מ- 1.5 מ' נטו. 4. יובטח ניקוז ואיטום נאות של אזורי הגינון. 5. תכנון בתי הגידול יקח בחשבון מתאם בין גודל בית הגידול למין העץ, נושאי השקיה, ניקוז, הזנה, דישון וכיו"ב'. 6. בתי הגידול יתוכננו עד כמה שניתן כך שיהיו נמוכים ממפלסי הפיתוח הסמוכים וזאת לשם ניקוז והשהיית מי נגר. יש להימנע ככל הניתן מהבלטת בתי הגינון מעל מפלס הפיתוח. ככל שתבוצע הבלטה הרי שגובהה לא יחושב במניין העומק של בית הגידול.	6.6
מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית 1. במקומות בהן מסומנת חזית מסחרית בתשריט, יתוכנן מסחר בקומת הקרקע. 2. אורך החזית המסחרית לא יפחת מ- 60% מסך אורך החזית הפונה לרחוב. מה"ע או מי מטעמו רשאי להפחית את אורך החזית המסחרית במקרים בהן לא נמצא פתרון תכנוני איכותי. 3. מה"ע או מי מטעמו רשאי לאפשר במעמד ההיתר שימושי תעסוקה ו/או שטחים ציבוריים	6.7



מסחר סימון בתשריט : חזית מסחרית	6.7
במקום מסחר בקרקע. 4. מפלסי הכניסות לשטחי המסחר (או השימושים האחרים) יתואמו למפלס פני המדרכה הגובלת. 5. לא יותרו קירות אטומים בחזית לרחוב, באורך שיעלה על 25% מאורך החזית. כלל התנאים המפורטים בסעיף זה (לעיל) יחולו גם על שטחי מסחר אשר הוסבו לשטחי תעסוקה (כמפורט בטבלה 5).	
חניה	6.8
1. מספר מקומות החנייה יקבע לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבנייה. 2. לא תתאפשר חניה על קרקעית, למעט לאופניים. 3. תכנון מרתפי החניה יכלל במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי, כך שלכל מתחם תכנון יהיה חניון תת קרקעי אחד משותף. 4. יותר חיבור חניונים בתת הקרקע בין מגרשים סמוכים ותקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב ביניהם. כמו כן, יותר שימוש ברמפת רכב משותפת בין מגרשים סמוכים. 5. רמפות כניסה לחניונים ייבנו ככל שינתן בתחום המבנה. עיצובן וחמרי החיפוי יותאמו לחלקים הגלויים של הבניין. 6. לכל מתחם תתוכנן רמפת כניסה אחת אלא אם יאשר מה"ע או מ מטעמה/ו כי לא ניתן לבצע סעיף זה מבחינה הנדסית / תכנונית או ביצועית. 7. בכל מתחם תכנון יובטחו חיבורים בין החניונים מתחת לשצ"פ והשבילים לבין החניות בתחום תאי השטח הסחירים. 8. מפלס תקרת החניה יקבע באופן שיאפשר כיסוי אדמה לנטיעות בגובה של 1.5 מ' נטו לפחות. לא תותר הבלטתם של מרתפי החניה מעל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים אליהם. תקרות המרתף העליון, לרבות המילוי המשמש לגינון ולנטיעות, ישתלבו באופן רציף עם מפלס הפיתוח של המגרש וסביבתו (כפי שיקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי).	
ניהול מי נגר	6.9
1. ניהול הנגר בתחום התוכנית ייעשה בהתאם לנספח ניהול הנגר או להנחיות העדכניות של מנהל התכנון. 2. ניהול הנגר ייעשה בכל השטחים והייעודים בתכנית ויפתר ברמת התכנית. 3. היקף הנגר המנוהל ייעשה כדלקמן : 3.1. שטחים אטומים (מנוהלים) בתוכנית יופנו אל אזורי הוויסות והחלחול. 3.2. בתוכנית הבינוי ופיתוח באישור הוועדה מקומית ניתן יהיה לנייד את נפחי ניהול הנגר בכל מתחם ובתנאי שישמר הנפח הכללי לניהול ויובטח פתרון הבאת הנגר לאזורי הוויסות והחלחול מהשטחים האטומים. 3.3. במתחמים הכוללים שצ"פים, לפחות 60% מהשטחים הנדרשים לפתרון הניקוז והחלחול במתחם, יבוצעו בשצ"פים. 4. בשטחים מיועדים לחלחול יש להתרחק לפחות 1.0 מ' מיסודות מבנים או בכפוף לאישור יועץ הביסוס. כניסות למרתפים יתוכננו כך שלא יוצפו מנגר בהסתברות של 1%. אין לתכנן את ניקוז הגגות והרחבות בתחום המגרש למרתף הבניין.	
שמירה על עצים בוגרים	6.10
1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83' לחוק התכנון והבניה והמסומנים	



