

27 Keren Hayesod St. רח' קרן היסוד 27
Jerusalem ירושלים 9418815
Phone טלפון 02-6220990
Fax פקסימיליה 02-6220999
jer@zinger-law.co.il

Shalom Zinger, Adv. שלום זינגר, עו"ד
Sarit Dana, Adv. שרית דנה, עו"ד
Eyal Gur, Adv. איל גור, עו"ד
Gilat Eyal, Adv. גילת אייל, עו"ד
Shani Singer, Adv. שני זינגר, עו"ד
Yaniv Sapir, Adv. יניב ספיר, עו"ד
Neta Arbiv Ben-Gal, Adv. נטע ארביב בן-גל, עו"ד
Adi Stein, Adv. עדי שטיין, עו"ד
Yair Gur, Adv. יאיר גור, עו"ד

7 Metsada St. רח' מצדה 7
B.S.R. 4 ב.ס.ר. 4
Bnei-Brak בני ברק 5126112
Phone טלפון 02-6220985
Fax פקסימיליה 02-6220979
tlv@zinger-law.co.il

Dr. Gadi Rubin, Adv. ד"ר גדי רובין, עו"ד
Ahaz Ben-Ari, Adv. אחז בן ארי, עו"ד
Kobi Ivatsin, Adv. קובי איבצן, עו"ד
Andrew Vereshagin, Adv. אנדריי ורשציגין, עו"ד
Sharon Roberts, Adv. שרון רוברטס, עו"ד

20 מאי, 2026

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז

הנדון : התנגדות לתכנות 406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד

המתנגדים הם תושבי שכונת גני איילון בלוד (רשימת המתנגדים מצ"ב כנספח 1, להלן : **התושבים**), ומשכך, הם מושפעים באופן ישיר מתכנית '406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד' (להלן : **התכנית המוצעת**) המקודמת במרכז השכונה. התנגדות זו מוגשת מתוך דאגה של התושבים לעתיד שכונתם, ומתוך רצון להבטיח כי כל פיתוח במרכז השכונה ייעשה בצורה שקופה, מוצדקת ומותאמת לאוכלוסייה המתגוררת בה.

התכנית המוצעת לוקה בשלושה כשלים מרכזיים. הכשל הראשון הוא היעדר הצדקה תכנונית להעצמת זכויות הבניה, כך שיתווספו 300 יח"ד מגורים למגרש אחד בתוך שכונה שלמה שתוכננה כמכלול. היעדר ההצדקה התכנונית מתקיים לצד חוסר שקיפות מלא ביחס לשיקולים הכלכליים שהניעו את קידום התכנית המוצעת. הכשל השני הוא שהתכנית מתעלמת מצרכי האוכלוסייה המתגוררת בשכונה ומציעה מוצר תכנוני שאינו מותאם למציאות בפועל - שכונה חרדית מאוכלסת ופעילה. הכשל השלישי הוא שהתכנית המוצעת מייצרת עומס בלתי מתוכנן על תשתיות של שכונה שתוכננה להכיל סוגים מסוימים של פעילויות עבור כמות מסוימת של תושבים, וזאת מבלי שנבחנה השפעתה המצטברת על השכונה כולה.

טענות התושבים יפורטו להלן.

למען הנוחות יובהר כי כל פס"ד או החלטה המוזכרת בהתנגדות זו פורסם באתר "נבו".

רקע תכנוני

1. תכנית '406-0102616 – שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100/ 3' (להלן : **התכנית התקפה**), היא תכנית מפורטת עבור שכונת גני איילון בכללותה, המשתרעת על פני כ-737 דונם ומונה למעלה מ-2000 יחידות דיור. התכנית התקפה תכננה את כל השכונה כמכלול אחד : קבעה ייעודי קרקע, זכויות בנייה, שטחי ציבור ותשתיות לכלל השכונה, תוך חלוקת השכונה לתאי שטח בעלי ייעודים ושימושים שונים. על פי דברי ההסבר לתכנית היא שנתה את התכנית שקדמה לה מתוך מטרה

"להתאים את התכנון לצרכיה הייחודיים של האוכלוסייה החרדית הצפויה לאכלס את השכונה המתוכננת".

2. במסגרת התכנית התקפה, יועד מגרש 500, המצוי בלב השכונה, לשמש כמרכז שכונתי, בייעוד של דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה והיא קבעה בו שימושים מתאימים (להלן: **מגרש 500**). התכנית התקפה קבעה 350 יח"ד עבור "דיור מיוחד" מכל סוג, והותר בינוי עד לגובה של 24 קומות. בנוסף, נקבעו כ-15,500 מ"ר של שטחי מסחר (עיקרי) וכ-11,000 מ"ר שטחי תעסוקה (עיקרי).

להלן, גיליון 2 של תשריט התכנית התקפה, מגרש 500 מסומן בעיגול אדום:

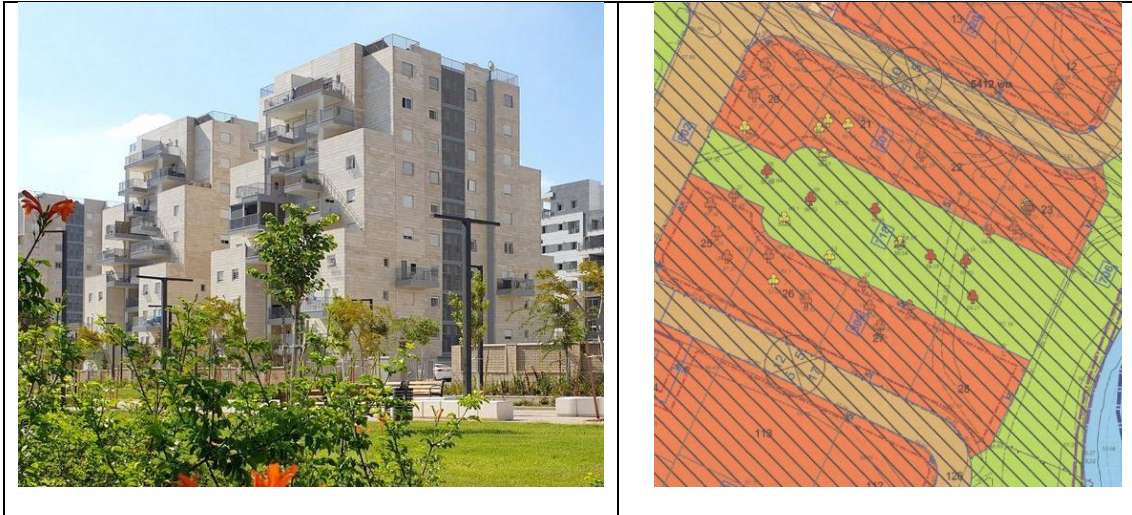


3. במתחמי המגורים ברחבי השכונה התירה התכנית התקפה בינוי שבין 3-10 קומות בלבד, מלבד לשני תאי שטח שהותר בהם בינוי עד לגובה של 13 קומות (תאי שטח 300 ו-301).

הוראות תכנית 406-0102616 – שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 3/8100 מצייב **כנספח 2**.

4. שכונת גני איילון הותאמה והתאכלסה על-ידי אוכלוסייה חרדית בעיקרה, כך שעל-אף הקבוע בתכנית התקפה, ובשל הקושי שבנייה לגובה מייצרת אצל האוכלוסייה החרדית בשמירת השבת, בפועל נבנו בשכונה בנייני מגורים בגובה של עד 10 קומות בלבד ולא 13 כמותר על פי התכנית.

להלן, מקטע התשריט ובו תאי שטח 300 ו-301, לצד תמונה המבנים שהוקמו בו בפועל (10 קומות):



5. האמור לעיל בא להעיד על אופייה ומצבה של שכונת גני איילון דה-פקטו. השכונה היא שכונה חרדית מאוכלסת ופעילה, שבנייני המגורים הקיימים בה הם בגובה של 10 קומות לכל היותר. הדבר נובע מכך שהאוכלוסייה המתגוררת בשכונה אינה משתמשת ברובה המכריע במעליות שבת עובדה המקשה על מגורים בקומות גבוהות, ודאי כאשר מדובר על משפחות ברוכות ילדים.
6. התכנית המוצעת הינה תכנית עבור מגרש 500 בלבד. מגרש 500 הוא למעשה המתחם המשמעותי האחרון בשכונה שטרם פותח ומומש. כאשר אי מימושו שולל למעשה מהשכונה שירותים בסיסיים הניתנים במרכזים מסחריים - דוגמת זה שהתכנית הקיימת מאפשרת את הקמתו במגרש 500.
7. התכנית המוצעת מבקשת לשנות את ייעודו של מגרש 500 ולקבוע את השימושים הבאים: תוספת ייעוד של מגורים; תוספת של 300 יחידות דיור למגורים רגילים – ייעוד שלא היה קיים כלל במגרש על פי התכנית התקפה; הדיור המיוחד צומצם ל-250 יח"ד אך הוגדר כדיור מוגן בלבד. גובה בנייני המגורים המוצע הוא 13 קומות, ואילו המגדל שבו מתוכננים הדיור המוגן והמשרדים הוגבה ל-28 קומות. שטחי המסחר צומצמו ל-12,140 מ"ר, ושטחי התעסוקה הורחבו ל-14,000 מ"ר. עם זאת, הוראה המאפשרת המרה של 20% משטחי התעסוקה לשטחי מסחר מלמדת כי היקף שטחי התעסוקה והמסחר נשארו בהיקף דומה למצב הקיים (הוראה ה' בטבלה 5 להוראות התכנית המוצעת). בנוסף, התכנית מסמנת תא שטח עבור מבני ציבור.
- הוראות תכנית 406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד, מצ"ב **כנספח 3**.
8. על רקע האמור לעיל, מגישים התושבים את התנגדותם לתכנית המוצעת. התכנית המוצעת לוקה בכשלים תכנוניים מהותיים, ואינה הולמת את אופייה של השכונה ואת צורכי תושביה והיא למעשה מעלם לא הוצדקה כראויה מבחינה תכנונית.
9. בנוסף, וכפי שיפורט להלן תחילה, נראה כי התכנית לא נולדה מתוך צורך תכנוני אמיתי, אלא מתוך רצון העירייה לתת מענה לשיקולים כלכליים של יזם פרטי, שהוצבו בפניה כאילוץ, תוך היעדר שקיפות ביחס לתהליך שבו קודמה. משכך, דין התכנית המוצעת להידחות, או לחלופין, יש לתקנה באופן מהותי בטרם האישור.

10. הכל כפי שיפורט להלן.

היעדר הצדקה תכנונית לשינוי הייעוד המוצע וחשש לשיקולים זרים בקידום התכנית

11. התכנית המוצעת מבקשת להוסיף למגרש 500 כ-300 יח"ד למגורים, ייעוד חדש שלא היה כלל במגרש על פי התכנית התקפה ולא בכדי. כל שאר הייעודים נשארו בהיקף דומה יחסית להיקף המוצע בתכנית התקפה, אך התוספת של יח"ד למגורים בתכנית המוצעת אילצה ככל הנראה את הגבהת המגדל מ-24 ל-28 קומות.

12. הוספת 300 יח"ד מגורים לשכונה חדשה שתוכננה באופן אחוד ואוכלסה רק לפני שנים מעוטות היא אינה עניין של מה בכך. החל בכך שלא בכדי לא תוכננו במגרש יחידות מגורים משום גובהו של הבניין - כפי שצוין אוכלוסיית השכונה אינה מתגוררת בבניינים גבוהים מאד. לפיכך יוחד המגרש לדיר מיוחד מסוגים שונים (לרבות דיר מוגן) מתוך הנחה שהאוכלוסייה שתתגורר במקום תוטרד פחות מגובהם של הבניינים והמגבלות שהגובה מטיל על השימוש בשבת. מדובר בשינוי ייעוד מהותי שמייצר עומס לא צפוי על תשתיות, תנועה ושירותי ציבור שתוכננו עבור היקף יחידות דיר מוגדר. שכונה שתוכננה כמכלול שלם, אוכלסה ומומשה בהתאם לאותו תכנון, אינה יכולה לספוג תוספת מסיבית שכזו ללא הצדקה תכנונית של ממש.

13. בהקשר זה לא למותר לציין שהתכנית התקפה קבעה בהתייחס למגרש בייעוד דיר מיוחד כי "הגדלת מס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית" (סעיף 4.12.2.10.d בהוראות התכנית התקפה **נספח 2**) לאמור התכנון התקף הניח כי אין מקום לתוספת יחידות דיר מעבר לאלו שהתירה התכנית התקפה. כאשר התכנית התקפה התירה רק דיר מיוחד לסוגיו שההנחה התכנונית לגביו היא שהוא אינו צורך תשתיות ציסבוריות ומכיל את עצמו.

14. חרף זאת, שאלת היסוד שהתכנית המוצעת אינה עונה עליה היא פשוטה: מדוע? מדוע זקוקה שכונת גני איילון, בעת הזו, לתוספת של מאות יחידות דיר? בדברי ההסבר של התכנית המוצעת נאמר כי המוצע בה נדרש "בהיקפים הנדרשים לשכונה", אך קביעה זו נכתבת באופן אגבי וללא כל ביסוס - לא הוצגה כל הצדקה תכנונית עצמאית לעצם הצורך בתוספת היח"ד למגורים.

15. בפרוטוקול הדיון של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז (להלן: **הוועדה המחוזית**) מיום 6.1.25 לא מצאנו דיון ממשי בשאלה זו. ההחלטה להוסיף יחידות מגורים נומקה בפרוטוקול הדיון במשפט אחד בלבד: "מאחר ומדובר במגרש גדול, סבורה הוועדה כי ניתן להוסיף במגרש יח"ד למגורים". גודל המגרש אינו הצדקה לשינוי ייעוד, הוא לכל היותר תנאי מאפשר. השאלה מדוע יש להוסיף מגורים נותרת ללא מענה. יש לציין כי הפרוטוקול הזמין באתר המבא"ת הוא סיכום דיון בלבד, ותמלול הדיון המלא לא פורסם לציבור, כך שלא ניתן לבחון את כלול השיקולים שעמדו בפני הוועדה בשעת הדיון.

סיכום הדיון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז מיום 6.1.25 מצ"ב **כנספח 4**.

16. בהחלטת וועדת הערר הארצית שעניינה אף היא בדיר מיוחד (מוגן) שרטטה הוועדה את נקודת המחסום הראשוני שעל בקשה לשינוי תכנוני לחצות. ובלשוו ההחלטה: "השאלה הראשונה שיש לדון בה, בענייננו, היא שאלת ההצדקה לקידום התכנית ולהרחבת הבית הקיים. כידוע, נקודת המוצא לדיון היא כי אין לאדם זכות קנויה לכך שמקרקעין יושבחו עקב תכנית בניה" (עע"מ

1498/11 פרסי נ' הוועדה המחוזית ירושלים, [פורסם בנבו] פס"ד מיום 8.7.12). בניגוד לבקשה להיתר, שנקודת המוצא היא שיש לאשרה אם היא תואמת את התכנית החלה על המקרקעין, אישור תכנית דורש הצדקה. לעיתים ההצדקה היא מימוש אינטרס ציבורי חשוב, לעיתים מדובר באינטרס פרטי או בעל חשיבות פחותה, אבל השלב הראשון של דיון בתכנית על-ידי מוסד תכנון הוא זיהוי ההצדקה שלה: מדוע בכלל נדרש תיקון התכנית הקיימת. רק לאחר מכן, בשלב השני של הדיון בתכנית, נדרש מוסד התכנון לבחינת הטענות נגד התכנית ולשקילת יתרונותיה אל מול חברונותיה" ערר (ועדות ארציות תכנון ובניה מטה) 14/23 מאיר דיין, **וקבוצת 60 מתים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז דרום, להלן: עניין מאיר דיין**).

17. בענייננו אין על פני הדברים הצדקה תכנונית מנוסחת. בהיעדרה, מתעצם החשש הרווח בין תושבי השכונה כי התכנית קודמה משיקולים שאינם עניינים או על בסיס תשתית עובדתית חסרה. על פי הנלחש ישנו יזם פרטי המחזיק בזכויות על מגרש 500, והוא ממאן מלממש את הזכויות שניתנו לו בתכנית התקפה במשך שנים. עובדה זו יוצרת בעיה של ממש משום שמגרש 500 הוא זה היחיד המיועד להקמת מרכז מסחרי שהעדרו מכביד מאד על תושבי השכונה. השמועות מספרות על רצונו של היזם למכור את המגרש בסכום גבוה, והגעתו להסכמות עם החברה הכלכלית של לוד, מגישה התכנית, כי זו האחרונה תהנה מההשבחה (לא מהיטל ההשבחה) שתיצור התכנית המופקדת בשיעור עליית השווי מעבר למחיר אותו מבקש היזם.

18. למתנגדים אין ידיעה וודאית ביחס לאמור לעיל אך השמועות העקשניות שמקורן גם מתוך הוועדה המקומית וחברי מועצת העיר, לצד סירובה של החברה הכלכלית לספק מידע מוסמך ביחס לאמור לעיל, גם לא לחברי מועצת העירייה, מחזקים את החשש שדברים בגו ושהעשן מקורו באש.

19. בנסיבות אלה, עולה חשש כבד כי הסיבה העיקרית להעצמת הזכויות המוצעת בדמות הוספה של 300 יח"ד למגורים, נולדה בראש ובראשונה מסיבות מסחריות ומצידה של החברה הכלכלית והוועדה המקומית מאמצעי לחץ המופעל עליהם בדמות הימנעות מפיתוח המרכז המסחרי.

20. מוסד תכנון ראוי לשקול שיקולים כלכליים כחלק ממכלול שיקוליו, אולם אלו חייבים להיות גלויים, ואינם יכולים לעמוד לבדם (ר' למשל: עת"מ (מינהליים חי') 24-02-2171 **יוזמה אלונים תכנון נהול וביצוע בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה**). הפסיקה קבעה כי על מוסד תכנון לבצע איזון ראוי בין מכלול השיקולים הרלוונטיים – תכנוניים, סביבתיים, חברתיים וכלכליים, ולהכריע מתוך ראייה כוללת (ר' למשל: עת"מ (מינהליים חי') 24-02-2171 **יוזמה אלונים תכנון נהול וביצוע בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - צפון חיפה**; עע"מ 1846/18 **הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' החברה להגנת הטבע**; עע"מ 03/2273 **אי התכלת שותפות כללית נ' החברה להגנת הטבע**, ועוד). במקרה דנן, לא זו בלבד שלא הוצגה הצדקה תכנונית לעצם תוספת יחידות הדיור, אלא שגם השיקולים הכלכליים שעמדו בבסיס יוזמת התכנית לא הוצגו בשקיפות. התוצאה היא שהאיזון הראוי הנדרש כלל לא התקיים, לא על-ידי הוועדה המקומית שיזמה את התכנית ולא בפני הוועדה המחוזית שנדרשת להכריע בה.

21. התושבים פעלו על-מנת לאתר את ההסכם בין היזם לרשות מקרקעי ישראל (להלן: **רמ"י**) ביחס למגרש 500 – ולא עלה בידם לאתרו. ככל שמדובר בהסכמי פיתוח אלו כוללים ברגיל הטלת חובה

לממש את הזכויות בקרקע בתוך זמן נתון. החברה הכלכלית אינה משתפת פעולה בעניין זה ומתחמקת ממתן תשובה ביחס להסכם בין רמ"י לזים. בלא שהסכם זה יוצג, לא ניתן יהיה לדעת האם ההסכם עצמו אינו כולל תניה המאפשרת את חיובו של הזים להשלים את הבניה ללא צורך בתמריצים כל שהם.

22. התמונה המלאה המצטיירת מצדיקה לכשעצמה את דחיית התכנית: התכנית המוצעת חסרה כל הצדקה תכנונית, ישנם שיקולים כלכליים ומסחריים שלא הוצגו, והסכמים בין הזים לרמ"י ו/או לחברה הכלכלית של לוד שלא נחשפו. לחלופין, וככל שהוועדה המחוזית לא תקבל את עמדתנו כי יש לדחות את התכנית, יובהר כי לא ניתן להתקדם בתהליך קידומה ללא השלמה של כל המידע החסר. ראשית, על מגישי התכנונית להציג הצדקה תכנונית ממשית ומבוססת לעצם תוספת של מאות יחידות דיור בשכונה חדשה, שתוכננה באופן שלם והוליסטי ומומשה בהתאם לאותה התכנית אך לפני שנים אחדות. על הצדקה זו להתמודד עם השאלה מאיפה נולד הצורך במאות יחידות מגורים חדשות, והאם יש בכך צורך תכנוני אמיתי עבור השכונה. שנית, על הוועדה המחוזית לדרוש את חשיפת מלוא ההסכמים הכלכליים הרלוונטיים הקיימים, לרבות הסכם הפיתוח של הזים מול רמ"י וכל הסכם בין הזים לחברה הכלכלית של לוד ככל שיש הסכם כזה. רק כך ניתן יהיה לשקול את כל השיקולים הרלוונטיים ולאזן בין האינטרסים השונים הנוגעים לקידום התכנית המוצעת.

מוצר תכנוני שאינו תואם את אופי השכונה

23. כאמור, לטעמנו יש לדחות את התכנית מכיוון שהיא נעדרת הצדקה תכנונית ונראה שהיא קודמה על בסיס שיקולים זרים ובהיעדר תשתית עובדתית מספקת. לצד זאת, בחינת התכנית לגופה מגלה פגמים וכשלים רבים כפי שיפורט בהרחבה להלן.

24. בראש ובראשונה, התכנית אינה מותאמת למציאות הקיימת בשכונה, ומשכך, אינה מותאמת לצרכים של תושביה. בין אם רצו בכך קובעי המדיניות ומקבלי ההחלטות ובין אם לא, שכונת גני איילון היא ברובה המוחלט שכונה חרדית. זו המציאות הקיימת בשטח, ומן הראוי שכל תכנית חדשה המתאשרת בשכונה תיקח זאת בחשבון.

25. יצוין כי התכנית לא הוצגה בפני תושבי השכונה או נציגות נבחרת שלהם קודם קידומה. קשה להלום תכנית הבאה לקדם תכנון שכונתי מיטיב שלא מוצג לפני הגשתו לבחינת התושבים. התמיהה על כך גוברת נוכח העובדה שיזמי התכנית הם החברה הכלכלית והוועדה המקומית. בעל הזכויות הקרקע בהסכם עם רמ"י אינו מיזמי התכנית. ניתן להבין יזם פרטי המקדם אינטרס פרטי מסחרי שלו שאינו מציג תכנית לפני הגשתה. קשה להבין מדוע יזמי התכנית הם הגופים הציבוריים ולא הזים הפרטי, אך אם הסיבה לכך היא כי הם מקדמים את רווחת השכונה קשה עור יותד להבין מדוע לא שותפה הקהילה בשלבי הכנת התכנית. יתר על כן, מדוע בשלב מתקדם זה לא מתקיים שיח קשוב עם תושבי השכונה הנותרים בערפל כבד בכל הנוגע למניעי התכנון המוצע ויעדיו?

26. כפי שיפורט להלן, התכנית המוצעת מציעה מספר "מוצרים תכנוניים" שלא משרתים את האוכלוסייה החרדית, הן מבחינת אופי השימושים המוצעים, הן מבחינת היקפם והן מבחינת

גובה הבינוי המוצע. תכנית שאינה לוקחת בחשבון את מאפייני האוכלוסייה שתחיה בה, היא אינה תכנית טובה.

מגדל בן 28 קומות – "פיל לבן"

27. התכנית המוצעת מציעה מגדל בגובה של 28 קומות שבו יתרכזו הדיור המוגן ושטחי התעסוקה. מגדל זה צפוי להפוך לנטל תכנוני על השכונה משתי סיבות עיקריות: השימושים המוצעים בו והיקפם אינם מתאימים לאוכלוסייה החרדית, ובנסיבות אלו, גם גובהו אינו מוצדק.

28. בכל הנוגע לשימושים והיקפם: ראשית נבקש להפנות לגישה המודרנית הנוגעת לפתרונות דיור לגיל השלישי כפי שהדברים מוצגים בעניין מאיר דייך: "בשנת 2020 פרסם משרד השיכון את נייר העבודה בעניין "כלי תכנון לקידום סביבות מגורים לעת זקנה" [להלן: נייר העבודה – הח"מ]. עקרון ראשון הוא שכל יישוב מספק את מלוא צרכי המגורים, השירותים והסביבה של תושביו הזקנים; סביבת המגורים המיטבית לעת זיקנה היא הסביבה המוכרת, שבה התגורר האדם במהלך חייו הבוגרים, ושבה פוטנציאל מימוש היכולות הגופניות, הקוגניטיביות והרגשיות הוא הגבוה ביותר" (פסקה 31). נקודת המוצא הינה אפוא כי הדיור המוגן בתכנית המוצעת נועד לשרת את תושבי השכונה.

29. אלא שהדברים אינם עולים בקנה אחד עם הוראות התכנית ותכניה. על פי נספח הבינוי (שאינו מחייב) כ-15 קומות מתוך המגדל מיועדות לדיור מוגן. דיור מוגן, כהגדרתו בחוק הדיור המוגן התשע"ב-2012, הוא מסגרת מגורים המיועדת לקשישים. אולם, על פי רוב, כפי שעולה ממחקרים בתחום, האוכלוסייה החרדית אינה נוהגת לעשות שימוש במסגרת שכזו. קשישים חרדים ממשיכים בדרך כלל לגור בדירותיהם, הם מטופלים במסגרת הקהילתית והמשפחתית ואינם עוברים למסגרת חיצונית. זו חלילה אינה ביקורת, אלא פשוט אורח החיים של הקהילה החרדית. דיור מוגן בהיקף של 15 קומות, כאשר אין לכך כל ביקוש אמיתי בקהילה החרדית, אינו סביר ואינו מוצדק.

30. כאמור לעיל, האוכלוסייה החרדית המתגוררת בשכונה אינה משתמשת במעליות שבת. ולכן בניה לגובה עבורם אינה רלוונטית. בתכנית התקפה שהתירה דיור מיוחד היה ניתן להשתמש במקום לפנימיות לתלמידים (סטודנטים) קלי רגליים. הגדרה שאינה הולמת את דיירי הדיור המוגן אם הכוונה הינה, כפי המתווה התכנוני המוצע על ידי משרד השיכון, לייעד את הדיור המוגן לתושבי השכונה לכשיתבגרו. אזי כדברי הכוזרי הכוונה רצוייה המעשים פחות.

31. לא למותר לציין כי בגדול מדובר בשכונה צעירה שתושביה ברובם המכריע רחוקים מהגיל הצורך את הדיור המוגן ולכן לא ברור על איזה צורך, שלא ניתן לא נענה בתכנית, עונה הדיור המוגן. גם הגודל הממוצע של יחידת דיור מוגן, 60 מ"ר בתוספת מרפסת של 12 מ"ר וככל הנראה בתוספת ממ"ד - אינה מתאימה דווקא לדיור מוגן. אפשר להשוותה לגודל דיורית שאינה עולה על 40 מטר ואפילו לגודל יחידת דיור מיוחד בתכנית הקיימת בממוצע של 40 מ"ר (סעיף 4.12.2 א' 10.א בתקנון התכנית התקפה, נספח 2).

32. זו הדגמה של ממש לכשל שבאי הצגת התכנית לתושבי השכונה קודם הצגתה. בהנחה שהתכנית, על הדיור המוגן שבה, נועדו לטייב את תנאי השכונה - אי שיתופם המוקדם הוביל לתכנון שבכל הכבוד ניתן להגדירו כמנותק מהמציאות.

33. עוד יוער: ישנו "דיור מיוחד" מסוגים אחרים שעשוי להיות רלוונטי לאוכלוסייה החרדית כגון: דירות להשכרה. אך התכנית המוצעת בחרה להגביל את ה"דיור המיוחד" ל"דיור מוגן" בלבד באופן שאינו מותאם לאוכלוסיית השכונה.

34. יתרת קומות המגדל מיועדת למשרדים ותעסוקה. שימוש זה עשוי להיות רלוונטי לתושבי השכונה בהיקף מסוים, אולם יש לזכור כי שכונת גני איילון אינה מרכז תעסוקה עירוני. מדובר בשכונת מגורים קטנה ושקטה שמגדל המשרדים ממקם בליבה הפנימית שלה, רחוק מציר תחבורתי ראשי ונגיש. היקף משרדים נרחב בשכונה שכזו אינו נדרש. עובדים מבחוץ יתקשו להגיע לשכונה בנקל, ועובדים מקומיים מהשכונה עצמה אינם מצדיקים היקף כה גדול. ואם אכן יגיעו עובדים מבחוץ בהיקפים הנדרשים, הדבר יגרור עומס תנועה משמעותי לתוך שכונת מגורים שתשתיות התחבורה שלה לא תוכננו לכך.

35. בכל הנוגע לגובה המגדל: "דיור מיוחד", בכל צורתיו, הוא בסופו של דבר שימוש למגורים. כפי שהמציאות הקיימת בשכונה מלמדת, שימושי מגורים רלוונטיים לאוכלוסייה החרדית רק עד 10 קומות, וזה בשל הרגישויות הקשורות לשימוש במעלית שבת. במגדל המוצע, נותרו אפוא כ-18 קומות שאמורות להתמלא במשרדים ותעסוקה. כפי שפורט לעיל, אין לכך ביקוש ריאלי בשכונה מסוג זה.

36. מגדל של 28 קומות שמרבית שימושיו אינם מתאימים לאוכלוסייה שתחיה בצילו, עתידו להיות "פיל לבן" שהשכונה אינה זקוקה לו. יש לזכור כי גובה המגדל אושר בתקופה שבה טרם היה ידוע שהשכונה תהפוך בפועל לשכונה חרדית. כיום, כשהמציאות ידועה, אין הצדקה להגבהה נוספת של המגדל, ולמעשה, יש מקום לשאול האם הגובה שכבר אושר בתכנית התקפה מוצדק.

37. לאור האמור, וככל שהוועדה המחוזית לא תדחה את התכנית בשלמותה, התושבים מבקשים כי הוועדה המחוזית תורה על תיקון התכנית המוצעת. יודגש כי עינם של המתנגדים אינה צרה לא ברווחי היזם ולא באלו של החברה הכלכלית של לוד. המתנגדים סבורים עם זאת כי תכנון אינו יכול להיעשות תחת אילוץ מסחרי כפוי והוא חייב בראש ובראשונה להתאים לסביבתו באופן מיטבי ולייצר מענה הולם לצרכים תכנוניים אמיתיים. לכן אין מנייה מהשבת התכנית לשולחן התכנון ליצירת מבנים בגובה הולם את השכונה ליתן פתרון מהיר לקידום בניית המרכז המסחרי ולשטחים הציבוריים ככל שיש בהם צורך. הדבר יכול וצריך להיעשות בשיתוף עם תושבי השכונה ויהיה בכך כדי להבטיח תכנון מיטבי.

בנייני המגורים – 10 קומות לכל היותר

38. לטעמנו, וכפי שפורט לעיל, לא ניתנה כל הצדקה תכנונית לתוספת של 300 יח"ד מגורים בשכונה. ואולם, ככל שהוועדה המחוזית לא תקבל עמדתנו זו, הרי שלכל הפחות יש לקבוע את בנייני המגורים בגובה המתאים למציאות הקיימת בשכונה ולאופייה.

39. לאור העובדה שהשכונה התאכלסה על-ידי הקהילה החרדית, בנייני המגורים הגבוהים ביותר בשכונה מתנשאים לגובה של 10 קומות לכל היותר (וזאת על אף שבמתחם מסוים התכנית התקפה מאשרת בינוי עד 13 קומות), לצד בניינים נמוכים יותר של 3-7 קומות. הפער בין המותר לבין המבונה בפועל אינו מקרי – הוא משקף מציאות שבה יזמים שפעלו בשכונה התאימו את הבינוי לרוכשים החרדים, שמתקשים לגור בקומות מגורים גבוהות בשל מגבלות הלכתיות הקשורות לשימוש במעליות שבת.

40. התכנית המוצעת קובעת גובה של 13 קומות לבנייני המגורים. בתכנית התקפה, קביעת 13 קומות נעשתה מבלי שהיה ידוע כי השכונה תתאכלס על ידי אוכלוסייה חרדית ולכן נקבע מה שנקבע. אולם התכנית המוצעת מוגשת כיום, כאשר המציאות ידועה וברורה: השכונה היא שכונה חרדית, הבנייה בשכונה בפועל עומדת על עד 10 קומות, והסיבה לכך מובנת לכל. בנסיבות אלה, קביעת 13 קומות בתכנית המוצעת אינה ניתנת להסבר תכנוני – היא פשוט מתעלמת מהמציאות הקיימת. זהו עוד ביטוי לכך שהתכנית המוצעת אינה מותאמת לשכונה ולצרכיה, מה שמחזק את החשש שהועלה לעיל, לפיו המוטיבציה העומדת בבסיסה אינה תכנונית אלא כלכלית, ועיקרה ניפוח זכויות הבנייה לטובת היזם.

קביעת מרפסות סוכה בהוראות התכנית

41. היבט נוסף של אי-ההתאמה לאוכלוסייה החרדית נוגע למרפסות. התכנית המוצעת קובעת שטח מרפסת ממוצע של 14 מ"ר ליחידת דיור, אולם התכנית אינה כוללת כל הוראה מפורשת המבטיחה כי המרפסות תהיינה פתוחות לשמיים ובנויות באופן המאפשר בניית סוכה כשרה. עבור אוכלוסייה חרדית, הקמת סוכה בחג הסוכות היא חובה דתית מהותית. היעדר מרפסות מתאימות אינו רק פגיעה בדיירים, אלא שהניסיון מלמד כי במצבים כאלה נבנות סוכות באופן ספונטני על מדרכות ובשטחים ציבוריים, דבר המייצר מפגעים ועומס על המרחב הציבורי. התושבים מבקשים כי תיקבע בתקנון התכנית המוצעת הוראה מפורשת לפיה המרפסות בכל יחידות הדיור תהיינה פתוחות לשמיים ומתאימות להקמת סוכה כשרה.

העמסה על תשתיות השכונה ללא בחינה מספקת

נספח התנועה חסר ולא בוחן את השפעה התכנית המוצעת על השכונה כולה

42. כאמור, התכנית המוצעת מוסיפה למגרש 500 שימוש חדש שלא היה קיים – 300 יח"ד מגורים. על אלו מתווספת ההוראה בתכנית שמאפשרת פיצול דירות ל"דיוריות" וחלוקתן לשני משקי בית נפרדים (סעיף 1.9, והערה 12 לטבלה בסעיף 5 בתקנות התכנית המוצעת, נספח 3). תושבי יחידות אלה יוסיפו מאות כלי רכב לכבישי השכונה באופן יומיומי. מעבר לכך, שטחי התעסוקה צפויים למשוך עובדים מבחוץ, מה שעתיד לייצר עומס תנועה נוסף על דרכים של שכונת מגורים שקטה שלא תוכננה לכך. שני מרכיבים אלה יחד יוצרים עומס תנועה משמעותי שלא קיים היום וכפי שנראה – גם לא נבחן.

43. נספח התנועה שצורף לתכנית המוצעת מתייחס לתנועה בתחום מגרש 500 בלבד. נספח התנועה אינו בוחן כלל את ההשפעה המצטברת של כלל השימושים המוצעים על מערך התנועה בשכונה

כולה. בהיעדר בחינה כזו, לא ניתן לדעת האם תשתיות התחבורה הקיימות בשכונה מסוגלות לספוג את העומס הצפוי.

44. התושבים דורשים כי תיערך בחינה תנועתית מקיפה ברמת השכונה כולה, וכי תיבחן השפעת התכנית המוצעת על השכונה כתנאי להמשך קידום התכנית.

יש לבטל את השימוש לאולמות האירועים המייצרים מפגעי רעש וריח ועומסי תנועה

45. התכנית המוצעת מתירה שימוש חדש של "אולמות אירועים" במגרש 500 - שימוש שלא היה קיים בתכנית התקפה. שילוב של אולמות אירועים בלב שכונת מגורים צפופה מעורר קשיים של ממש. אולמות אירועים פועלים בשעות הערב והלילה, מביאים עמם מפגעי רעש מוזיקה ומפגעי לכלוך. מעבר לכך, אירועים מושכים כמויות גדולות של כלי רכב לתוך השכונה בשעות שיא, עומס המתווסף לזה שצוין לעיל ולא נבחן. כל אלה עשויים לפגוע באופן ממשי בתושבי השכונה, בוודאי כאשר אולם האירועים ממוקם באמצע השכונה ממש וההגעה אליו מחייבת מעבר בתוך השכונה.

46. התושבים מבקשים כי שימוש זה יוסר מהתכנית המוצעת כליל משום שהוא אינו תואם את אופי השכונה והוא ישפיע לרעה על חיי התושבים. לחלופין, ככל שבקשה זו לא תתקבל, התושבים מבקשים כי יוטלו על שימוש זה הגבלות מפורשות בהוראות התכנית, לרבות: הגבלת קיבולת האולם כך שיתאפשרו בו אירועים קטנים בלבד; קביעת שעות פעילות מרביות; איסור הגברה מחוץ למבנה; חובת פתרון חניה מספק בתחום המגרש שלא יגלוש לרחובות השכונה; קביעת פתרונות ברורים לאיסוף אשפה התואמת את היקף האשפה של אולם אירועים; וכן חובת הגשת נספח סביבתי כתנאי למתן היתר בנייה לשימוש זה.

47. יוער כי התכנית כוללת הוראה כללית לפיה "השימוש לאולמות אירועים לא יהווה מטרד לשימושי המגורים", אולם הוראה עמומה זו אינה מספקת, ויש להחליפה בהוראות מפורטות וברורות אכיפה כמפורט לעיל. ההוראה הקיימת נראית כהצהרה לפיה אולמות אירועים אינם מהווים מטרד. זוהי לא המציאות וכמובן גם לא הכוונה. עירוב שימושים זה בין שכונת מגורים לאולם אירועים בשכונת מגורים חדשה ומודרנית אינו רצוי והוא פתח לחיכוכים מתמידים.


סיכום

48. התכנית המוצעת לוקה בכשלים מהותיים המצדיקים את דחייתה. ראשית ועיקר, היא נעדרת כל הצדקה תכנונית להעצמת הזכויות במגרש 500 ושינוי הייעוד המהותי המוצע, ותהליך קידומה נעשה בהיעדר שקיפות מלאה ביחס לשיקולים הכלכליים ולהסכמים הקיימים - נסיבות המקימות חשש ממשי לפגם בשיקול הדעת. שנית, בחינת התכנית לגופה מעלה כי מדובר במוצר תכנוני שאינו מותאם לשכונה ולאוכלוסייה המתגוררת בה: מגדל שרוב שימושיו אינם רלוונטיים לאוכלוסייה החרדית, בנייני מגורים בגובה שאינו תואם את המציאות הקיימת, ושימושים שייצרו עומסים על שכונת מגורים שקטה שלא תוכננה לכך.


49. לאור הפגמים המהותיים בתכנית, התושבים מבקשים כי הוועדה המחוזית תדחה את התכנית המוצעת. לחלופין, וככל שהוועדה לא תקבל עמדה זו, מבקשים התושבים כי הוועדה תורה על עיכוב קידום התכנית עד להשלמת שני אלה בשלב ראשון: הצגת הצדקה תכנונית מבוססת לתוספת יחידות הדיור, וחשיפת מלוא ההסכמים הרלוונטיים — לרבות הסכם הפיתוח מול רמ"י

וכל הסכם בין היזם לחברה הכלכלית של לוד. רק לאחר שמידע זה יוצג ויינתן לציבור לעיין בו, ניתן יהיה לשקול את כל השיקולים הרלוונטיים, לאזן בין האינטרסים השונים ולדון בתיקון התכנית. במסגרת תיקון זה, מבקשים התושבים כי התכנית תותאם לצרכי השכונה, לאופיה ולאופי האוכלוסייה המתגוררת בה, וכי תוסר ההכבדה הבלתי מתוכננת המוצעת על שכונה.