6.10	שמירה על עצים בוגרים
	בנספח שמירה על עצים בוגרים לתכנית ובתשריט יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. 2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ. 4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או העתקה לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-20% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון. 5. לעת הגשת תכנית עיצוב אדריכלית לאישור הועדה המקומית יוגש סקר אגרונומי מפורט אשר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: 5.1. סיקור מפורט לעצים בתחום הבקשה. 5.2. מפרט הגנה ו/או העתקה לעצים. 5.3. חוות דעת פקיד היערות לסקר. ייעשה מאמץ להימנע מכריתה או העתקת עצים, המסומנים כך בתשריט, שלא לצורך.



6.11	איכות הסביבה
	1. במבני המגורים בבניינים רבי הקומות תתוכנן מצנחת אשפה כפולה אשר תאפשר הפרדת פסולת במקור לשני זרמים לפחות. 2. כלל שטחי התעסוקה בתכנית לא יהיו מטרד סביבתי ולא תתאפשר אחסנת חומ"ס. 3. לא יתאפשר סילוק אוויר מאולץ (חניונים ובתי אוכל) למפלס התנועה של הולכי הרגל במרחב הציבורי. 4. לא יותר סילוק אוויר מאולץ לחצרות גנ"י / מעונות היום ולמרפסות הגן של יח"ד. 5. במקרים מיוחדים בהם לא ימצא פתרון הנדסי, יותרו פירי פליטה למפלס הקרקע בתנאי שינקטו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אוויר באישור הגורם הסביבתי המוסמך ובלבד שמיקומם לא יהיה בסמוך לחצרות גנ"י ו/או מעונות יום.



6.12	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה
	1. השימושים המסחריים יאושרו על ידי הועדה המקומית, במטרה למנוע מטרד או הפרעה (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד') בתנאים להיתר תכלול חובה להתקין את המערכות והאמצעים הנדרשים על מנת למנוע מטרדים לסביבה. 2. אוורור מרתפים - מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.

6.13	תשתיות
	1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 2. יותר מעבר של ניקוז עילי ממגרש למגרש וכן מעבר תת קרקעי של קווי תשתית (ניקוז, ביוב, מים וכד'). מעבר מערכות התשתית בתחום המגרשים מותנה באישור מה"ע או מי מטעמו ובתאום התכנון בין המגרשים. יותר רישום זיקת הנאה לצורך תחזוקת מערכות אלה. מגיש הבקשה להיתר מחויב לציין את זכות מעבר הניקוז או מעבר התשתיות במקומם המדויק בבקשה להיתר הבניה. מעבר הצנרת יעשה בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין. 3. תותר העברת קווי ביוב וניקוז בין המגרשים בתנאים הבאים:



6.13	תשתיות
	3.1. הדבר יעשה עד מרחק של 2 מ' מקו המגרש. 3.2. קווים אלו יהיו תת קרקעיים. 3.3. הועדה המקומית אישרה את תוואי ההעברה. 4. תותר העברת קווי תשתיות תת קרקעיים בכל ייעודי הקרקע בתכנית, למעט ייעודים משולבים הכוללים מגורים. בתחומי מגרשים פרטיים תותר העברת תשתיות תת קרקעיות רק במרחב שבין קו המגרש לקו הבניין. 5. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו והרק"ל, אלא לאחר שהתבצע תאום עם הגורם המוסמך, בשלב הבקשה להיתר. 6. במקרה של העברת תשתית בתחום תאי שטח, עם סיום העבודה תוגש מפת עדות לרשות המוסמכת. יותר מעבר צנרת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה מתחת לפני הקרקע בשטחים המיועדים לדרך, שצ"פ, ככר עירונית, שביל הולכי רגל, שב"צ ושצ"פ ושב"צ.