היום: 20 במאי 2026



עדי שטיין, עו"ד



שלום זינגר, עו"ד

ב"כ התושבים

נספח 2

משרד הפנים מחוז מרכז מס' 406-0102616 - שם התכנית: שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100/3

1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

30-04-2015

נתקבל

תיק מס'

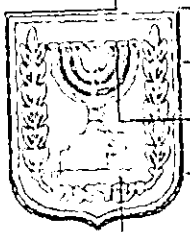
הוראות התכנית

114 + 108 + 109 = 116

39-9118

תכנית מס' 406-0102616

שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 8100/3



מנהל תכנון מונה תדפיס 93

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד, חבל מודיעין

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר - החלטת הוועדה המחוזית/משטרת מוס: 18/2/15 תאריך

אדרכלות ד"ר חגית מילר מתכננת מחוז מרכז



תכנון מונה תדפיס 93

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז

הוועדה המחוזית להקליטה ביום: (406-0102616) 18.2.15

לאשר את התכנית

רתיבת לא נקבייה טעונה אישור השר התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך 05-2015 יו"ר הוועדה המחוזית



תכנון מונה תדפיס 93

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה שינויים בתוכנית מאושרת לד/8100 (להלן: "התכנית המקורית"), שמטרתם להתאים את התכנון לצרכייה הייחודיים של האוכלוסיה החרדית הצפויה לאכלס את השכונה המתוכננת. השינוי העיקרי בתוכנית זו הינו הגדלת השטחים לצרכי ציבור, כגון: מוסדות חינוך ודת, על חשבון שטחים המיועדים למגורים בתוכנית המקורית ללא הגדלת השטחים העיקריים למגורים.

כמו כן, מאחר ובמגזר החרדי ישנה העדפה ברורה למגורים בבניה רוויה ולדירות צנועות בגודלן, מציעה התוכנית הגדלה של מספר יחידות הדיור בשכונה בכ-20%, ובנייתן בבניה רוויה על חשבון הבניה צמודת הקרקע שתוכננה בתוכנית המקורית.

לעניין השטחים הציבוריים, התוכנית משפרת את פרישת השטחים הציבוריים לעומת התוכנית המקורית, ומציעה הסדרה של גדות נחל גזר, תוך יצירת רצף של שטחים ציבוריים פתוחים לאורך הנחל, לרווחת תושבי השכונה והאזור.

בנוסף מגדילה התכנית את שטחי התעסוקה וזאת בכדי ליצור יותר מקומות עבודה לטובת תושבי השכונה והעיר.

התכנית מוסיפה יעוד של דיור מיוחד.

התכנית ממירה את שטחי המרפסות שהיו מותרים בתכנית לד/8100 מכח תקנות חישוב שטחים לשטחים עיקריים למטרת מרפסות.



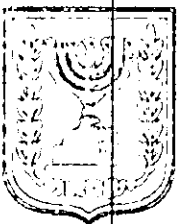
ת.ד. 2010

מונה הדפסה 95



ת.ד. 2010

מונה הדפסה 95



ת.ד. 2010

מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 3/8100

מספר התכנית 406-0102616

1.2 שטח התכנית 737.107 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

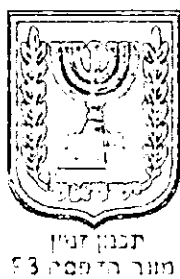
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לוד, חבל מודיעין
- 190597 קואורדינאטה X
- 649558 קואורדינאטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום ממזרח לדרך מס' 40 ממערב לנחל גזר מדרום לשכונת גני יער מצפון לא.ת. רג"ם



תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות
חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות
נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אחיסמך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4016	מוסדר	חלק		203
4761	מוסדר	חלק		27
5701	מוסדר	חלק	14-17	
5410	מוסדר	כל הגוש	2-90	
5411	מוסדר	כל הגוש	2-69	
5412	מוסדר	כל הגוש	2-31	
5413	מוסדר	כל הגוש	13-130	

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



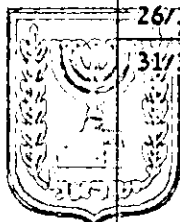
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/3	אישור ע"פ תמ"א	הועדה המחוזית אישרה הקלה בקו בניין של דרך מס' 40 מ-75 מ' ל-60 מ' וזאת, עפ"י סעיף 8 לתמא/3 שינוי מס' 7.	2247	2362	26/08/1976
תמא/34/ב/5	כפיפות	בהתאם לסעיף 20 להוראותיה של תכנית תמא/34/ב/5.	5998	5762	14/09/2009
תמא/4/2	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
לד/מק/8100/1	ביטול		5599		26/11/2006
לד/8100	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראותיה של תכנית לד/8100 ממשיכות לחול.	5143	1037	31/12/2002
לד/8100/2	כפיפות	הוראות סעיף 6.2 לנושא איחוד וחלוקה בתכנית לד/8100 ממשיכות לחול.	6116	4227	05/08/2010
מח/146	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מח/146 ממשיכות לחול.	5580	5032	21/09/2006



מנהל תדפיס 93



מנהל תדפיס 93

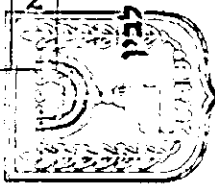


מנהל תדפיס 93

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גורא גור				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			גורא גור			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
איכות הסביבה	מנחה	1:1	32	01/06/2014	רון לשם		11/06/2014		לא
אקוסטיקה	מנחה	1:1	13	01/05/2013	דיוויד אפשטיין		18/06/2014		לא
ביוב וניקוז	מנחה	1:1250	1	26/02/2015	גבירצמן שאול		31/03/2015		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:1250	1	26/02/2015	גור גורא		31/03/2015		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:1250	1	26/02/2015	צמיר אורן		31/03/2015		לא
חניה	מנחה	1:1	69	13/11/2012	קפלן גיגי		11/06/2014		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:1	9	02/11/2014	ארז כהן		01/04/2015		לא
מים	מנחה	1:1250	1	26/02/2015	קורנברג יאיר		31/03/2015		לא
מתחמי תכנון	מנחה	1:2500	1	26/02/2015	גורא גור		14/04/2015		לא
סביבה ונוף	מנחה	1:1250	1	26/02/2015	כהנוביץ חיים		31/03/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:2500		26/02/2015	גור גורא		16/04/2015	1: גליון	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

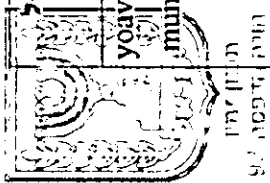


תכנון מס' מונה תכנית מס'

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לוד	לוד	(1)			08-9279855	08-9279091	yosvw@lod muni.il
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין	שהם		מודיעים	10	03-9722887	03-9722886	tami@modi in-region.il

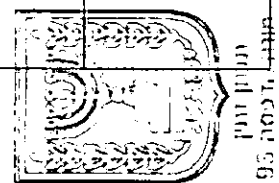


הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כיכר קומנדו 1.

1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לוד	לוד	(1)		08-9279855	08-9279090	

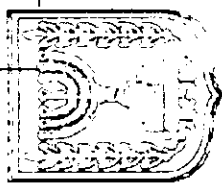


(1) כתובת: כיכר הקומנדו 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632278	03-7632279	

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	03-7632279	03-7632278		(2)	לוד	רשות מקומית לוד			בעלים



הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחריפסן ראה נספח איחוד וחלוקה).
 (1) כתובת: מנחם בנין 125.
 (2) כתובת: ככר קומנדו 1, מיקוד: 71104.

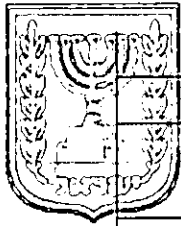
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
giora@gioragur.com	04-8510918	04-8562000	1	הגפן	חיפה	גירור גור ושות' אדריכלים בע"מ	18235	גירור גור	עורך ראשי	אדריכל
cpac@epac.o.il	02-6427103	02-6417959	34	הנסקה	ירושלים	אפסטיין אקוסטיקה בע"מ		דיוויד אפסטיין	יועץ אקוסטי	מהנדס
malin@isdnet.il	03-523-5558	03-5249291	164	ביאליק (1)	רמת גן	מימלין ושרת בע"מ	19846	שאול גבירצמן	מהנדס	מהנדס אזרחי
info@datamp.com	03-7516356	03-5410100	67	הירקון	בני ברק	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	570	ברני גטניו	מודד	מוסמך
erez@zeng.co.il	03-5628866	03-5611444	67	אלון יואל	תל אביב-יפו	ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ	324	ארז כהן	שמאי	שמאי מקרקעין
ziyona@kahanovi.co.il	03-7527684	03-5756056	8	(2)	רמת גן	חיים כהנוביץ אדריכלות נוף	19156	חיים כהנוביץ	יועץ נופי	אדריכל נוף



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.



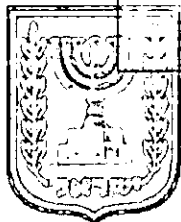
תכנון זמין
מז"ה תדפסה 93

מונח	הגדרת מונח
"חזית מסחרית"	מקום שמותר בו שימוש מסחרי במפלס הרחוב.
"מבנים טכניים/הנדסיים"	מבנים או מתקנים עיליים ו/או תת קרקעיים, המשמשים חדרי מכונות, חדרי חשמל, חוות אנרגיה, חדרי טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.
"פארק נחל גזר"	חלק מרצועת נחל גזר והשטחים הציבוריים הפתוחים לאורכה.
"קו בניין לדרך מס' 40"	קו בניין מדרך מס' 40 הנמדד מציר הדרך.
"רצועת נחל גזר"	רצועת נחל ברוחב 35 מ', הכוללת את אפיק הנחל ואת דרכי השירות משני צידי הנחל.

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



תכנון זמין
מז"ה תדפסה 93

התאמת תכנית לד/8100 לאוכלוסיה הצפויה להתגורר בתחומה באמצעות:

1. הגדלת השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.
2. הגדלת מספר יחידות דיור מ- 3,000 ל- 3,600.
3. שינוי הוראות הבניה באזורי המגורים, ללא שינוי יעודי הקרקע למגורים.
4. קביעת תקן חניה ל- 0.7 מקומות חניה ליחידת דיור בבניה הרוויה.
5. תוספת שטחי תעסוקה ליצירת מקומות תעסוקה חדשים.
6. התכנית מוסיפה שטחים לדיור מיוחד.
7. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודו של חלק מהשטח המיועד למגורים א' ו-ב' בתכנית לד/8100 ויעודו לשטח למבנים ומוסדות ציבור.
2. ביטול דרכים ויעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
3. הגדלת מספר יחיד מ- 3,000 ל- 3,600 יחיד.
4. הקטנת קו הבניין מדרך מס' 40 מ-75 מ' ל-60 מ' מציר הדרך.
5. קביעת הוראות בניה.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
7. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
8. קביעת תקן חניה ל- 0.7 מקומות חניה ליחידת דיור בבניה הרוויה.
9. תוספת שטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של 21,451 מ"ר.
10. הוספת שטחים לדיור מיוחד.
11. יצירת רצף שטחים פתוחים לאורך נחל גזר.



תכנון זמין
מז"ה תדפסה 93

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

737.107

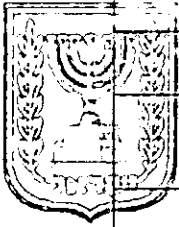
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	21,651		+10,151	11,500	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)
	19,820		+12,020	7,800	מ"ר	מסחר (מ"ר)
תוספת השטחים העיקריים, נובעת מתרגום השטחים למרפסות מכח תקנות חישוב שטחים 12 מ"ר ליח"ד לשטחים עיקריים ביעוד מרפסות כנובע מביטול תקנת משנה (ח) ומסעיף 2(ב) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008.	417,720		+43,000	374,720	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	3,600		+600	3,000	יח"ד	מגורים (יח"ד)
(הערה לעמודה "מצב מאושר") נתון כמותי במצב מאושר: "עפ"י התשריט בהנחיה ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה" (שימור סעיף מתכנית לד/8100).	515,785		+515,785		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
תוספת השטחים העיקריים, נובעת מתרגום השטחים למרפסות מכח תקנות חישוב שטחים 12 מ"ר ליח"ד לשטחים עיקריים ביעוד מרפסות כנובע מביטול תקנת משנה (ח) ומסעיף 2(ב) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס"ח-2008.	24,200		+24,200		מ"ר	דיור מיוחד (מ"ר)
	350		+350		יח"ד	דיור מיוחד (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

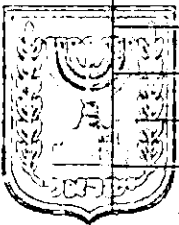
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



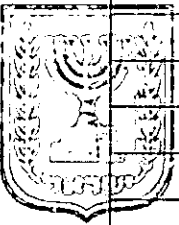
מונה תדפיסה 93



מונה תדפיסה 93

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	500
דרך מאושרת	800 - 805, 903
דרך מוצעת	850, 854, 857, 859 - 865
דרך משולבת	851 - 853, 855, 856, 858, 866
מבנים ומוסדות ציבור	601 - 608
מגורים א'	100 - 113
מגורים ב'	200 - 250
מגורים ג'	300 - 327
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	400 - 404
מסחר תעסוקה ותחבורה	501
נחל/ תעלה/מאגר מים	750 - 752
ספורט ונופש	1000
שביל	900 - 902
שטח ציבורי פתוח	700 - 728

סימון בתשד"ט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ג'	300, 301, 306, 316, 320, 321
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	718
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	601
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ג'	300, 301, 306, 316, 321
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	402
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	718
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	601, 607
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	404
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	718, 724
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	601
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	752
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	724, 728
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	802
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מבנים ומוסדות ציבור	603, 604
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/ תעלה/מאגר מים	750 - 752
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	ספורט ונופש	1000
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	שטח ציבורי פתוח	706, 727, 728
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	802



מונה תדפיסה 93

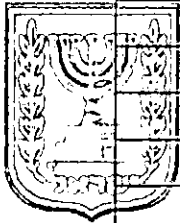
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך משולבת	856, 855, 851
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	603, 602
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	112, 101
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	248, 225
דרך / מסילה לביטול	מגורים ג'	316, 312 - 308
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	720, 709
זיקת הנאה	דרך מאושרת	805, 804, 802, 801
זיקת הנאה	דרך מוצעת	860
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	604 - 601
זיקת הנאה	מגורים ג'	309
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	866
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	608
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ג'	324
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	726
חזית מסחרית	מגורים ג'	326, 319
חזית מסחרית	שטח ציבורי פתוח	716
חניה	מסחר תעסוקה ותחבורה	501
חניה	שטח ציבורי פתוח	711
קו מים 4" ומעלה	נחל/ תעלה/מאגר מים	752
קו מים 4" ומעלה	ספורט ונופש	1000
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	728, 704
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה	500
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	903, 805 - 800
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	865 - 859, 857, 854, 850
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	866, 858, 856, 855, 853 - 851
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	608 - 601
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	113 - 100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	250 - 200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	327 - 300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	404 - 400
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר תעסוקה ותחבורה	501
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	נחל/ תעלה/מאגר מים	750
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	ספורט ונופש	1000
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שביל	902 - 900
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	726 - 706

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
8.04	59,244	אזור מגורים א'
7.47	55,090	אזור מגורים ב'
14.92	109,974	אזור מגורים ג'

מצב מאושר

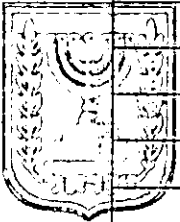
אחזים	מ"ר	יעוד
3.38	24,936	אזור מגורים ג' מיוחד
2.10	15,451	אזור מסחר, ומשרדים
16.95	124,916	דרך מוצעת או הרחבה
1.94	14,264	דרך משולבת
0.10	752	דרך קיימת או מאושרת
9.70	71,517	הסדרת רצועת נחל זגר
0.65	4,766	מגרש מיוחד
1.56	11,462	ספורט
1.86	13,699	ספורט משולב בשב"צ
14.85	109,423	שטח לבנייני ציבור
1.03	7,598	שטח פרטי פתוח
15.47	114,015	שטח ציבורי פתוח
100	737,107	סה"כ



תכנית מס' 83
מועד הפקדה

מצב מוצע

אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.10	15,451.42	דיור מיוחד מסחר ותעסוקה
14.65	108,000.4	דרך מאושרת
0.36	2,628.21	דרך מוצעת
2.34	17,256.51	דרך משולבת
24.89	183,447.87	מבנים ומוסדות ציבור
2.06	15,169.44	מגורים א'
4.81	35,419.61	מגורים ב'
21.85	161,086.39	מגורים ג'
1.18	8,675.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0.65	4,765.78	מסחר תעסוקה ותחבורה
9.70	71,518.5	נחל/ תעלה/מאגר מים
1.23	9,069.61	ספורט ונופש
0.11	828.25	שביל
14.08	103,790.62	שטח ציבורי פתוח
100	737,108.01	סה"כ

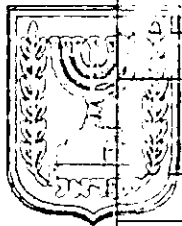


תכנית מס' 83
מועד הפקדה



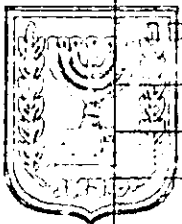
תכנית מס' 83
מועד הפקדה

4. יעודי קרקע ושימושים



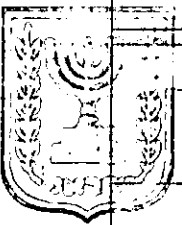
תכנון זמני
מנהל תדפיסה 93

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מעון יום.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. סוג המבנים : קוטגיים דו משפחתיים. 2. מס' הקומות : תותר הקמתן של 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, תותר קומה חלקית על הגג, בסה"כ 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. הכניסה למרתף תותר רק מתוך יח"ד. 4. יותר שימוש במרתף למגורים בכפוף לטבלה 5.



תכנון זמני
מנהל תדפיסה 93

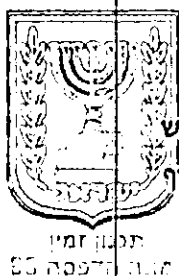
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. סוג המבנים : מבני קוטגי רב משפחתיים. 2. מספר הקומות : תותר הקמתן של עד 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומת מרתף אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, תותר קומה חלקית על הגג, בסה"כ 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. הכניסה למרתף תותר רק מתוך יח"ד. 4. יותר שימוש במרתף למגורים בכפוף לטבלה 5.



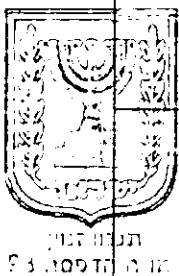
תכנון זמני
מנהל תדפיסה 93

4.3	מגורים ג'
4.3.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר (בתאי שטח 326,319).
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. סוג המבנים : בניה רוויה. 2. מספר הקומות : א. תותר הקמתם של בנייני מגורים עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, תותר הקמתה של קומה חלקית על הגג ועוד 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כמפורט בטבלת הזכויות, בסה"כ 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

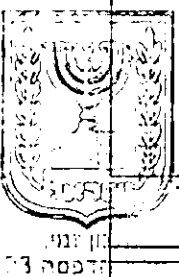
מגורים ג'	4.3
<p>ב. בתאי השטח 301,300 תותר הקמתן של עד 12 קומות מעל קומת עמודים והקמת 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, תותר הקמת קומת מגורים חלקית מעל הקומה העליונה, שה"כ 13 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. תותר הקמת הבניין ללא קומת עמודים.</p> <p>3. יותרו השימושים הבאים במרתף: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים עד 6 מ"ר ליחיד לשימוש הדיירים בבניין, כמו כן יותר ניווד שטחים עיקריים אל מתחת למפלס ה 0.00 לצורך מפלס נוסף לדירה בקומת הקרקע.</p> <p>4. חזית מסחרית:</p> <p>א. בתאי שטח 326,319 בהם מסומנת חזית מסחרית בתשריט, תותר בנייתם של שטחי מסחר בחזית תא השטח במפלס הרחוב בלבד. ובתנאי ובלבד שלא יוצרו מטרדים לשימוש למגורים.</p> <p>ב. גודלו של השטח המסחרי לא יעלה על 100 מ"ר בכל אחד מתאי השטח, ויבוא במניין שטחי הבניה העיקריים המותרים באותו תא שטח.</p> <p>ג. יותר שימוש במרתף למגורים בכפוף לטבלה 5.</p>	



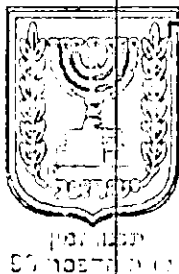
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
4.4	4.4.1
שימושים	
א. מגורים. ב. גני ילדים.	
4.4.2	א
הוראות	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. סוג המבנים: א. בניה רוויה. ב. ביעוד זה תותר הקמת גני ילדים תוך שילובם בקומת הקרקע של מבני המגורים, לפי המפורט בסעיף 3 להלן. 2. מספר קומות: א. תותר הקמתן של עד 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, קומת מגורים חלקית מעל הקומה העליונה ועוד 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת, שה"כ 10 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. 3. בכל אחד מתאי שטח אלו 404,403,402,401,400 יוקמו 4 כיתות גן ילדים בשטח עיקרי כולל של עד 125 מ"ר לכיתה שה"כ 500 מ"ר. לכל כיתת גן תוצמד חצר. 4. גני ילדים ושטחי החצר הצמודים אליהם ירשמו על שם הרשות המקומית. 5. יותר שימוש במרתפים לחניה ומתקנים טכניים ומחסנים עד 6 מ"ר ליחיד. 6. התרי בנייה למגורים יכללו בתוכם את גני הילדים שבאותו מבנה וייבנו כמקשה אחת.</p>	



מבנים ומוסדות ציבור	
4.5	4.5.1
שימושים	
א. צרכי חינוך, דת, תרבות, ספורט וכל שימוש ציבורי אחר. ב. מינהל ושירותים ציבוריים ע"פ דרישת הועדה המקומית. ג. מתקני ספורט ומסחר נלווה, באישור מהנדס העיר.	
4.5.2	א
הוראות	
בינוי ו/או פיתוח	



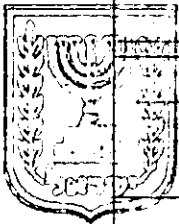
4.5	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>
	<p>1. מספר הקומות: תותר הקמתן של עד 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישורה של תכנית פיתוח לכלל מבני הציבור בתחום תא השטח ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3. במסגרת תכנית פיתוח זו ייקבעו דרכי הגישה וכן השטחים בהם תקבע זכות מעבר לטובת הציבור, בתחום תא השטח.</p> <p>4. המבנים יוצבו כך שיהיו מרוחקים מכביש 40 ככל האפשר.</p>
4.6	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.6.1	<p>שימושים</p>
	<p>א. גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות,</p> <p>ב. טיילת להולכי רגל, מסלולי ריצה ואופניים, דרכי משק תחזוקה ורכב חירום.</p> <p>ג. מגרשי ספורט ומתקני ספורט, מתקני משחק, פיסול סביבתי ומצללות, שרותים ציבוריים.</p> <p>ה. מבנים טכניים/הנדסיים.</p> <p>ו. מתקנים לחלוקת דואר.</p> <p>ז. קיוסק.</p> <p>ח. דרך משולבת.</p>
4.6.2	<p>הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בשטח ציבורי פתוח (להלן: "שצ"פ") לא תותר כל בניה למעט הקמתם של המבנים ו/או המתקנים הבאים:</p> <p>א. פינות ישיבה מוצלות, מצללות, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, מגרשי משחקים, מתקני-איסוף אשפה סגורים צמודי ציר ההליכה.</p> <p>ב. בתא שטח 706 יוקם קיוסק אחד בשטח עד 20 מ"ר שטח עיקרי מירבי, ובנוסף מצללה בשטח של עד 30 מ"ר, בצמוד למבנה הקיוסק.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לתא השטח אשר תכלול בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. קביעת שטחים אשר ישמשו כשטחים לאגירה, להשהייה ולהחדרת מים נגר עילי.</p> <p>ב. נגישות- המעברים להולכי רגל והטיילת יותאמו למעבר אנשים עם מוגבלויות ועגלות ילדים.</p> <p>3. בשצ"פים ניתן יהיה למקם מבנים הנדסיים/טכניים עיליים ו/או תת קרקעיים. שטחם של מבנים אלה יהיה בנוסף לשטחים המותרים לבניה ביעוד זה וע"פ המצויין בסעיפי הערות ב "טבלת זכויות והוראות הבניה".</p> <p>4. המגרשים הציבוריים הסמוכים לנחל גזר יאפשרו גינון כל זמן שלא ייבנו. תכנית הבינוי תתחשב ככל הניתן בשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לנחל גזר על מנת להגדיל את האפקטיביות של שטחים אלו.</p> <p>5. בתא שטח 726, החלק המסומן כזיקת הנאה למעבר רכב ישמש לגישת רכבי הצלה לתא שטח 608 בלבד, ויותר בו שימוש של דרך משולבת.</p>
4.7	<p>נחל/ תעלה/מאגר מים</p>



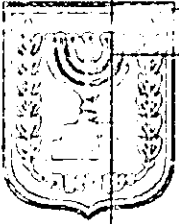
4.7	נחל/ תעלה/ מאגר מים
4.7.1	שימושים
	<p>א. נחל. ב. שטח מגוון. ג. טיילת להולכי רגל ורוכבי אופניים. ד. דרך שרות.</p>
4.7.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. דרך השרות לאורך פארק נחל גזר תתוכנן כטיילת, גם עבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. 2. תותר הקמת גשרים מעל הנחל למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. 3. תכנית הפיתוח תכלול, בין היתר: כיכרות, גנים, נטיעות, חורשות, שדרות, מתקני גן, משחק ונופש, הצללה, ריהוט חוצות, מגרשי משחקים, שבילים ומתקני ספורט. 4. ברצועת נחל גזר, תא שטח 750, תפותח רצועה של 10 מטר לפחות לאורך גדת הנחל בצדו המערבי כחלק מהטיילת, זאת במטרה לאפשר שצי"פ אפקטיבי ורחב ככל הניתן. באופן זה יורחב בפועל רוחב הפארק לאורך הנחל ל- 35 מ'. שטח זה יהיה תוספת לסך השטחים הציבוריים הפתוחים המוצעים והשטחים הצמודים לו.</p>
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים
	<p>א. כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק לרבות שבילי אופנים ולמעט מסילת ברזל. ב. תותר הקמה והעברה של מתקני תשתית.</p>
4.8.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין ממנה יהיו כמצוין בתשריט. ב. לאורךן של הדרכים תנטענה שדרות עצים, ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל. ג. הדרכים המסומנות בתשריט כ"דרך לביטול" מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמצוין בתשריט.</p>
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים
	<p>א. כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק לרבות שבילי אופנים ולמעט מסילת ברזל. ב. תותר הקמה והעברה של מתקני תשתית.</p>
4.9.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין ממנה יהיו כמצוין בתשריט. ב. לאורך הדרכים תנטענה שדרות עצים, ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל.</p>
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים
	<p>א. כמפורט בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק לרבות שבילי אופנים ולמעט מסילת ברזל. ב. תותר הקמה והעברה של מתקני תשתית.</p>
4.10.2	הוראות



תכנון זמין
מונה תדפיסה 93

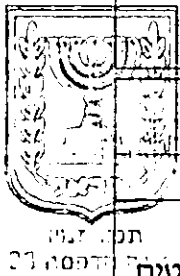
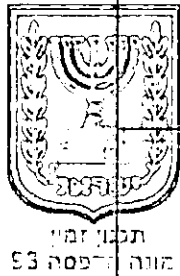


תכנון זמין
מונה תדפיסה 93

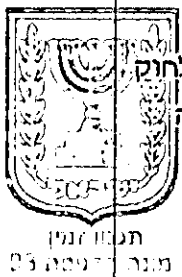
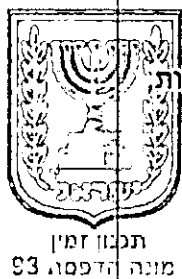


תכנון זמין
מונה תדפיסה 93

4.10	דרך משולבת
א	<p>דרכים</p> <p>א. תוואי הדרך, רוחבה וקווי הבנין ממנה יהיו כמצוין בתשריט. ב. לאורך הדרכים תנטענה שדרות עצים, ליצירת מעברים מוצללים להולכי רגל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. דרך מרוצפת לכול רוחבה למעבר כלי רכב והולכי רגל גם יחד. 2. הכניסה לדרך משולבת היא על גבי אבן שפה מונמכת. 3. הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז, גינון ומפרכי חניה.</p>
4.11	שביל
4.11.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, רוכבי אופנים, רכב חרום וגישה של כלי רכב פרטיים לחניה.
4.11.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>השבילים ירוצפו באזור המפגש בין שביל לבין דרך.</p>
4.12	דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה
4.12.1	שימושים
	<p>א. מסחר לסוגיו לרבות מרכול. ב. דיוור מיוחד כגון דיוור מוגן (כמשמעו לפי חוק הדיוור המוגן, התשע"ב 2012), מעונות סטודנטים. ג. מסעדות בתי קפה ומזנונים. ד. שירותים בנקאיים ופיננסיים, שרותי דלפק. ה. מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים. ו. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים של חברות וכד'. ז. תעשיות עתירות ידע בלתי מזהמות. ח. מועדון ספורט.</p>
4.12.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש ביעוד "מגורים מיוחד, מסחר ותעסוקה", באישור ועדה מקומית כתנאי למתן היתר בניה למגרש זה. 2. מספר קומות: תותר הקמתן של עד 24 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 3. התרתם של השימושים המפורטים בסעיף 4.12.1 לעיל, מותנים בקביעת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים שעלולים ליצור שימושים אלה, לדירות המגורים בתא שטח זה ובתאי השטח הסמוכים. 4. ביעודים בהם יש שימושים מעורבים, שטחי התפעול יהיו תת קרקעיים ותהיה הפרדה בין כניסה לשימושים רגישים, כגון דיוור מוגן, לבין שימושים מסחריים. 5. אזורי הפריקה והטעינה ופינוי האשפה יופרדו מיתר שטחי החניה. 6. במבני התעסוקה והמסחר תוקם מקלחת בכל קומה לשימוש העובדים. 7. בסמוך לתא שטח זה מתוכנן מעבר עילי רגלי מעל כביש 40 (אשר אינו כלול בתכנית זו). היתר</p>



4.12	<p align="center">דיוור מיוחד מסחר ותעסוקה</p>
	<p>בניה לתא שטח זה יכלול תשתית לחיבור למעבר העילי הרגלי. החיבור בתחום התכנית יתוכנן כך שייצא בקומת המסחר. נגישות הציבור למעבר העילי תשמר באמצעות רישום זיקת הנאה בשטחים המובילים אליו כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה.</p> <p>8. בתי אוכל יותרו רק באישור יח"ס ורק לאחר הבטחת כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים וכיו"ב.</p> <p>9. חניה:</p> <p>א. מספר מקומות החניה ייקבע ע"פ תקן החניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. מקומות החניה הנדרשים יותקנו בתחום תא השטח.</p> <p>ג. החניה עבור השימוש "דיוור מיוחד" תופרד מחניית יתר השימושים.</p> <p>10. דיוור מיוחד.</p> <p>א. יקבע גודל יחידה ממוצע של כ-40 מ"ר ובכל מקרה לא יותר מ-75 מ"ר.</p> <p>ב. בנוסף יקבעו שטחים עיקריים משותפים לצורך מועדון, מכבסה, ביכני"ס, חדר אוכל, וכד'.</p> <p>העברת שטחים אלו לשימוש מגורים תחשב סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו כי לא ניתן לאחד דירות.</p> <p>ד. הגדלת מס' יח"ד תהווה סטייה ניכרת לתכנית, בהתאם לתקנה 19(2) לתקנות התכנון והבניה סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב-2002).</p> <p>ה. לא תותר מכירת יחידות דיוור בדיוור מיוחד.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתר בניה הינו התחייבות להתקשרות עם מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש המשותף בבניין לרבות שטחי הגיבון, החניה ומערכות התשתית.</p> <p>ז. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה תחילת פעולתו בפועל של המתחזק.</p> <p>ח. תתאפשר גישה ישירה בין אזור הדיוור המיוחד לבין האזור המסחרי.</p>



4.13	<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>
4.13.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. מסחר לסוגיו</p> <p>ב. מסעדות, בתי קפה ומזנונים.</p> <p>ג. אולמות אירועים.</p> <p>ד. שירותים בנקאים ופיננסיים, שרותי דלפק.</p> <p>ה. מרפאות קליניות, מעבדות, מכונים רפואיים.</p> <p>ו. תעסוקה, משרדים ותעשייה נקייה עתירת ידע.</p> <p>ז. מועדון ספורט.</p> <p>ט. מסוף לתחבורה ציבורית.</p> <p>י. מבנים טכנים/הנדסיים.</p>
4.13.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p align="center">בינוי /או פיתוח</p> <p>1. מסוף הפעלה לקווי אוטובוסים עירוניים בקווים סדירים המאושרים ע"י משרד התחבורה, אשר יכלול עמדות המתנה לאוטובוסים ולתחבורה ציבורית. מבנה המתנה ושירותים לרווחת מפעילי האוטובוסים ("חדר נהגים").</p> <p>2. שטחי מרכז התחבורה יהיו בהתאם לפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התחבורה.</p> <p>3. חלוקת השימושים במפלס קומת הקרקע תקבע בהתאם לפרוגרמה שאושרה ע"י משרד התחבורה.</p>



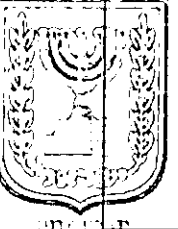
4.13	<p align="center">מסחר תעסוקה ותחבורה</p>
	<p>יתרת השטחים בקומת הקרקע ישמשו למסחר.</p> <p>4. תותר הקמתם של אולמות אירועים ובלבד שיותקנו במבנים אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים שעלולים ליצור אולמות האירועים לשימושים הנוספים המותרים בתא שטח זה ולשימוש למגורים בתאי שטח גובלים.</p> <p>5. תותר בניית גגונים/מצללות בקומת המסחר ו/או בשטחי הגגות ע"פ תקנות התכנון והבניה.</p> <p>6. קווי הבניין העיליים המירביים יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>7. מבני התעסוקה והמסחר תוקם מקלחת בכל קומה לשימוש העובדים.</p> <p>8. בתי אוכל יותרו רק באישור יח"ס ורק לאחר הבטחת כל התנאים הסביבתיים לרבות ארובות, מתקנים לסילוק ריחות, הפרדת שומנים וכיו"ב.</p> <p>9. במידה והמבנה יבוצע בשלבים, יובטח כי ביצוע המבנה והחניון התת קרקעי לא יפגעו בתפעול מסוף החניה.</p> <p>10. תנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. לא יוצא היתר בניה אלא עפ"י תכנית בינוי ותנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה. הבינוי המופיע בנספח התחבורה הינו רעיוני ולא מחייב.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה למסחר ותעסוקה טרם הוצאת היתר בניה למסוף התחבורה.</p> <p>ג. היתר הבנייה למסוף התחבורה יכלול יתכנות לביצוע מרתפי החנייה במלוא קיבולת זכויות הבנייה.</p> <p>11. מספר קומות:</p> <p>א. תותר הקמתן של עד 12 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>12. חניה:</p> <p>א. פתרון החנייה לתא שטח זה יהיה במסגרת קומות חנייה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ב. מקומות החניה הנדרשים, יותקנו בתחום תא השטח.</p>
4.14	<p align="center">ספורט ונופש</p>
4.14.1	<p align="center">שימושים</p>
	<p>א. אולם כנסים, מועדון נוער, אולם ספורט, מועדון "גיל הזהב" וכד'.</p> <p>ב. בריכת שחיה.</p> <p>ג. אמפיתיאטרון.</p> <p>ד. בתי קפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לשרות המשתמשים באתר.</p> <p>ה. מגרשים ומתקני ספורט פתוחים ומקורים.</p> <p>ו. מתקני תשתית, מחסנים וחדרי עזר הדרושים לתפעול.</p> <p>ז. גינות, נטיעות ושבילים להולכי רגל.</p> <p>ח. חניה למשתמשים בהתאם לתקן החניה התקף.</p>
4.14.2	<p align="center">הוראות</p>
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. מספר קומות:</p> <p>תותר הקמתן של עד 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ועוד 2 קומות מרתף מתחת למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>2. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישורה של תוכנית בינוי ופיתוח ביעוד זה ע"י הועדה</p>



תכנון זמני
מס' ת"פ 93



תכנון זמני
מס' ת"פ 93



תכנון זמני
מס' ת"פ 93

4.14	ספורט ונופש
	<p>המקומית.</p> <p>4. תכנית בינוי ופיתוח תכלול מבנה/ים מוצעים, בתכנית יסומנו שטחי גינון וחניה, מערכות ותשתיות, מיקום ופרוט שילוט, תאורה וגידור.</p> <p>5. במסגרת תכנית הבינוי ופיתוח זו ייקבעו דרכי גישה וכן השטחים בהם תקבע זכות מעבר לטובת הציבור, בתחום תא שטח זה.</p> <p>6. היקף בתי הקפה, קיוסקים, מסעדות וחנויות לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי לתא שטח זה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 93



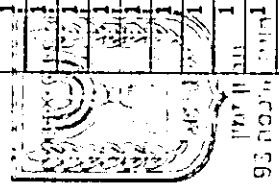
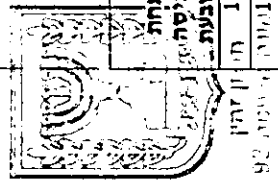
תכנון זמין
מונה הדפסה 93



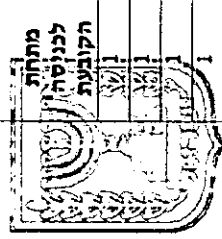
תכנון זמין
מונה הדפסה 93

5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

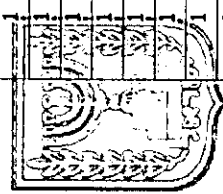
מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יחיד	הנסיגה (%) (שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת					
						שטח	עיקרי				
1	11	24	45	106	72	1536	312	4032	5663	100	מגורים א'
3	11	12	45	95	36	768	156	2016	3151	101	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	102	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	103	מגורים א'
1	11	2	45	136	14	160	146	332	481	104	מגורים א'
1	11	2	45	136	14	160	146	332	481	105	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	106	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	107	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	108	מגורים א'
1	11	2	45	128	14	160	146	324	503	109	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	110	מגורים א'
1	11	2	45	130	14	160	146	332	500	111	מגורים א'
1	11	2	45	136	14	160	146	332	481	112	מגורים א'
1	11	4	45	111	12	256	52	672	896	113	מגורים א'
5	18	47	45	193		976	2820	6768	5482	200	מגורים ב'
5	18	4	45	134		696	92	604	519	201	מגורים ב'
5	18	4	45	124		696	92	604	562	202	מגורים ב'
5	18	4	45	124		696	92	604	562	203	מגורים ב'
5	18	4	45	124		696	92	604	562	204	מגורים ב'
5	18	4	45	124		696	92	604	562	205	מגורים ב'
5	18	4	45	138		696	92	604	504	206	מגורים ב'
5	18	4	45	137		696	92	604	509	207	מגורים ב'
5	18	4	45	127		696	92	604	550	208	מגורים ב'
5	18	4	45	127		696	92	604	550	209	מגורים ב'
5	18	4	45	131		720	92	628	550	210	מגורים ב'
5	18	4	45	131		720	92	628	550	211	מגורים ב'
5	18	4	45	144		724	92	632	504	212	מגורים ב'
5	18	4	45	134		724	92	632	540	213	מגורים ב'
5	18	4	45	132		724	92	632	550	214	מגורים ב'
5	18	4	45	132		724	92	632	550	215	מגורים ב'
5	18	4	45	132		724	92	632	550	216	מגורים ב'
5	18	4	45	132		724	92	632	550	217	מגורים ב'
5	18	4	45	135		724	92	632	536	218	מגורים ב'