6.14	חשמל
	1. תחנות השנאה : 1.1. חדרי השנאים לרבות פירי האוורור הנדרשים עבורם, פתחי הכנסת ציוד והגישות אליהם, יוטמעו בבינוי ולא יבלטו מעל הקרקע ככל הניתן . 1.2. בתחום המגרשים שבייעוד 'מגורים ד' ובייעוד 'מגורים מסחר ותעסוקה'; חדרי השנאים ישולבו בתחום הבינוי במגרש. 1.3. בתחום המגרשים הציבוריים חדרי השנאים יתאפשרו בתת הקרקע. 1.4. תחנות טרנספורמציה לחשמל תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב עם מרכיבי הנוף של השטחים הפתוחים. 1.5. תחנות טרנספורמציה לחשמל, תבוצענה במקביל לפיתוח המגרש, בהתאם לצרכי הבינוי, ויבנו בשילוב עם מרכיבי הנוף של השטחים הפתוחים. 1.6. תנאי להיתר בניה במגרש הגובל בדרך ו/או בשצ"פ בהם נמצא שנאי חשמל קיים הינו העתקת השנאי הקיים לבנה/חדר ייעודי בתחום המגרש בו מבוקש ההיתר. 2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל (במידה וקיימים קוים עיליים בתחום התכנית) : 4. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן (מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן מציר הקו) : 3.0. 4.1. מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0. 4.2. מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0. 4.3. מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0. 4.4. מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0. 4.5. מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0. 4.6. מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 5.0. 4.7. מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3. 4.8. מ' כבלי חשמל מתח גבוה 9. 4.9. בתיאום עם חברת חשמל- כבלי חשמל מתח עליון 1 מ' ארון רשת 4. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות





חשמל	6.14
ובכפוף לכל דין. 5. תתאפשר הקמת מתקני אגירת חשמל בכלל שטחי התכנית. בשלב תכנית הבינוי והפיתוח ייבחן נושא מיקום מתקני האגירה, גודלם והתאמתם להוראות רשות החשמל ובכלל זה הבדיקות והסקרים כפי שיוטלו על ידי הגורם המוסמך לנושא זה.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.15
1. חריגה ממשורי הגבלות הבנייה המושתות על ידי נתב"ג כפופה לאישור הועדה המר"מ, כמפורט בתיקון 2 לתמ"א 2/4. 2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי למתן להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית אשר יידרשו בחציית מגבלת הגובה, יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. הגובה המירבי המותר לבנייה כולל את כל חלקי המבנה לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, מתקנים טכניים וכו'.	
עתיקות	6.16
היה ותתגלנה עתיקות בתכנית אשר תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.	
הפקעות ו/או רישום	6.17
1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין. 2. שטחי ציבור מבונים והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188, ביעודי "מגורים ד"י" ו"מגורים מסחר ותעסוקה", יירשמו בבעלות הרשות המקומית. לגבי שטחים אלה תירשם הבעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור. 3. בשטחים המסומנים ל"תכנון תלת ממדי", מרתפי החנייה (והחללים הטכניים התת קרקעיים) ירשמו ע"ש בעלי זכויות הקרקע הסחירה בכל מתחם, ותהיה חובה לחברת ניהול לאחזקתם. 4. מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להקפיאם ככל ולא יוחכרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.	
איחוד וחלוקה	6.18
1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. 2. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית. 3. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת בקשה להיתר בניה ראשון לכל מתחם (או היתר בניה ראשון למגרש, ככל שאינו משתייך	