מספר קומות	מספר יחיד גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (שטח)	אחוזי בנייה (%)	שטחי בנייה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5	18	4	45	131	724	80	128	92	632	554	219	מגורים ב'
5	18	4	45	129	724	80	128	92	632	562	220	מגורים ב'
5	18	4	45	129	724	80	128	92	632	562	221	מגורים ב'
5	18	4	45	129	724	80	128	92	632	562	222	מגורים ב'
5	18	4	45	129	724	80	128	92	632	562	223	מגורים ב'
5	18	4	45	132	724	80	128	92	632	550	224	מגורים ב'
5	18	24	45	136	4344	80	128	552	3792	3192	225	מגורים ב'
5	18	4	45	179	968	80	128	240	520	542	226	מגורים ב'
5	18	4	45	174	968	80	128	240	520	556	227	מגורים ב'
5	18	4	45	174	968	80	128	240	520	556	228	מגורים ב'
5	18	4	45	179	968	80	128	240	520	540	229	מגורים ב'
5	18	4	45	170	968	80	128	240	520	568	230	מגורים ב'
5	18	4	45	170	968	80	128	240	520	568	231	מגורים ב'
5	18	4	45	183	968	80	128	240	520	528	232	מגורים ב'
5	18	4	45	191	968	80	128	240	520	507	233	מגורים ב'
5	18	4	45	178	968	80	128	240	520	543	234	מגורים ב'
5	18	4	45	178	968	80	128	240	520	544	235	מגורים ב'
5	18	4	45	164	968	80	128	240	520	592	236	מגורים ב'
5	18	4	45	174	968	80	128	240	520	555	237	מגורים ב'
5	18	4	45	174	968	80	128	240	520	556	238	מגורים ב'
5	18	4	45	179	968	80	128	240	520	542	239	מגורים ב'
5	18	4	45	191	968	80	128	240	520	508	240	מגורים ב'
5	18	4	45	194	968	80	128	240	520	500	241	מגורים ב'
5	18	4	45	194	968	80	128	240	520	500	242	מגורים ב'
5	18	4	45	193	968	80	128	240	520	502	243	מגורים ב'
5	18	4	45	181	968	80	128	240	520	534	244	מגורים ב'
5	18	4	45	194	968	80	128	240	520	500	245	מגורים ב'
5	18	4	45	194	968	80	128	240	520	500	246	מגורים ב'
5	18	4	45	190	968	80	128	240	520	509	247	מגורים ב'
5	18	4	45	185	968	80	128	240	520	522	248	מגורים ב'
5	18	4	45	194	968	80	128	240	520	500	249	מגורים ב'
5	18	7	56	232	1929	708	128	357	864	832	250	מגורים ב'
2	39	160	40	287	25337	4217	80	4800	16320	8834	300	מגורים ג'
2	39	160	40	288	25337	4217	80	4800	16320	8784	301	מגורים ג'
2	34	64	48	393	11407	2319	80	1920	7168	2905	302	מגורים ג'
2	34	64	47	393	11746	2542	80	1920	7284	2991	303	מגורים ג'
2	34	256	41	272	36548	4972	80	7256	24320	13511	304	מגורים ג'

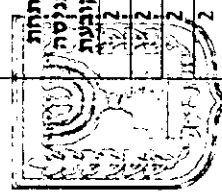


מנהל תכנון וזכרון
מנהל חשבונות המדינה

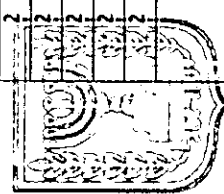


מנהל תכנון וזכרון
מנהל חשבונות המדינה

מספר קומות	מספר יחיד גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	מספר יחיד	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגורש (מ"ר)	שימוש	יעד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שרות			
מתחת לכניסה הקובעת	10	34	42	396	6637	1350	960	4327	305	מגורים ג'
2	34	32	42	396	6637	1350	960	4327	305	מגורים ג'
2	34	96	55	492	18882	3130	2817	12935	306	מגורים ג'
2	34	28	43	370	6054	1314	840	3900	307	מגורים ג'
2	34	56	47	359	11839	2359	1680	7800	308	מגורים ג'
2	39	56	47	338	9981	1749	1680	6552	309	מגורים ג'
2	39	84	47	332	14972	2624	2520	9828	310	מגורים ג'
2	39	105	50	339	18825	3513	3132	12180	311	מגורים ג'
2	39	28	27	193	4932	816	840	3276	312	מגורים ג'
2	34	60	42	215	10624	1423	1857	6540	313	מגורים ג'
2	34	58	59	432	10201	2005	1740	6456	314	מגורים ג'
2	34	64	50	381	10685	2173	1920	6592	315	מגורים ג'
2	34	48	50	213	8954	1034	2016	5904	316	מגורים ג'
2	34	352	43	314	56033	7793	10560	37680	317	מגורים ג'
2	34	320	42	306	51259	6917	9600	34742	318	מגורים ג'
2	34	32	56	365	4544		960	3584	319	מגורים ג'
2	34	160	45	329	25557	3507	4800	17250	320	מגורים ג'
2	34	192	43	300	29216	4256	5760	19200	321	מגורים ג'
2	34	275	40	299	42395	5877	8250	28268	322	מגורים ג'
2	33	64	50	485	13470	2360	3200	7910	323	מגורים ג'
2	34	64	49	431	12286	2421	1920	7945	324	מגורים ג'
2	34	160	50	435	30355	5964	4800	19591	325	מגורים ג'
2	34	32	62	410	4608		960	3648	326	מגורים ג'
2	34	58	53	396	10493	2255	1782	6456	327	מגורים ג'
2	34	28	60	280	4671		160	(1) 500	400	מגורים ומנסות ציבור
2	34	28	60	280	4671		875	3136	400	מגורים ומנסות ציבור
2	34	28	60	280	4671		1035	3636	400	מגורים ומנסות ציבור
2	34	28	60	280	4671		160	(1) 500	401	מגורים ומנסות ציבור

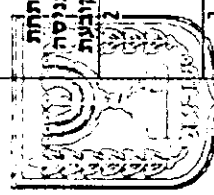


תחול זמין

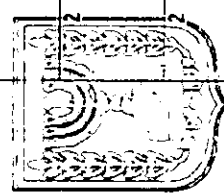


תחול זמין

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	מסת"ב (%)	תכנית (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי שרות	מעל הבניסה הקובעת				
2	10	34	28	60	275	4011		875	3136	1696	401	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
						4671	1035	3636	1696	401	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	
2	10	34	28	60	270	660		160	(1) 500	1740	402	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
						4039	875	3164	1740	402	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	
2	10	34	28	60	282	660		160	(1) 500	1666	403	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
						4039	875	3164	1666	403	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	
2	10	34	28	60	282	4699		1035	3664	1666	403	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
						660	160	(1) 500	1889	404	מבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	
2	10	34	28	37	282	4669	798	875	2996	1889	404	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	מגורים ומבנים ומסודות ציבור
						5329	798	1035	3496	404	<סך הכל>	מגורים ומבנים ומסודות ציבור	



מנהל תכנון ומבנה
43



מנהל תכנון ומבנה
93

- (3) השטחים העיקריים בטבלה 5 כוללים שטחים עיקריים בהיקף של עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד ששטח הכולל של כל המרפסות בנויין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בנויין. יאסר שימוש בשטחים אלו למגורים. הסבת שטחים אלו לשטחים עיקריים למגורים תהווה סטייה ניכרת לתכנית..
- (4) מ"ר אלו כוללים את 7,000 המטרים שתוארו בתכנית לד/8100 סעיף 7.2.6 ..
- (5) השטחים העיקריים שבתא שטח זה כוללים 20 מ"ר מסחר, כאמור בסעיף 4.6.2.1 ב. כאמור בסעיף 4.14.2.6 ..
- (6) בכפרו לאמור בסעיף 4.8 אי בתכנית לד/8100 ..
- (7) השטחים העיקריים שבתא שטח זה כוללים 500 מ"ר מסחר, כאמור בסעיף 4.14.2.6 ..

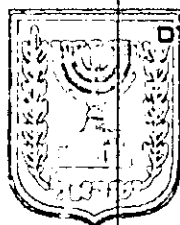
6. הוראות נוספות

6.1

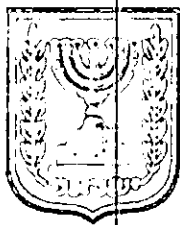
הוראות בינוי



תכנית זממ
מונה תדפסה 93



תכנית זממ
מונה תדפסה 93



תכנית זממ
מונה תדפסה 93

1. הוראות בינוי ובניה:

א. הגדרות שיוקמו בתחום התכנית יוקמו על פי תכנון אחיד שכונתי המוגדר בנספח סביבה ונוף.

ב. תותר הבלטת מרפסות ומסתורי כביסה לתחום קו בניין קדמי בשיעור שאינו עולה על 2.5 מ' מעל מפלס הרחוב לא יפחת מ 2.8 מ'.

ג. המרתף לא יחרוג מקונטור הכניסה הקובעת במגורים א' ו ב'.

2. הוראות התכנית:

א. 60% מהשטח במרכזי המבניים (תאי שטח: 400,401,402,403,326,323,322,321,320,319,318,317,304,303,302) יהיה מגוון ויכלול בכל אחד מהם:

(1) שטחי חוף של השימושים הציבוריים כחלק בלתי נפרד מהם.

(2) שטח מגוון בחטיבת קרקע רציפה שתירשם בו זיקת מעבר לטובת הציבור.

(3) ביתרת השטח (שלא תעלה על 40%) תותר חניה עילית מגוננת.

(4) במכסת 60% המגוננים יכללו גם שטחים מגוננים רציפים הגדולים מ 100 מ'ר הממוקמים בשולי המבן ובצמוד לדרכים ההיקפיות. ובלבד שעיקר השטח המגוון יהיה במרכז המבן.

ב. הציר צפון-דרום המרכזי בשכונה (מופיע כדרך מס' 1 בתשריט) יתוכנן כרחוב עירוני עם שימושים מעורבים (חזית מסחרית ושימושים ציבוריים) יותר קו בניין 0 לרחוב זה וזאת בהתאם לתשריט.

ג. חומרי החיפוי יהיו עמידים כדוגמת אבן מסותתת או חומר אחר לשביעות רצון מהנדס העיר ויקבעו במסגרת תכנית בינוי.

ד. תכנון השטחים המגוננים הציבוריים והפרטיים יהיה מבוסס על נטיעות של עצים מצלים בוגרים רחבי נוף שאינם יוצרים מטרדי עלים ופירות ושיחים רב שנתים. יש להימנע מריבוי שטחי דשא וצמחים עונתיים.

ה. תכנית הבינוי והפיתוח למבני ציבור הגובלים בפארק נחל גזר (תא שטח 706) תתן מענה לצורך בפתיחת שטחי החניה לשימוש באי הפארק בשעות אחר הצהרים, ובימים בהם אין פעילות במבני הציבור.

3. תמהיל דירות יהיה להלן:

15% דירות גדולות מ-140 מ"ר.

30% קטנות מ-100 מ"ר עיקרי + ממ"ד.

55% בשטח שבין 100 ל-120 מ"ר.

4. גובה מבנים:

א. גובה המבנה ימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד למפלס פני הגג העליון ביותר בבניין.

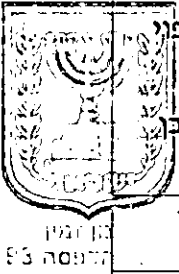
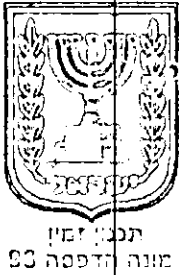
ב. בנוסף לגובה המצויין בטבלת הזכויות, ניתן יהיה לבנות על גג המבנה מעקה בגובה הקבוע בתקן הרלוונטי, מתקנים טכניים וחדרים למערכות טכניות, בגובה הנדרש ע"ל פי התכנון ההנדסי.

ג. הגובה האבסולוטי אינו כולל מתקנים על הגג.

5. קווי בניין:

א. תותר הקמתן של קומות חניה תת-קרקעיות עד לגבולות תא השטח, ובלבד שיובטח מתן מענה, שיאושר ע"י מהנדס העיר, לחלחול ולניקוז, בתחום תא השטח בהיקף שלא יפחת מ 15%.

<p>הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>ב. תותר חריגה מקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, לבנייתן של מערכות כדוגמאת: צוברי גז, חדר טרפוי, חדרי בזק, מבנים טכניים/הנדסיים וכו'.</p> <p>ג. קו בניין של בניין מגורים לשטח המיועד לשצ"פ יהיה 0 מ'.</p> <p>ד. במגורים פינתיים שבאזורי מפגש דרכים, תותר חריגה ב"אזורי הרדיוס" בקו בנין קדמי בשיעור של עד 20%.</p> <p>ה. תותר הבלטתם של מסתורי כביסה/מזגנים מעבר לקו בניין ציד/אחורי של המגרשים בשיעור שלא יעלה על 1.5 מ'.</p> <p>6. קומה חלקית על הגג:</p> <p>א. תותר, בכל אחד מאזורי המגורים, הקמתה של קומה חלקית על הגג.</p> <p>ב. ב"אזור מגורים א" ו"ב"אזור מגורים ב", שטחה המרבי של קומה חלקית כאמור, יהיה בהיקף של עד 20 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיור העליונות, ובלבד ששטח זה, יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמתחתיו.</p> <p>ג. ב"אזור מגורים ג" ו"ב"אזור מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" שטח מרבי של קומה זו יהיה בהיקף של 70 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיור העליונות ובלבד ששטח זה יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמתחתיו.</p> <p>באזורי מגורים אלו, ניתן יהיה לחילופין להקים קומה חלקית זו בשטח של עד 280 מ"ר לא כולל שטחי חדרי מדרגות, מעליות וחדרי מערכות של הבניין, כקומה של מחסנים.</p> <p>במידה והקומה החלקית תיבנה לאחר הבניין, יישמר מרחק של 2 מ' מהחזיתות הראשיות של המבנה.</p> <p>השטחים של הקומה החלקית על הגג נכללים במניין השטחים המפורטים בטבלה 5.</p>	
<p>אדריכלות</p>	<p>6.2</p>
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. בחזית המבנה המיועדת להשלמת בניה ניתן יהיה לבצע חיפוי של החזית בטיח דקורטיבי בגוון האבן עד להשלמת תוספת הבניה.</p> <p>2. תוספת החדרים שייבנו תהיה בגימור זהה לזה של הבניין המקורי.</p> <p>3. יותר שילוב של טיח מגוון במצללות (פרגולות).</p> <p>4. שילוט על הקירות החיצוניים בבניין יהיה בהתאם לתכנית עיצוב המבנים.</p> <p>5. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>6. תומרי גמר:</p> <p>א. ב"אזור מגורים א" ו"אזור מגורים ב" כל בנייני המגורים יהיו בחיפוי טיח מגוון או בחיפוי אבן נסורה/מסותתת.</p> <p>ב. ב"אזור מגורים ג" ו"מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" כל בנייני המגורים יהיו בחיפוי אבן נסורה/מסותתת. יתאפשר שימוש בזכוכית ואלומיניום.</p>	<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>1. קביעת תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>2. ישולבו עקרונות של בנייה ירוקה בתכנית בהתייחס לסוגיות כגון: יעילות אנרגטית, חיסכון במים, שימוש בחומרים ירוקים וממוחזרים וכדומה.</p>



<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק בחלק מתחומה, וזאת כמפורט בנספח איחוד וחלוקה, המהווה נספח מחייב.</p> <p>2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.</p> <p>3. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בתחום החלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>הוראה זו חלה גם על שטחים ציבוריים שהוקצו לטובת הרשות ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות הציבור.</p> <p>4. תתאפשר חלוקת משנה של השב"צים לפי הצרכים בפועל בסמכות וועדה מקומית.</p> <p>5. השטחים הציבוריים ביעודים המעורבים יירשמו על שם הרשות המקומית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>1. כל קוי החשמל מתח נמוך ומתח גבוה בתחום התוכניות יהיו תת-קרקעיים, ראה סעיף 6.12 סעיף קטן 3.</p> <p>2. תותר הקמת תחנות שנאים במבנים עיליים או תת קרקעיים בתחום מגרשים בקו בניין אפס, המיועדים לבניה למגורים ו/או למסחר ו/או למבנה ציבור בתיאום עם חברת חשמל ורשות מקומית.</p> <p>3. מרחק בין תחנת טרנספורמציה ובין שטח בנוי למגורים, או מסחר או ציבור יהיה לפחות 5 מטר, אלא אם הנחה משרד להגנת הסביבה מרחק גדול יותר ע"פ התרי סוג של חברת חשמל.</p> <p>4. פילרי חשמל לרשת או חל"ב ימוקמו שקועים בגדרות בתחום במגרשים כאשר חזית הפילר תפנה לשטח הציבורי ועיקר הפילר יהיה בתחום שטח פרטי פתוח. מרחק נדרש בין פילר ובין שטח פרטי או שטח בנוי למגורים או מסחר יהיה לפחות 1 מטר, אלא אם הנחה משרד להגנת הסביבה מרחק גדול יותר ע"פ התרי סוג.</p>	
<p>תקשורת</p>	<p>6.6</p>
<p>1. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להנחיות חברת בזק.</p> <p>3. ארונות המערכת ימוקמו בקומות הקרקע ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים ובכל מבנה בו נדרש להקים רשת טלפון.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה העתקת העצים המסומנים להעתקה בליווי אגרונום ע"פי מפרט טכני ויאוחסנו באופן אשר יבטיח את האפשרות לטעת אותם מחדש. עצים אלו ינטעו מחדש בתחום השב"צים בתכנית.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח לשטח המגרש אשר תבטיח שימור העץ. מבקש ההיתר יציג תכנית עבודה אשר תמנע פגיעה בעץ לשימור במהלך ביצוע העבודות ולאחריהן כך שיובטח שימור העץ להנחת דעת מהנדס העיר.</p>	
<p>סטיה ניכרת</p>	<p>6.8</p>
<p>א. מסי יחידות הדיור המרבי על פי תכנית זו הינו מחייב וכל חריגה ממנו תחשב כסטייה ניכרת כהגדרתה בתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.</p>	



תכנית מס' 406-0102616
מונה תדפיס 93



תכנית מס' 406-0102616
מונה תדפיס 93



תכנית מס' 406-0102616
מונה תדפיס 93

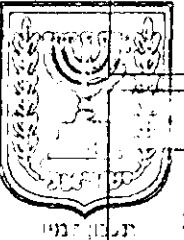
<p>6.9 בדיקות ארכאולוגיות</p>	<p>6.9</p>
<p>1. היה והעתיקות שתתגלנה תצטרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	
<p>6.10 פסולת בניין</p>	<p>6.10</p>
<p>1. יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16-16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>	
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>1. נגר עילי: א. 25% משטחי תאי השטח המיועדים לבנייה בכל אחד מהייעודים ישמשו לפיתוח סביבתי. ב. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדרים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. 2. המגרשים הציבוריים הסמוכים לנחל גזר יאפשרו גינון כל זמן שלא ייבנו. תכנית הבינוי תתחשב ככל הניתן בשטחים הציבוריים הפתוחים הסמוכים לנחל גזר על מנת להגדיל את האפקטיביות של שטחים אלו. 3. ערכי טבע ונוף: א. הצמחייה בתחום התכנית תהיה ממינים מקומיים ומותאמים. ב. בעת ביצוע עבודות ההקמה ינקטו פעולות למניעת כניסה של מינים פולשים וביעורם.</p>	
<p>6.12 פיתוח תשתית</p>	<p>6.12</p>
<p>1. כחלק מתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. 2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית, חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. 3. בשטח מיועד לבניה, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. 4. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים. 5. ביצוע מערכות וקווי התשתיות יהיה ע"פ שלבי הביצוע הקבועים בסעיף 7 לתכנית זו.</p>	
<p>6.13 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.13</p>
<p>תכנית בינוי ופיתוח: 1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי ופיתוח לכל תא השטח נשוא הבקשה. תכנית הבינוי תכלול פיתוח תכנון מקומות חניה ועיצוב אדריכלי (להלן: "תכנית בינוי ופיתוח"), בקנה מידה 1:500 או 1:250 (בהתאם להיקף הפרויקט). 2. בתאי שטח עליהם חל סעיף 6.15 בדבר רישום זיקת הנאה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול סימון השטחים בהם תרשם זיקת הנאה. בנוסף, תכלול תכנית זו, הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, מצללות, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח השטח, גמר זמני במבנים המיועדים להרחבה באמצעות תוספת אגפים או חדרים, מערכות השקיה, פרטים אופייניים</p>	



תכנית זמנית
 תדפוסה 93



תכנית זמנית
 תדפוסה 93



תכנית זמנית
 תדפוסה 93

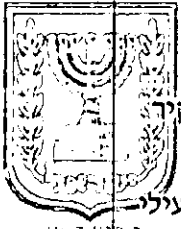
6.13

תנאים למתן היתרי בניה

בקנה מידה מתאים וכדו'.
 3. במידה ותהיה חלוקה עתידית תישמר זיקת הנאה לשטחי המרתפים והגינון בקומת הקרקע.
 4. להלן התנאים למתן היתר בניה:
 א. אישורה של תכנית בינוי ופיתוח למבני ע"י הוועדה המקומית.
 ב. תוכן תכנית לעיצוב אדריכלית של דרך מס' 1 לאישור הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה לאורכו.
 ג. התאמתה של כל בקשה להיתר לתכנית הבינוי והפיתוח שאושרה ע"י הוועדה המקומית.
 ד. תיאום מערכות התשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו, בעניינים הבאים: שיטות ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות:
 (1) קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות תשתית") המצויים בתוך תא השטח נשוא הבקשה להיתר ובסמוך לו.
 (2) כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
 ה. קבלת אישורו של יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"א 1970.
 ו. קבלת אישורו של פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום תא שטח.
 ז. תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.
 ח. תנאי למתן היתרי בניה למבני הציבור שלאורך דרך מס' 40 יהיה תחילת הקמתו של הקיבוץ אקוסטי.
 ט. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, כך שתובטח קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים כחצץ/ חלוקים. ניתן להותיר פחות מ 15% אם יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חילחול. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה השהייה והחדרת מי נגר עילי. השטחים קולטי הנגר יהיו נמוכים מסביבתם ללא פגיעה בתפקוד שטחים אלו.
 י. כל מתקני חברת חשמל יותקנו ע"פ "התרי סוג" עדכניים שחברת חשמל קיבלה ממשרד להגנת הסביבה.
 י"א. בשלב היתרי הבנייה, במידה ויימצא אסבסט בתחום התכנית, יסומן מיקומו ויפונה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 י"ב. תנאי בהיתר הבנייה יהיה כי במידה ותימצא בעת תחילת העבודות פסולת בניין שהושלכה באתר, הפסולת תיגרס לשימוש חוזר בתחום התכנית או תועבר לאתר מוסדר.
 י"ג. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת נספח פסולת בניין ועודפי עפר מעודכן.
 י"ד. תנאי להיתרי בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט למשרד להגנת הסביבה שתייחס לכל מקורות הרעש בתחום התכנית וסביבתה הקרובה. ככל שיידרש מיגון אקוסטי דירתי יהיה חלק מבינוי המבנה.
 ט"ו. תנאי להיתרי בנייה יישום הנחיות המשרד להגנת הסביבה לאיכות אוויר בחניונים תת קרקעיים.
 ט"ז. במסגרת היתרי הבניה תוכן תכנית התארגנות שתאושר ע"י מהנדס העיר, יאסר מיקומם של שטחי ההתארגנות בשצ"פים.
 י"ח. תנאי למתן היתרי הבניה הכולל הקמת מבנים חדשים לשימושי מגורים, תעסוקה, תיירות, מסחר וכל מבנה המשמש לשהייה ממושכת ו/או תוספת משמעותית של שטחי בניה עפ"י שיקול דעת מוסד תכנון, יהיה גיבוש הנחיות בניה המתחשבות במקדם ההגברה, ספקטרום



תכנון זמין
 הדפסה 93



תכנון זמין
 הדפסה 93



תכנון זמין
 הדפסה 93

6.13	תנאים למתן היתרי בניה
<p>התדירויות ופוטנציאל ההתנזלות המתאימים לשטח הנתון על ידי מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס. ההנחיות ינתנו על פי סקר המיקרוזונציה הקיים, ועל בסיס חקירת שתית שתספק מידע גיאולוגי-גיאוטכני וגיאוהידרולוגי ספציפי.</p> <p>י"ט. תנאי למתן היתר בניה למבנים מקבוצת חשיבות א' על פי ת"י 413 (על עדכוניו), תהא ביצוע סקר תגובת אתר עבור מבנים אלו בהתאם להוראות התקן.</p> <p>כ. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.</p>	



ת.ז.מ. 93

6.14	תשתיות
<p>1. מים:</p> <p>א. תכנית רשת המים השכונתית תתוכנן עפ"י הנחיותיו של משרד הבריאות. חיבורה של רשת זו לרשת העירונית, יעשה בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם להוראות שייקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ג. רשת המים המיועדת לשימוש של מכבי אש, תתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.</p> <p>2. ביוב:</p> <p>א. תכנית נספח הביוב לתכנית זו תיערך עפ"י הוראות משרדי בריאות, וחיבורה על מערכת הביוב שבתחום התכנית לרשת העירונית יעשה בתאום עם מהנדס העיר.</p> <p>ב. יותר מעבר של קווי ביוב המשרתים את תא שטח מסוים דרך תאי שטח אחרים.</p> <p>3. ניקוז:</p> <p>א. מערכת הניקוז תתוכנן עפ"י עקרונות, ותוך שימוש באמצעים, אשר מטרתם להקטין את נפחו הכולל של הנגר העילי ואת רמת ספיקות השיא במוצאי הניקוז לנחל גזר. בדוגמת אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר, ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז תכ"מ. 93</p> <p>לנחל גזר.</p> <p>ב. יותר מעבר קוי ניקוז עילי ואו תת-קרקעי דרך תאי שטח לרבות כאלה המיועדים כשטחים לצרכי ציבור.</p> <p>4. גז:</p> <p>א. תותר אספקת גז לדירות במערכת מרכזית וע"י צוברי גז מרכזיים הממוקמים בשטח התכנית.</p> <p>ניתן יהיה למקם צוברי גז בתחום מגרשי המגורים, מבני הציבור והשצ"פים לצורך השימוש בתא השטח בו ממוקם צובר הגז.</p> <p>5. מבנים טכניים/הנדסיים:</p> <p>א. כל המבנים הטכניים/הנדסיים יחופו בחיפוי כדוגמת חיפויים של בנייני המגורים או בחיפוי אחר- באישור מהנדס העיר.</p> <p>ב. המבנים הטכניים/הנדסיים (כמו למשל: ארונות וחדרים טכניים) יהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין והפיתוח.</p> <p>ג. תותר הקמת פילרים עבור תשתיות ציבוריות (כגון: חשמל, בוק, תליכ וכדומה) בתחום תא השטח בחלק הצמוד לגדר הגובלת עם הדרך, בגומחות שיתוכננו כחלק ממערכת הגידור של תא השטח.</p> <p>ד. בתחום השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תותר בנייתם של מתקנים לחלוקת דואר.</p>	



ת.ז.מ. 93



ת.ז.מ. 93

6.15	זיקת הנאה
<p>1. בתאי השטח המיועדים ל"מבנים ומוסדות ציבור" בהם מסומנת זיקת הנאה לטובת הציבור</p>	

<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.15</p>
<p>למעבר הולכי רגל ו/או למעבר כלי רכב. תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>2. תיחום הגבולות של זיקת הנאה בתשריט הינו מנחה בלבד. מיקומם הסופי וצורתם של שטחים אלה תקבע בתכניות הבינוי של אזור מוסדות הציבור בשלב הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. בתא שטח 726 יחולו הוראות סעיף 4.6.2 א(5) לעיל.</p>	

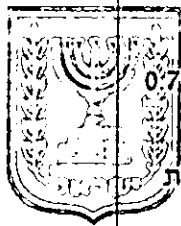


תכנית זמין
מונה תדפיס 93

<p>דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>1. הסדרי תנועה:</p> <p>א. הסדרי התנועה והחניה בשטח התכנית יהיו בהתאם למפורט בנספח הבינוי והפיתוח ובנספח התנועה והחניה המנחים, לרבות תכנון הכניסות לחניונים. במקרים בהם תשמש כניסה לחניה למספר בניינים ו/או לדירי מגרשים סמוכים תובטח זיקת הנאה לטובת כל המשתמשים.</p> <p>ב. תותר כניסה משותפת לאזורי החניה במגרשים סמוכים, תוך רישום זיקת הנאה שתקנה זכות מעבר.</p> <p>2. כללי:</p> <p>א. ביעודים "מגורים ג'" או "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" שיעור החניה התת קרקעית לא יפחת מ-50% מהחניה.</p> <p>ב. הקמתן של קומות החניה התת-קרקעיות תותר עד לגבולותיו של תא השטח, ובלבד שבהיתר הבניה יעוגן פתרון לחלחול ולניקוז, שאושר ע"י מהנדס העיר ובכפוף לכך ישארו 15% מתא השטח פנויים מכל בניה.</p> <p>ג. בכל מקרה, לא תותר התקנת מקומות חניה תת-קרקעיים מתחת לשטח המיועד לשצ"פ.</p> <p>ד. בקומות החניה התת-קרקעית ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. מעבר הולכי הרגל בין שצ"פ תא שטח 719 ל-718 יתבצע במעברי חציה בסמוך למעגלי התנועה. המעבר התת-קרקעי בין תאי שטח אלו כפי שמוזכר בתכנית לד/8100 מבוטל.</p> <p>ו. שטחי החניה באותם תאי שטח המיועדים למבני חינוך וגובלים בפארק נחל גזר, יהיו פתוחים אחה"צ לשימושם של באי הפארק ותירשם על כך זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקסי המקרקעין.</p> <p>ז. יוקמו מסלולי אופניים כחלק ממערך הדרכים בתכנית.</p> <p>ח. יוקצו מקומות חניה לרכב דו גלגלי ויוצבו מתקנים לחנית אופניים ליד מוסדות החינוך, השצ"פים, מרכזי התחבורה והמסחר.</p> <p>3. תקן חניה:</p> <p>א. מגורים:</p> <p>(1) ביעודי הקרקע "מגורים ג'" או "מגורים ומבנים ומוסדות ציבור" תקן החניה יהיה 0.7 מקום חניה לכל יח"ד.</p> <p>ב. ביעודי הקרקע מגורים ג' ומגורים ומבנים ומוסדות ציבור יותר חישוב מאחד של מקומות החניה למגרשים צמודים בתנאים שלהלן:</p> <p>(1) הסכמת בעלי הקרקע.</p> <p>(2) רישום זיקת הנאה הדדיות בין מגרשים הגובלים לנושא החניונים.</p> <p>ג. ביעודי הקרקע "מגורים ג'" ו- מגורים ומוסדות ציבור" לא תותר הצמדת מקומות חניה ליחידות הדירור/או לכול שימוש אחר.</p> <p>ד. בכל יתר היעודים בתכנית תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p> <p>ה. תרשם זיקת הנאה הדדית לטובת תאי השטח החולקים מקומות חנייה עליים/תת-</p>	



תכנית זמין
מונה תדפיס 93



תכנית זמין
מונה תדפיס 93

<p>6.16 דרכים תנועה ו/או חניה</p>	<p>6.16</p>
<p>קרקעיים.</p>	
<p>6.17 מיגון אקוסטי</p> <p>1. רמות הרעש המותרות תהיינה בהתאם למסמך "מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים ממאי 2011.</p> <p>2. בשצי"פ הגובל בדרך מס' 40 יוקם קיר אקוסטי בגובה 5-5.5 מ' לפחות. וכן ינטעו עצים גבוהים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>6.17</p>
<p>6.18 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.</p>	<p>6.18</p>
<p>6.19 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, אשר אינם כלולים בתחום האיחוד והחלוקה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ובכפוף לכל דין.</p>	<p>6.19</p>
<p>6.20 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה סימון בתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>1. על חלק מתחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכי תהיה עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה בתחום שטח ההגבלה המסומן בתשריט לרבות עבור מבנים הינו +186 מטר מעל פני הים.</p>	<p>6.20</p>



תכנון זמין
מונר הדפסה 93

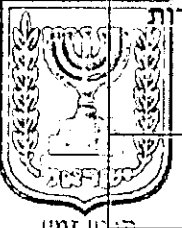


תכנון זמין
מונר הדפסה 93

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
<p>1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הבטחת ביצוע יח"ד בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך יח"ד הנבנות לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p>	<p>כללי.</p>	<p>1</p>
<p>פיתוח תא שטח 719.</p>	<p>פיתוח הפארק ובכללו פיתוח רצועת נחל גזר: עד 500 יח"ד.</p>	<p>2</p>
<p>א. פיתוח של תא שטח 718 ומחצית משטחו של תא שטח 706 באזורים המשיקים למגרשים בהם הותר הבנייה.</p> <p>ב. ביצוע הסדרת נחל גזר (עבודות עפר בלבד).</p>	<p>פיתוח הפארק ובכללו פיתוח רצועת נחל גזר: מ-501 יח"ד עד-2000 יח"ד.</p>	<p>3</p>
<p>א. השלמת פיתוח תא שטח 706.</p> <p>ב. השלמת פיתוח תא שטח 750 בכפוף לאמור</p>	<p>פיתוח הפארק ובכללו פיתוח רצועת נחל גזר: מ-2001 יח"ד עד-3600 יח"ד.</p>	<p>4</p>



תכנון זמין
מונר הדפסה 93

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		בסעיף 4.7.2 סעיף 4.
5	שלבי הולכת ביוב:	<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה ליחידות המגורים שמניין מ 3000 ועד ל 3600 מותנה בתחילת ביצוע פתרון ביוב לפי תוכנית אב לביוב.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה ליחידות מגורים שמניין מ-3000 ועד ל-3600 מותנה בהרחבה מטייש איילון.</p>
6	שלבי הביצוע התחבורתיים:	<p>1. שלבי הביצוע מתייחסים לביצוע בשלבים של מערכת הדרכים והגישות, בד בבד עם התקדמות הבנייה והפיתוח בתחום התכנית.</p> <p>2. ביצוע השיפורים בדרך מסי 40 יהיה באישור משרד התחבורה ומע"צ.</p> <p>3. לא יוצאו היתרי בנייה טרם ביצוע בפועל של צומת הכניסה למתחם מכביש 40, כולל רמזור הצומת והרחבת דרך מסי 40 עד מחלף רמלוד, עפ"י תכניות שיאושרו ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.</p> <p>4. דרך השרות תבוצע אך ורק במסגרת הקמת מערכת מחלפי אחיסמך על פי תכנית מח/146 שבתוקף. רק לאחר השלמת המחלף (המפוצל) ניתן להתחבר אל דרך השרות עם כבישים מסי 10 ו-12 ו-2. אין לסלול דרך שרות ללא המחלפים.</p>



מנהל תכנון
הרשמה 93



מנהל תכנון
הרשמה 93

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.
סיום ביצוע התכנית יהיה תוך 20 שנה מיום אישורה.



מנהל תכנון
הרשמה 93

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	ועדה מקומית לוד 501500508	שם:	עו"ד יאיר רבינוביץ	סוג:	ועדה מקומית לוד 501500508	תאריך:	28-04-2015
	שם ומספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה - לוד 501500508	שם:	ראש עיריית לוד	סוג:	חתימה:	תאריך:	28-04-2015
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין 500242250	שם:	ראש עיריית לוד	סוג:	חתימה:	תאריך:	28-04-2015
	שם ומספר תאגיד:	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חבל מודיעין 500242250	שם:	ראש עיריית לוד	סוג:	חתימה:	תאריך:	28-04-2015
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	מדינת ישראל 500101761	שם:	עו"ד יאיר רבינוביץ	סוג:	בעלים	תאריך:	28-04-2015
	שם ומספר תאגיד:	מדינת ישראל 500101761	שם:	ראש עיריית לוד	סוג:	חתימה:	תאריך:	28-04-2015
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית לוד 500270004	שם:	עו"ד יאיר רבינוביץ	סוג:	בעלים	תאריך:	28-04-2015
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקומית לוד 500270004	שם:	ראש עיריית לוד	סוג:	חתימה:	תאריך:	28-04-2015
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	גירא גור	שם:	עורך ראשי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	28-04-2015
	שם ומספר תאגיד:	גירא גור ושות' אדריכלים בע"מ 512206111	שם:	חתימה גירא/ חתומות/ אדריכלים בע"מ	סוג:	חתימה גירא/ חתומות/ אדריכלים בע"מ	תאריך:	28-04-2015

ח.פ. 1-51-220611

אנו מתנדבים להעביר את חתימתנו על תוכנית המבואר...
 חתומים: ראש עיריית לוד, עו"ד יאיר רבינוביץ, ראש עיריית לוד.
 תאריך: 29-04-2015
 רשות מקרקעי ישראל, מרחב עסקי מרכז

אדריכל מרחב עסקי מרכז
 רשות מקרקעי ישראל

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-1335058

מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד



מחוז מרכז
 מרחב תכנון מקומי לוד
 סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2025

להפקיד את התכנית

23/02/2026

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005380504/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 500 בשכונת גני איילון נמצא בלב השכונה ומוגדר לפי תכנית מאושרת 406-0102616 בייעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה.

שכונת גני איילון, מאז אישורה של התכנית, נמצאת בשלבי מימוש והקמה מתקדמים ובה למעלה מ-2,000 יח"ד ללא שירותי מסחר ותעסוקה אשר רובם רוכזו במגרש 500.