איחוד וחלוקה למתחם), וכתנאי למתן ההיתר.	6.18
תנאים למתן היתרי בניה 1. תנאי לאישור בקשה להיתר ראשון למגרש בתחום התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתצ"ר למתחם שלם (או למגרש ככל שאינו משתייך למתחם) ע"פ האיחוד והחלוקה. 2. תנאי למתן היתר בנייה במגרש הכולל שטחים מבונים לצרכי ציבור יהיה הבטחת רישום של השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לתכנית העיצוב אדריכלי, בתקנון בית משותף, להנחת דעת מהנדס הועדה. 3. תנאי למתן היתר בניה בכל מתחם יהיה מסמך התחייבות לביצוע הגישה מהדרכים ההיקפיות ועד לכניסה למתחם, עפ"י תכנית הסדרי תנועה באישור העירייה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה התאמת התכנון לנספח העצים הבוגרים המצורף לתכנית זו. 5. חו"ד היחידה הסביבתית לנושא העדר שימושים מטרדים למגורים בתחום הבקשה ובמגרשים הסמוכים. 6. אישור היחידה הסביבתית ברשות המקומית לנושא אמצעים למזעור המטרדים במהלך הבניה. 7. הבטחת רישום השטחים המסומנים ל"מתחם תלת ממדי". 8. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מצויים מתקני תשתית או לביצוע עבודות בסמיכות למתקני תשתית יהיה תאום עם בעל התשתית רלוונטית. 9. תנאי להיתר בניה למתקני תשתית הינו אישורם בתכנית בינוי ופיתוח תוך הצגת חתכים והתאמה לפיתוח הנופי. מתקנים אלה יבוצעו בתת הקרקע ככל הניתן. אישור מתקנים אלו ילווה במסמך סביבתי לפי הנחיית המשרד להגנת הסביבה. 10. תנאי לכל היתר ו/או פיתוח בשטח יהיה איתור בפועל של תוואי תשתיות קיימות, בשטח ההיתר המבוקש. שינויים בתכנית כתוצאה מסטייה באיתור התוואי בפועל לא יהיו סטייה מהתכנית. 11. ככל שידרשו קירות תמך זמניים נוכח שלביות מימוש, יש להציג בתכנית ובחזית ולקבוע את אופן הטיפול ולקבוע הנחיות להריסתם ושיקום הקרקע כתנאים בהיתר לעת מימוש מלא. 12. במקרים מיוחדים תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו, ללא תוספת שטחי בנייה, באישור מהנדס העיר. זאת מטעמי בטיחות, בטחון, נגישות, רווחת המשתמשים ותפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו. 13. תנאי להיתר יהיה הבטחת הריסת מבנים קיימים בתחום מתחם איחוד וחלוקה. תנאי להיתר הינו הפקדת ערבות בעירייה לצורך הבטחת הריסת המבנים שסומנו להריסה במתחם האיחוד והחלוקה. 14. יפורטו פתרונות לפינוי אשפה, כולל פתרון למערכת אשפה פניאומטית במידת הצורך, מרכזי איסוף אשפה, הפרדת פסולת במקור, בהתאם למדיניות העירונית לעת הוצאת היתר בניה. 15. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים הגובלים לרכבת הקלה והמטרו יהיה תיאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה וקבלת אישורו. לא תבוצע כל עבודה בתחום תוואי המטרו והרק"ל אלא בתאום עם הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה. 15.1. לא תותר החדרת עוגנים לתחום המיועד לתוואי המטרו אלא באישור הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה. לא יותרו עוגנים בתחום תחנת המטרו.	6.19
תנאים למתן תעודת גמר 1. תנאי למתן תעודת גמר במגרש הכולל שטחים לצרכי ציבור, יהיה רישומם בבעלות של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות ע"ש עיריית לוד, ללא תמורה בלשכת רישום	6.20

6.20

תנאים למתן תעודת גמר

המקרקעין כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

היתר האכלוס יכלול את השטחים המבונים לשימוש הציבור בבניין / מגרש.

2. תנאי למתן תעודת גמר ראשונה בכל מתחם יהיה מימוש בפועל של השטחים הציבוריים הפתוחים בו (לרבות ככרות עירוניים, שבילים וזיקות ההנאה בשטחים הסחירים המצרניים וחיבורם ההמשכי), בהתאם לשלבים שיקבעו בתכנית העיצוב האדריכלי, והבטחת מימושם של יתרת השטחים.

3. תנאי לתעודת גמר ראשונה בכל מתחם יהיה ביצוע הגישה מהדרכים ההיקפיות ועד לכניסה למתחם, עפ"י תכנית הסדרי תנועה באישור העירייה.

4. רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

5. רישום זיקות הנאה למעבר הדדי של כלי רכב ו/או הולכי רגל בקומות החניונים התת קרקעיים.

6. רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית.

7. רישום הערת אזהרה בדבר קיום זיקות הנאה בפנקס רישום המקרקעין.

8. רישום הערת אזהרה בדבר קיום זיקות הנאה למעבר הדדי של כלי רכב ו/או הולכי רגל בקומות החניונים התת קרקעיים.

9. כלל הבניינים בכל מתחם יתקשרו עם חברת ניהול אשר תתחזק את כלל השטחים והתשתיות המשותפים, לרבות פתרונות ניהול מי נגר עילי כפי שיבוצעו, מרתפי החניה והגינות המשותפות.

תנאי למתן היתר אכלוס יהיה הצגת הסכם עם חברת ניהול הכולל את המפורט לעיל ורישום הערת אזהרה בפנקס המקרקעין בדבר קיומו של הסכם זה.

10. רישום השטחים המסומנים ל"מתחם תלת ממדי".

6.21

הריסות ופינויים

1. במבנים קיימים ומאושרים לשימוש כדין ערב אישורה של תכנית זו, והמסומנים להריסה בתכנית זו, יותר המשך השימוש על-פי דין עד להוצאת היתר בניה באותו תא שטח.

2. מקום בו רק חלק ממבנה / גדר סומן להריסה, ההחלטה אם להרוס את המבנה כולו או חלקו תתקבל בשים לב למכלול הנסיבות הרלוונטיות.

בכל מקרה, יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה / הריסת יתרת המבנה שאינו מיועד להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה או כל סיבה רלוונטית אחרת.

6.22

פסולת בניין

עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מימוש המגורים יבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