התכנית מציעה מרכז שכונתי איכותי, מגורים תוך עירוב שימושים עם מסחר ותעסוקה בהיקפים הנדרשים לשכונה. 300 יח"ד, בתמהיל דירות מגוון, בבינוי של מבני מגורים בני 9-13 קומות מעל שטחי מסחר בקומות הקרקע ומרחב ציבורי בזיקת מעבר עם חזית מסחרית בפנים המתחם, כמעין 'חצר עירונית'. בנוסף לכך, התכנית מציעה 250 יחידות לדיור מיוחד בתא שטח בייעוד דיור מיוחד ותעסוקה, בבינוי של 15-28 קומות. כמו-כן התכנית מציעה תא שטח בייעוד מבני ציבור עם חזית מסחרית, בשטח של 1.5 ד'. המיועד לתרבות ופנאי בלב השכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 406-1335058

1.2 שטח התכנית 15.450 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190274
קואורדינאטה Y	649512

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גני איילון, לוד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5411	מוסדר	חלק	4	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/12/2023		2094	11919	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 406- 1033083. הוראות תכנית 406-1033083 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>406-1033083</u>
19/05/2015		5981	7043	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 406-0102616 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>406-0102616</u>
15/12/2022		2047	10975	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 406- 1112754. הוראות תכנית 406-1112754 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>406-1112754</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					ניבה אבירם		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		ניבה אבירם		לא
טבלאות הקצאה	מחייב	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים		1	09/09/2024	ניבה אבירם	20: 23 09/09/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
דוח סביבה	רקע	נספח סביבה		48	09/09/2024	הילה סיון סוסונוב	11: 28 09/09/2024	לא
דוח סביבה	רקע	סקר איכות אויר		133	30/12/2025	הילה סיון סוסונוב	16: 18 09/01/2026	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע	נספח פרוגרמה		3	09/01/2026	ניבה אבירם	16: 21 10/01/2026	לא
תשתיות	רקע	נספח מים וביוב		9	27/04/2025	יאיר קורונברג	10: 56 27/04/2025	לא
תשתיות	רקע	נספח ניקוז וניהול מי נגר		22	27/04/2025	יאיר קורונברג	11: 25 27/04/2025	לא
בינוי	רקע	נספח בינוי	1: 500	1	30/09/2025	ניבה אבירם	14: 54 14/10/2025	לא
סביבה ונוף	רקע	נספח נוף	1: 500	1	17/04/2025	דוד אלחנתי	10: 36 17/04/2025	לא
תנועה	רקע	נספח תנועה		1	17/09/2025	אחלאם יעקוב	14: 55 14/10/2025	לא
תשתיות	רקע	נספח מים וביוב		1	27/04/2025	יאיר קורונברג	11: 26 27/04/2025	לא

לא	11: 26 27/04/2025	יאיר קורונברג	27/04/2025	1	1: 250	נספח ניקוז וניהול מי נגר	רקע	תשתיות
לא	20: 41 09/09/2024	נתן שליסינגר	09/09/2024	1	1: 500	תשריט מצב מאושר	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית לתכנון לוד	לוד	בר כוכבא	2	08-9279885	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר כוכבא 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, ניצן אילוז		החברה הכלכלית לוד בע"מ	לוד	בר כוכבא) (1	2	076-5391400	nitzan@calcalitlod.co.il
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון לוד	לוד	בר כוכבא) (2	2	08-9279885	

(1) כתובת: רח' בר-כוכבא 2, לוד.

(2) כתובת: בר כוכבא 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	ניבה אבירם		ניבה ואריאל אבירם אדריכלים	בנימינה- גבעת עדה	(1)	6		niva.aviram@gmail.com
ניהול תכנון	יועץ	סיון דהן		אדמה ישראלית 2022 בע"מ	חדרה	(2)	17		
אדריכל נוף	יועץ נופי	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי,	רמות מנשה	(3)		04-9895705	office@la-nof.co.il



					אדריכלות נוף בע"מ				
Ahlam.yakub@gmail.com			(4)	כפר קרע		8551033	אחלאם יעקוב	יועץ תחבורה	
yair@sbk-eng.co.il	03-9239003		(5)	פתח תקוה	סירקין, בוכרנר, קורנברג יועצים בע"מ	1089	יאיר קורונברג	יועץ תשתיות	
hikit@dnts.co.il	03-7570346		(6)	ראשון לציון	שלסינגר מדידות מיפוי ומידול	1234	נתן שליסינגר	מודד	
hila@adam-ma.co.il	03-9739911		(7)	מודיעין- מכבים- רעות	אדמה - מדעי הסביבה והגיאולוגיה	514367358	הילה סיון סוסנוב	יועץ סביבתי	יועץ סביבתי

(1) כתובת: היקינטון גבעת עדה.

(2) כתובת: האומן 17.

(3) כתובת: רמות מנשה. ד.נ. מגידו 19245.

(4) כתובת: כפר קרע ת.ד. 699.

(5) כתובת: רח' אימבר 14, פתח תקוה, 49170.

(6) כתובת: החומה 12, ראשון לציון.

(7) כתובת: רח' אגוז, 6 פארק תעשיות חמ"ן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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 ולא יעלה על 40 מ"ר. 2. שטח יחידת הדיור הכוללת דיורית לא יפחת מ 120- מ"ר (כולל ממ"ד). 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור, לרבות ממ"ד, חניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל וכו'. 4. תחויב כניסה נפרדת ליחידת הדיור הכוללת דיורית ולדיורית מהשטח המשותף. 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.
חזית פעילה	חזית בניין בו משולבים שימושים מסחריים וציבוריים הפונים ופתוחים כלפי הרחוב, דוגמת שימושי מסרח, משרדים, מרפאות, מבני ציבור, מבואות כניסה לבניין וכו'.
יח"ד קטנות	יח"ד ששטחה הכולל המותר לבניה הינו בין 50-75 מ"ר כולל ממ"ד.

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 מתחם מעורב שימושים הכולל: מגורים, דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה, וכן הקצאת מגרש לשימושים ציבוריים ומסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ- "דיור מיוחד מסחר ותעסוקה" ל- "מגורים ומסחר", "דיור מיוחד ותעסוקה" ול-"מבנים ומוסדות ציבור".
2. קביעת 300 יח"ד ו-250 יח"ד לדיור מיוחד.
3. קביעת שימושים ותכליות מותרות.
4. קביעת זכויות והוראות בניה כולל למרחב הפתוח.
5. קביעת זיקות הנאה למעבר מעל ומתחת לקרקע.
6. קביעת חלוקה בהסכמת כל הבעלים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101
מגורים ומסחר	100B
דיור מיוחד ותעסוקה	100A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר למעבר רגלי	דיור מיוחד ותעסוקה	100A
זכות מעבר למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	101
זכות מעבר למעבר רגלי	מגורים ומסחר	100B
חזית מסחרית	דיור מיוחד ותעסוקה	100A
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	101
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	100B
טיפול נופי	דיור מיוחד ותעסוקה	100A
טיפול נופי	מגורים ומסחר	100B
קו בנין עילי	דיור מיוחד ותעסוקה	100A
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	101
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	100B



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד מסחר ותעסוקה	15.45	100
סה"כ	15.45	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דיור מיוחד ותעסוקה	3,741.15	24.21
מבנים ומוסדות ציבור	1,499.63	9.71
מגורים ומסחר	10,210.69	66.08
סה"כ	15,451.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>1. דיוור מוגן (כמשמעו לפי חוק הדיוור המוגן, התשע"ב 2012).</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. אולמות אירועים.</p> <p>4. תעשייה עתירת ידע בלתי מזהמת, לרבות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, משרדים.</p> <p>5. מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים.</p> <p>6. מועדון ספורט, מכוני כושר.</p> <p>7. מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין והמתחם.</p> <p>8. שילוב של תשתיות ומשאבים מתחדשים (אנרגיה ומים) במבנים או בתת הקרקע ככל שאינם סותרים הנחיות סביבתיות.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>1. השימוש לאולמות אירועים לא יהווה מטрд לשימושי המגורים השונים בתכנית ובמגרשים הסמוכים לה.</p> <p>2. מימוש הזכויות במגרש 100A יהיה בהינף אחד.</p>
ב	בינוי
	<p>מרתפים</p> <p>1. בקומות המרתף תהיה הפרדה בין החנייה לדיוור מיוחד לחניות עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.</p> <p>2. תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע בין המגרשים, 100A, 100B ו-101, לרבות כניסה מוטורית משותפת.</p>
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	<p>1. מגורים והשימושים הנלווים.</p> <p>2. מסחר.</p> <p>3. מרפאות קליניות, מעבדות ומכונים רפואיים.</p> <p>4. משרדים.</p> <p>5. מתקנים הנדסיים לשימוש המבנים והמתחם.</p> <p>6. שילוב של תשתיות ומשאבים מתחדשים (אנרגיה ומים) במבנים או בתת-קרקע ככל שאינם סותרים הנחיות סביבתיות.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>בסמוך לתא שטח B100 מתוכנן מעבר עילי להולכי רגל מעל כביש 40 (אשר מסומן בנספח התנועה, אך אינו כלול בתכנית זו). היתר בניה לתא שטח זה יכלול נגישות הציבור למעבר העילי.</p>



ב	<p>פיתוח ונוף</p> <p>סימון מהתשריט : טיפול נופי</p> <p>1. שטח זה יהווה שטח לחלחול וגינון ללא כל בניה מתחתיו ומעליו, למעט הצללה.</p> <p>2. שטח זה יתוכנן כחצר פנימית שתכלול גינה, עצים וצמחיה, שטחים מרוצפים, ריהוט גן, הצללה, תאורה.</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	<p>שימושים</p> <p>1. חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, רווחה, משרדי עירייה.</p> <p>2. מסחר, כשימוש נלווה בחזית מסחרית בלבד.</p> <p>3. פיתוח סביבתי, נטיעות, הצללות, ריהוט גן ותאורה, מתקני משחקים ומתקני ספורט.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. תנאי למימוש הזכויות למסחר יהיה מימוש הבינוי של שטחי הציבור.</p> <p>2. לא יותר שילוב מסחר בשימוש של גני ילדים.</p> <p>3. מרתפים :</p> <p>3.1 תותר בניית מרתפים עד לקו המגרש.</p> <p>3.2 פתחי האוורור למרתפים ישולבו ויעוצבו באופן אינטגרלי בפיתוח. פתרונות פתחי האוורור יפורטו בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב האדריכלי .</p> <p>4. כניסה לחניה תתאפשר דרך הרחוב הצפוני (משה רבינו) או לחילופין באמצעות זיקת ההנאה בתת הקרקע ממגרש 100B.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				מטרת לכניסה הקובעת (6) 4	מעל הכניסה הקובעת (5) 28	סה"כ שטחי בניה					מטרת לכניסה הקובעת (2) 14200	מעל הכניסה הקובעת (1) 25350
(8) 3	0	(7) 10	3	(4) 114	250	(3) 60	39550	(2) 14200	(1) 25350	3741	100A	דיר מיוחד	דיר מיוחד ותעסוקה		
(8) 3	0	(7) 10	3	6			2930	(9) 850	2080	3741	100A	מסחר	דיר מיוחד ותעסוקה		
(8) 3	0	5	3	(4) 114			14000		14000	3741	100A	תעסוקה	דיר מיוחד ותעסוקה		
3	3	3	3	(6) 4	4	16	(10) 5217	2385	2832	1500	101	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3		1	6	560		560	1500	101	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור		
(14) 6	(7) 10	(13) 3	3	(6) 4	13	(4) 50	(12) 300	(11) 60	52360	(2) 16480	35880	10210	100B	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(14) 3	(7) 10	3	3		1	6	8650	(9) 850	7800	10210	100B	מסחר	מגורים ומסחר		

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. דיר מיוחד - שטחי הבניה כוללים:

- שטח דירה ממוצע 60 מ"ר פלדלת + 12 מ"ר מרפסת.

- 1,500 מ"ר למחלקה סיעודית + 3000 מ"ר לשימושים נילווים לדיר מיוחד.

- שטחי שירות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי.

ב. גובה קומת המסחר לא יעלה עד 6 מ'. בתחום גובה זה ניתן ליצר קומת גלריה פנימית לשטחי המסחר.

ג. תותר בניה בקו בנין 0 בתת הקרקע לטובת מרתפים.

ד. תכסית הבניה התת קרקעית תקבע בכפוף לפתרונות ניהול מי נגר.

ה. ניתן להמיר עד 20% משטח התעסוקה הכולל למסחר.

ו. שטחי מרפסות למגורים יחושבו לפי 14 מ"ר ממוצע ליח"ד (מרפסות הגג לא כלולות בשטחים אלה). שטחי המרפסות לדיר המיוחד יהיו 12 מ"ר בממוצע ליח"ד. ניתן לבלוט עם קו המרפסת עד ל-1.2 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

מקו חזית המבנה.

ז. מימוש הזכויות במגרש A100 יהיה בהינף אחד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוך השטחים הנ"ל, שטח ממוצע לדירה 60 מ"ר פלדלת ו-12 מ"ר למרפסת.

(2) עבור שטחי שירות וחניה של כלל השימושים בתא שטח.

(3) התכסית לכלל הבניינים והשימושים בתא השטח.

(4) כולל חדרים טכניים על גג.

(5) סה"כ לבנין זה לכל השימושים.

(6) עבור חניון תת קרקעי לכל תא השטח.

(7) מערבה לכביש 40 - לפי 60 מ' מציר כביש 40.

(8) כלפי רחוב משה רבנו.

(9) עבור שטחי מסחר.

(10) עבור כל השימושים בתא שטח.

(11) עבור כלל השימושים בתא שטח.

(12) שטח ממוצע לדירה 90 מ"ר כולל. 10% מיחיד יהיו יחיד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר. תותר הקמת דיוריות ע"פ הגדרתן בסעיף 1.9 לעיל, ב- 10% מסה"כ יחידות הדיור הגדולות מ-120 מ"ר.

(13) לרח' שבט יהודה.

(14) כלפי רחוב שבט ראובן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. המרווח בין המבנים בתחום המגרש יתוכנן כחלק מהמרחב הציבורי ויהיה המשכי למדרכה/כיכר באופן שיבטיחו את הקשר בין הרחובות הסמוכים ללב הבינוי הפתוח.</p> <p>2. לא תותר הצבת גדרות בגבולות מגרש בפרט וכהפרדה עם המרחב הציבורי בכלל. יותרו קירות תמך בגישור בין הפרש מפלסים. קירות אלה לא יעלו על גובה של 1 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</p> <p>3. על מנת לאפשר פיתוח נאות של השטחים הציבוריים בכל מגרש מעל החניון יתקיימו התנאים הבאים:</p> <p>א. באזור המיועדים לפיתוח נופי יקבע עומק אדמה גננית שיאפשר נטיעת עצים. נטיעות מעל שימושים בתת-הקרקע יבוצעו בבתי גידול לעצים בנפחים אשר יבטיחו צמיחת עצים בוגרים לשם יצירת צל, ויכללו פתרונות ניקוז, איטום והשקיה. בית הגידול יהיה רציף והמשכי ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים.</p> <p>ב. מתקנים טכניים של החניון כגון פתחי אוורור וחדר טרנספורמציה לא יופנו לכיוון השטחים הציבוריים בתוך התכנית ומחוצה לה.</p> <p>4. מס' מבנים בתא שטח:</p> <p>ותותר הקמת מספר בניינים בתא שטח אחד מעל בינוי מלווה רחוב או כבניינים עצמאיים, ובלבד שישמרו המרחקים המינימליים בין הבניינים עפ"י המפורט:</p> <p>א. מרחק בין בניינים גבוהים (לרבות קומת קרקע וקומת גג) לא יפחת מ 10- מ'.</p> <p>ב. מרחק בין בניינים רבי קומות לא יפחת מ 15- מ'.</p> <p>ג. מרחק בין שני בניינים, האחד גבוה, והשני רב קומות, לא יפחת מ 10- מ'.</p> <p>5. נגר עילי ממדרכות וכיכרות יופנה להשקיית הצמחייה בשטחי הפיתוח.</p> <p>6. כניסות למסחר - גובה מפלס הכניסה לכל יחידה מסחרית יתואם לגובה המדרכה הסמוכה לו.</p> <p>7. לאורך מדרכות, וכן לאורך שבילי הליכה ורכיבה ככל הניתן, יינטעו עצי רחוב בוגרים באופן שיבטיח צל רציף. יישמרו מקבצי ומרווחי שתילה קבועים ככל הניתן. בית הגידול יהיה רציף והמשכי, ככל הניתן, ליצירת מקבצי עצים משמעותיים.</p> <p>8. לא תותר הבלטת בתי הגידול מעל מפלס הפיתוח.</p> <p>9. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים כגון רעש, ריח ומפגעים וויזואליים בין השימושים.</p> <p>10. השטח המסומן כזכות מעבר להולכי רגל בתשריט התכנית יפותח כמרחב ציבורי ויכלול בין היתר חזית מסחרית כמסומן בתכנית.</p> <p>11. החזית המסחרית הפונה לרחובות, למעברים, ולכיכר הפנימית תבוצע כחזית פעילה. לרחוב שבט ראובן - אורך החזית הפעילה לא יפחת מ- 50% מסך אורך חזית הרחוב.</p> <p>12 בתאי שטח 100A,100B:</p> <p>א. מרפסות הדירות תשולבנה, ככל הניתן, בתחום קונטור המבנה.</p> <p>ב. כל חזיתות המבנים יוגדרו כחזיתות ראשיות, מרפסות יופנו לכל הכיוונים.</p> <p>ג. ניתן לחבר בין המבנים בקומה מבונה ו/או מרפסות צמודות שימוקמו מעל קומת המסחר לגובה של 1 קומה.</p> <p>ד. גג מבנה המסד יטופל כחזית חמישית מרוצפת ומגוננת ותותר בו הקמת מגרשי משחק לילדים, פרגולות, מיצללות, ריהוט חוץ, גינות ונטיעות. על גג מבנה המסד תותקן אדמה גננית להבטחת קיום חצר מגוננת.</p> <p>ה. פיתוח השטח הצמוד לחזית מסחרית יתוכנן באופן שישתלב עם המדרכה הסמוכה לכדי</p>

<p>מרחב ציבורי אחד. לא יותר גידור בגבולות המגרש עם הרחובות.</p>	
<p>6.1.2 חניה</p> <p>1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.7, תקן החניה ליתר השימושים יהיה בהתאם לתקן התקף. 2. הכניסות לחניון יהיו רק מהרחובות הצפוני והדרומי הגובלים במגרש. לא יתאפשרו כניסות לחניות מהגבול המזרחי של המגרש (רחוב שבט ראובן) ומהגבול המערבי (דרך מס' 40). 3. החנייה תהיה תת קרקעית בלבד. 4. רמפות הכניסה לחניונים יתוכננו ככל הניתן בתחום המבנה. 5. תתוכנן תשתית עבור טעינת רכבים חשמליים בתחום המגרש. 6. תהיה הפרדה בין החנייה למגורים לחניות עבור השימושים המסחריים.</p>	<p>6.1.3 איכות הסביבה</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>1. גגות מבני הציבור יתוכננו ככל הניתן כגגות ירוקים ומגוננים. 2. ניתן למקם על גגות המבנה תאים פוטוולטאים או מערכות אחרות לייצור אנרגיה. 3. מיקום פתחי פליטת אוויר ממערכות אוורור מאולצות ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, שלא לכיוון מעברי הולכי רגל ורכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור, ובאופן שלא יהווה מטרד ככל הניתן. מיקום פתחי כניסת אוויר מאולץ ייעשה באופן שיכניס אוויר בעל ריכוז מזהמי אוויר נמוך ככל הניתן.</p>
<p>6.1.4 תשתיות</p> <p>1. כל קווי התשתית יוטמנו בתת הקרקע ובכל מקרה תינתן העדפה לאיחוד תשתיות. 2. יותר מעבר תשתיות בין תאי שטח בתחום התכנית. 3. יותר מעבר צנרת מערכת פניאומטית לסילוק אשפה מתחת לפני הקרקע גם בשטחים המיועדים לדרך, שצ"פ ומבנה ציבור. 4. מיקומן הסופי של תחנות השנאה ייקבע בהליך הרישוי.</p>	<p>6.1.5 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעד ניהול הנגר לתכנית 1,686 מק"ש, הינו יעד מינימלי, וככל הניתן, בהתאם לאפשרויות ולאמצעים הקיימים בעת הוצאת ההיתר, ניתן להגדיל את כמות הנגר המנוהלת בתכנית ובכך לצמצם את כמות הנגר שתוזרם למערכת התיעול. 2. יעד ספיקה יוצאת מווסתת לתכנית הינו 700 מק"ש. 3. בתחום התכנית יתוכנן נפח איגום של כ-320 מ"ק. 4. חיבור מרזבי גגות יהיה לשטחים פתוחים בתחום המגרש ללא חיבור ישיר אל מערכת התיעול העירונית. עודפי הניקוז בלבד יופנו למערכת התיעול העירונית. 5. במסגרת תכנון הבינוי למתן היתרי בנייה תישמר בשטח כל מגרש תכנית פנויה של לפחות 15% לצורך ניקוז והשהיית מים במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור. 6. אוגר השהייה יכול להיות בסל פתרונות הכולל גגות כחולים/ירוקים, איגום מעל תקרת המרתף או כל פתרון אחר. 7. ככל הניתן יהיו השטחים הירוקים במפלס נמוך מהשבילים כך שיהוו שטחי השהייה למי הנגר. בשטחים הציבוריים ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי.</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע</p>	<p>6.2.1 תנאים בהליך הרישוי</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה הגשת תכנית בינוי מפורטת בקנה מידה 1:500 לתא השטח כולו עפ"י תשריט לאישור הוועדה המקומית. ב. הנחיות בינוי:</p>	





	<p>1. מפלס פני הקרקע הסופיים בתחום המגרש.</p> <p>2. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים - במגרשים בשימושים מעורבים יש להציג את מפלסי הכניסה לשימושים השונים בדגש על יחס מפלסי המסחר למרחב הציבורי.</p> <p>3. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי הגובל בשטחי ציבור.</p> <p>4. אופי חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לחזיתות המסחר, לכניסות למגורים ו/או למשרדים, לשערים, כניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות ("פילרים").</p> <p>5. אופן הטיפול בקומת הגג ובמתקנים הטכניים שמעליה.</p> <p>6. פיתוח השטחים הפתוחים/המרחב המשותף ובכלל זה הנחיות לעיצוב, החזיתות הפונות אליהם.</p> <p>7. בתא שטח ביעוד ציבורי - יוצג אופן מימוש מלוא זכויות הבניה בתא השטח וכן מיקום שטחי הציבור לשימושים השונים, חצרותיהם והחניות. יש לדאוג לאופן העמדת שימושי הציבור בדגש על הפניות חזיתות ראשיות ופעילות לטובת העשרת המרחב הציבורי.</p> <p>8. מיקום כניסות לחניונים תת קרקעיים ותכנון עקרוני של החניונים, חניות פריקה וטעינה וככל שנדרש גישת רכב אשפה / פריקה וטעינה.</p> <p>9. פתחי האוורור לחניונים והמרתפים ישולבו באופן אינטגרלי בפיתוח.</p> <p>10. תכנון מערך ניהול/ויסות/שימור מי נגר.</p> <p>11. תכנון פתרון לפינוי וסילוק אשפה.</p> <p>12. במידה והתכנית מציגה פתרון אשפה פניאומטי יש להציג תכנון הנדסי של תשתית תת"ק לפינוי אשפה פניאומטי.</p> <p>13. אופי הצמחייה יותאם לאקלים המקומי ויביא בחשבון את האמצעים והיכולת לתחזקם.</p> <p>14. תכנית הבינוי תשים דגש על פיתוח המרחב הציבורי, לרבות המפגש בין תא השטח לרחובות הסמוכים.</p> <p>15. תכנון הצללה, נטיעות ואלמנטים בנויים יתחשב בהיבטי אור ואוורור במרחב הציבורי ועבור המבנים הסמוכים.</p> <p>16. יש להציג נגישות הציבור למעבר העילי מעל כביש 40 בתחום המערבי של תא שטח 100B וחיבורו לקומת המסחר.</p> <p>17. תנאי בהליך הרישוי לאולם האירועים יהיה הכנת נספח סביבתי ואישורו על ידי הרשות המוסמכת.</p> <p>18. היתר בנייה יכלול פירוט של המיגון האקוסטי הדירתי, לאישור היחידה הסביבתית.</p> <p>19. בהליך הרישוי יידרש תיקוף סקר איכות האוויר לאישור הרשות המוסמכת.</p>
--	--

	מקרקעין	6.3
	רישום	6.3.1
	<p>1. כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו במידת הצורך ככל הנדרש עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לדין.</p> <p>2. בתא שטח בו הותר להקים מספר מבנים, יערך רישום בית משותף מורכב בהתאם להוראות חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969.</p> <p>3. ביעודים המאפשרים שימושים ציבוריים - תירשם זכות החכירה/בעלות ביחידה הנפרדת במעמד רישום הבית המשותף. עד לרישום הבית המשותף תירשם הערה עפ"י 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר יעוד שטח בתחום בנין המגורים לצרכי ציבור.</p> <p>4. בתא שטח 100B נגישות הציבור למעבר העילי תשמר באמצעות רישום זיקת הנאה בשטחים המובילים אליו בתנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

זכות מעבר	6.3.2
<p>1. השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בשטח עם "זכות מעבר לציבור" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם העברה בספרי המקרקעין.</p> <p>2. ברחובות בהם מסומנת חזית מסחרית תירשם "זיקת הנאה" בספרי המקרקעין למעבר הציבור בשטחים שבין קו המגרש לחזית הבנין.</p> <p>3. תותר גמישות של 5 מ' לכל צד במיקום זיקת המעבר.</p> <p>4. תתאפשר זיקת הנאה בתת הקרקע לטובת לתנועה בין המגרשים 100A, 100B ו-101, לרבות כניסה מוטורית משותפת.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

עמוד: 21
תאריך: 08/12/2025

ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 06/01/2025

9. תוכנית - 406-1335058 : מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 13 תשריט - 9

רקע

מגרש 500 בשכונת גני איילון נמצא בלב השכונה ומוגדר לפי תכנית מאושרת 406-0102616 ביעוד דיור מיוחד מסחר ותעסוקה. שכונת גני איילון, נמצאת בשלבי מימוש והקמה מתקדמים ובה למעלה מ-2,000 יח"ד ללא שירותי מסחר ותעסוקה אשר רובם רוכזו במגרש 500.

מטרת התכנית

הקמת מתחם מעורב שימושים הכולל: מגורים, מסחר ותעסוקה, וכן חלוקת המגרש והקצאת מגרש לשימושים ציבוריים ומסחר. התכנית מציעה שינוי יעוד מ"דיור מיוחד מסחר ותעסוקה" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" וכן, הגדלת מספר יח"ד מ-350 יח"ד מיוחד ל-370 יח"ד, בתמהיל גדלי דירות מגוון (10% דירות קטנות עד 75 מ"ר כולל, ואפשרות לתוספת דיוריות - עד 10% מיח"ד בתכנית), בבינוי של מבני מגורים בני 9-13 קומות ומבנה תעסוקה של 22 קומות, מעל שטחי מסחר בקומת הקרקע. בנוסף, התכנית מציעה תא שטח ביעוד מבני ציבור עם חזית מסחרית, בשטח של 1.5 ד'. המיועד לתרבות ופנאי בלב השכונה. שטח התכנית: 15.450 דונם

רקע סטטוטורי

- תמ"א 1 - שטח בעל חשיבות גבוהה מאוד ובינונית להחדרה והעשרה של מי תהום.
- תמ"א 35 - מרקם עירוני, רמלוד
- תמא/ 4/35 - 15% דיור מכליל, צפיפות 16 מינימום
- תמ"מ 3/21 - אזור פיתוח עירוני.

תכניות מפורטות

- תכנית 406-0102616, שכונת אחיסמך הגדולה לד/ 3/8100 - תכנית מפורטת מאושרת משנת 2015 ששינתה את תכנית לד/ 8100, יעוד הקרקע: דיור מיוחד מסחר ותעסוקה. זכויות בניה, מעל הכניסה הקובעת, עיקריות במגרש: דיור מיוחד - 350 יח"ד, 24,200 מ"ר, גודל יחידה ממוצע 40 מ"ר ולא יותר מ-75 מ"ר. מסחר - 10,000 מ"ר עיקרי, תעסוקה - 11,000 מ"ר עיקרי. גובה הבינוי 24 קומות מעל הקרקע ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

החלטה:

עמוד: 22
תאריך: 08/12/2025

ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 06/01/2025

לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את נציגי מגישי התכנית והוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי לאור החשיבות במתן מענה לדיור מוגן ולאור המחסור בשטח לדיור מוגן במרחב העיר לוד אשר נמצא ממזרח לדרך 40 בכלל ולאוכלוסייה החרדית בפרט, השימוש לדיור מוגן בתכנית לא יבוטל. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש בשטח גדול, סבורה הוועדה כי ניתן להוסיף במגרש יח"ד למגורים. **בהתאם לכך מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. ייעודי ושימושי קרקע ובינוי –

- א. התכנית תכלול 250 יחידות לדיור מוגן כולל מחלקה סיעודית ובנוסף יקבעו 300 יח"ד למגורים.
- ב. התכנית תכלול תא שטח ספציפי לדיור מוגן ותעסוקה. יתווספו הוראות לנושא הדיור המוגן בהתאם לחוק הדיור המוגן והנחיות משרד הבריאות בתאום עם לשכת התכנון. מימוש הזכויות במגרש זה יהיה בהינף אחד.
- ג. השימושים בשטח הציבורי יהיו: חינוך, תרבות, דת, קהילה, בריאות, רוחה, משרדי עירייה.
- ד. גובה בינוי-הבינוי לאורך כביש מס' 40 יהיה עד 28 קומות (לתעסוקה ודיור מיוחד) והבינוי לכיוון שכונת המגורים יהיה עד 13 קומות.
- ה. השימוש המוצע לאולם אירועים – יקבע בתחום השטח המיועד לתעסוקה. כמו כן, יתווספו הוראות לשימוש זה כך שלא יהווה מטרד לשימושי המגורים השונים בתכנית ובמגרשים הסמוכים לה.

2. זכויות בנייה:

- א. זכויות הבנייה לדיור מיוחד- שטח לדירה ממוצע יהיה 60 מ"ר פלדלת ו- 12 מ"ר למרפסת לדירה. בנוסף 1,500 מ"ר למחלקה סיעודית ו- 3,000 מ"ר לכלל השימושים הנלווים לדיור מיוחד. כמו כן יתווספו שטחי שרות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי.
- ב. זכויות הבנייה למגורים – שטח כולל ממוצע לדירה יהיה 90 מ"ר, 10% יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 75 מ"ר, ו- 10% דיוריות ליח"ד מעל 120 מ"ר.
- ג. זכויות הבנייה למסחר ותעסוקה יהיו כמוצע בתכנית.
- ד. זכויות הבנייה יעודכנו בהתאם לקבוע בהחלטה זו.
- ה. מסחר בשטחי הציבור – תקבע חזית מסחרית בלבד. זכויות הבנייה יופחתו בהתאם. לא יותר מסחר בגני ילדים. תנאי למימוש זכויות הבנייה של המסחר יהיה מימוש הבנייה של שטחי הציבור.

3. תנועה וחניה:

- א. תכנית מח/ 146 דרך מס' 40 - נדרש מעבר להולכי רגל החוצה את דרך מס' 40 בשטח התכנית. בהתאם לקבוע בתכנית 406-0102616 סעיף 4.12: "בניה לתא שטח זה יכלול תשתית לחיבור למעבר העילי הרגלי. החיבור בתחום התכנית יתוכנן כך שיצא בקומת המסחר. נגישות הציבור למעבר העילי תשמר באמצעות רישום זיקת הנאה בשטחים המובילים אליו בתנאי למתן היתר בניה בתא שטח זה".
- התכנית תציג את המעבר הנדרש בהתאם לרשום לעיל בתאום עם משרד התחבורה ונת"י.

עמוד: 23
תאריך: 08/12/2025

ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 06/01/2025

- ב. הועדה מאשרת הקלה לקו בניין מדרך 40 מ- 75 מ' בהתאם לקבוע במח/ 146 ל-60 מ'.
- ג. תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם לקבוע בתכנית 406-0102616, שכונת אחיסמך הגדולה, תקן החנייה לשימושים האחרים יהיה בהתאם לתקן התקף.

ד. נספח התנועה:

1. התכנית גובלת ברצועת דרך מס' 40, והדרכים מהן מוצעת הכניסה לחניונים מתחברות סטטוטורית לדרך 40. יש להראות את התכנון התנועתי של ההמשך מערבה של דרכים אלו, ואת הממשק התנועתי שלהן עם דרך מס' 40. כמו כן, יש להראות חתך אורך עתידי של דרכים אלו. בהתאם לתכנון התנועתי ניתן יהיה לקבוע אם הכניסות לחניון המוצעות בנספח התנועה אפשריות. ככל ולא, יתוקן מיקום הכניסות לחניון בתאום עם יועץ התנועה של לשכת התכנון.
2. יש לשנות את התכנון של לפחות רמפה אחת בתא שטח 100, כך שתתאים לנסיעת משאיות, בהתאם להנחיות התכנון.
3. יש להוסיף חתכי רוחב של כל הדרכים הגובלות בתכנית, למעט דרך 40.
4. טבלת החניה תעודכן בהתאם להחלטה זו.

4. סביבה:

- א. לתכנית צורף מסמך סביבתי. המסמך לא בחן את נושא זיהום האוויר מדרך מס' 40. יש להשלים בחינה של איכות אוויר בתכנית והשפעות דרך מס' 40 על השימושים השונים בתכנית. ככל שיעלו ממצאים בעייתיים, יובא הנושא בפני הוועדה.
- ב. בהתאם לנספח הסביבתי יש להוסיף להוראות התכנית, הוראות המתייחסות לנושא הרעש והמענה התכנוני לכך, בתאום עם לשכת התכנון.
- ג. אולם אירועים – ירשם בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה לאולם האירועים יהיה הכנת נספח סביבתי ואישורו על ידי הרשות המוסמכת.
- ד. חוות דעת המשרד להגנת הסביבה להשלמות הנדרשות.

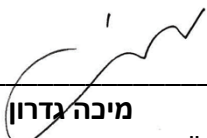
5. **ניקוז וניהול נגר:** לתכנית הוכן נספח לניהול מי נגר, יש להשלים בהוראות התכנית הוראות לנושא זה ובהתאם להוראות תמ"א 8/1 בתאום עם יועץ הניקוז של לשכת התכנון.
6. **עצים בוגרים:** שטח התכנית אינו כולל עצים כלל. מהוראות התכנית יוסרו ההוראות ביחס לעצים בוגרים.
7. **זיקת מעבר:** יש לסמן את זיקת המעבר במקומות בהן נדרשת זיקה זו ולא על כל שטח התכנית, ולהוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר גמישות של 5 מ' לכל צד במיקום זיקת המעבר, בתאום עם לשכת התכנון.

עמוד: 24
תאריך: 08/12/2025

ישיבה מספר : 2025001 תאריך הישיבה : 06/01/2025

8. כל חוות הדעת בהתאם להחלטה זו, יוגשו תוך 45 מיום קבלת המסמכים. היה ולא תתקבל התייחסות זו ניתן יהיה להמשיך בהליך קידום התכנית.
9. התכנית תועבר לאישור הולק"ו, ככל שיידרש.
10. הוראות התכנית יתוקנו ויוסרו הפניות או נושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, לאחריות ביצוע והסכמים, להנחיות מרחביות, למהנדס או אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פרוט יתר וכל נושא שאינו מעניינה של תכנית.
11. הערות טכניות ומשפטיות בהתאם להנחיית לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.


מיכה גדרון
יו"ר הוועדה המחוזית


דינה בן עבו
מזכירת הוועדה

10. תוכנית - 415-1298736 : רחוב עמוס 16-18, רמלה

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 6 תשריט - 3

רקע:

תכנית בשטח 382 מ"ר, המבקשת לאחד שני מגרשים בשכונת 'עמישב' בעיר רמלה, לטובת תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי.

מצב מאושר:

תצהיר

אני החתום מטה, י.א. קולונר, מס' זהות 206304917, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מתגורר בכתובת סל 11 אלה, בשכונת גני איילון שבעיר לוד.
2. אני רואה עצמי נפגע מתכנית '406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד' (להלן: **התכנית המוצעת**). הנני מגיש תצהיר זה כתמיכה להתנגדותי בתכנית המוצעת.
3. כל העובדות המופיעו בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב ידיעתי ואמונתי ובהתאם ליעוץ המשפטי שקיבלתי.
4. אני פעלתי לאסוף את חתימותיהם של תושבי שכונת גני איילון, אשר בחתימתם מצטרפים להתנגדות זו ולטענות המועלות בה. רשימת תושבי השכונה החתומים על ההתנגדות מצורפת כנספח 1 להתנגדות.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

י.א. קולונר
(חתימה)

אישור

אני הח"מ, יוסף בלום, עו"ד, מ.ר. 104940 מאשרת בזה כי ביום 19/05/26 הופיע בפני מר י.א. קולונר, שהזדהה בפני עם ת.ז. מס 206304917, ולאחר שהזהרתיו כי עליו להצהיר אמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יוסף בלום, עו"ד
מ.ר. 104940

תצהיר

אני החתום מטה, רוח ה' אהרן מס' זהות 347421240 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מתגורר בכתובת רח' עמ'י, שכונת גני איילון 6 בשכונת גני איילון שבעיר לוד.
2. אני רואה עצמי נפגע מתכנית '406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד' (להלן: **התכנית המוצעת**). הנני מגיש תצהיר זה כתמיכה להתנגדותי בתכנית המוצעת.
3. כל העובדות המופיעו בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב ידיעתי ואמונותי ובהתאם לייעוץ המשפטי שקיבלתי.
4. אני פעלתי לאסוף את חתימותיהם של תושבי שכונת גני איילון, אשר בחתימתם מצטרפים להתנגדות זו ולטענות המועלות בה. רשימת תושבי השכונה החתומים על ההתנגדות מצורפת כנספח 1 להתנגדות.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


(חתימה)

אישור

אני הח"מ, יוסף בלום, עו"ד, מ.ר. 104940 מאשרת בזה כי ביום 19/05/26 הופיע בפני מר יוסף אהרן, שהזדהה בפני עם ת.ז. מס' 347421240, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יוסף בלום, עו"ד
מ.ר. 104940

תצהיר

אני החתום מטה, הל אלני, מס' זהות 038109815, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מתגורר בכתובת הרב אלי'ש'ב 6 ק"י 21, בשכונת גני איילון שבעיר לוד.
2. אני רואה עצמי נפגע מתכנית '406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד' (להלן: **התכנית המוצעת**). הנני מגיש תצהיר זה כתמיכה להתנגדותי בתכנית המוצעת.
3. כל העובדות המופיעו בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב ידיעתי ואמונתי ובהתאם לייעוץ המשפטי שקיבלתי.
4. אני פעלתי לאסוף את חתימותיהם של תושבי שכונת גני איילון, אשר בחתימתם מצטרפים להתנגדות זו ולטענות המועלות בה. רשימת תושבי השכונה החתומים על ההתנגדות מצורפת **כנספח 1** להתנגדות.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

הל אלני
(חתימה)

אישור

אנן הח"מ, יוסף בלום, עו"ד, מ.ר. 104940 מאשרת בזה כי ביום 19/05/26 הופיע בפני מר הל אלני, שהזדהה בפני עם ת.ז מס 038109815, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יוסף בלום, עו"ד
104940

תצהיר

אני החתום מטה, למיר קינגסטון, מס' זהות 316324029, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלהלן:

1. אני מתגורר בכתובת ל. קינגסטון 4, בשכונת גני איילון שבעיר לוד.
2. אני רואה עצמי נפגע מתכנית '406-1335058 – מגרש 500 שכונת גני איילון בלוד' (להלן: **התכנית המוצעת**). הנני מגיש תצהיר זה כתמיכה להתנגדותי בתכנית המוצעת.
3. כל העובדות המופיעו בהתנגדות ידועות לי מידיעה אישית ו/או למיטב ידיעתי ואמונותי ובהתאם לייעוץ המשפטי שקיבלתי.
4. אני פעלתי לאסוף את חתימותיהם של תושבי שכונת גני איילון, אשר בחתימתם מצטרפים להתנגדות זו ולטענות המועלות בה. רשימת תושבי השכונה החתומים על ההתנגדות מצורפת **כנספח 1** להתנגדות.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ל. קינגסטון
(חתימה)

אישור

אני הח"מ, יוסף בלום, עו"ד, מ.ר. 104940 מאשרת בזה כי ביום 19/05/26 הופיע בפני מר למיר קינגסטון, שהזדהה בפני עם ת.ז מס 316324029, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפניי.

יוסף בלום, עו"ד
מ.ר. 104940