

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0274696

מכון שאיבה - מי לוד

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2018

להפקיד את התכנית

ליה ביר

12/06/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הרחבת תחנת שאיבה קיימת והסדרתה באמצעות שינוי יעוד קרקע משצ"פ למתקנים הנדסיים. הפרויקט הכרחי לפיתוח השכונות המתוכננות של לוד. התחנה הקיימת מתפקדת בגבול יכולת הכיבול. למעשה מוקמת תחנה חדשה כאשר התחנה הקיימת תשמש לגיבוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מכון שאיבה - מי לוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 406-0274696

1.2 שטח התכנית 3.051 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	190774
קואורדינאטה Y	652778

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש בין הרחובות אבא הילל סילבר ממערב, וכביש 40 ונחל איילון ממזרח.

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

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3977	מוסדר	חלק		7-9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 / 21 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
14/06/1979		2544		החלפה	לד/ 1000



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דב חפץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דב חפץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 49 07/02/2019	דב חפץ	30/01/2019	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	הנחיות תכנון לפיתוח נוף ושיקום	13: 17 11/03/2019	חיים כהנוביץ'	10/03/2016	2		מנחה	הוראות פיתוח
כן		15: 36 15/04/2019	דב חפץ	11/12/2018	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		13: 19 11/03/2019	חיים כהנוביץ'	01/01/2019	1		מנחה	סביבה ונוף
לא		15: 41 06/01/2019	שאול גבירצמן	06/01/2019	1	1: 250	מנחה	ביוב וניקוז
לא		09: 40 26/12/2018	צבי שמשוביץ'	26/12/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 42 27/12/2018	פטר ליבוביץ	27/12/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 05 11/12/2018	דב חפץ	10/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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

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

## 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			תאגיד מי לוד בע"מ	לוד	סילבר אבא הלל	18	08-9543000	08-9543001	

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			תאגיד מי לוד בע"מ	לוד	סילבר אבא הלל	18	08-9543000	08-9543001	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דב חפץ	22578	חפץ אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	רחובות	זילברמן שאול	34	08-9370390	08-9370392	dov@hefetz- architects.co.i l
מהנדס	יועץ תשתיות	שאול גבירצמן	59846	מלין מהנדסים	רמת גן	ביאליק	64	03-9409400	03-5235558	office@malin- eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	חיים כהנוביץ'	19156		רמת גן	דב	8	03-6132165		haim@kahan ovi.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פטר ליבוביץ	18083	פטר ליבוביץ מהנדסים בע"מ	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5624882	03-5624596	peter@ple.co. il
מודד	מודד	עירית פנקס	780	א.פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il
אגרונום	יועץ	צבי שמשוביץ'			פתח תקוה	(1)	4	03-9316250		zvish212@g mail.com

(1) כתובת: שלומציון המלכה 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

הרחבת תחנת שאיבה קיימת בצפון לוד - הסדרת יעודי קרקע, זכויות והוראות בניה במתחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משצ"פ למתקנים הנדסיים.
2. קביעת תחום נחל איילון והקלה בקו בניין מציר הנחל מ-100מ' ל-15מ'.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל לכניסה לתחנת שאיבה.
4. קביעת זכויות הוראות בניה.
5. איחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	100
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	100
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	100
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	200
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	200
קו חשמל מתח על	שטח ציבורי פתוח	200
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מתקנים הנדסיים	100
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	3,051	100
סה"כ	3,051	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	2,734.97	89.59
שטח ציבורי פתוח	317.8	10.41
סה"כ	3,052.77	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מכון שאיבה לביוב, מתקני עזר, משאבות, מתקנים הנדסיים, קווים מוליכים אל התחנה, מערכות ומתקני טיפול נלווים לטיפול בריחות ומערכת חירום.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	תחנת השאיבה תכלול מערכות ואמצעים אשר ימנעו גלישת שפכים מהתחנה לנחל איילון הסמוך לתחנה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	פארקים, גינות, מצבות זיכרון, מגרשי משחק, בתי שימוש ציבריים ומקלטים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותשתיות מזכות הדרך ואל מכון השאיבה.</li> <li>2. מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול הנחל ולמטרות ניקוז.</li> <li>3. מתקני תשתית למטרות אצירת מים.</li> <li>4. מאגרי השהייה.</li> <li>5. עזרים לרווחת המטיילים: מתקני הצללה, שילוט וכיוצא בזה.</li> <li>6. חיזוק ושיקום של מבנים ומתקנים קיימים.</li> <li>7. שבילים וגשרים להולכי רגל, רוכבי אופניים, רוכבי סוסים ורכב לתחזוקה וגישה.</li> <li>8. שיקום נופי.</li> <li>9. גדרות קירות תומכים ושערים.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כלי		
(2) 2	(2) 3	(2) 0	(2) 3	(1) 2	2	18	25	2700	400	600	600	1100	2735	100	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 12 מ' עומק.

(2) בהתאם לתשריט.






תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.1 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>אמצעים למניעת תקלות ממי ביוב וגלישת נגר עילי מזוהם אל הנחל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנת השאיבה תכלול משאבה/ות רזרבית המסוגלת להעביר את כל ספיקת השיא במקרה של תקלה במשאבה/ות המותקנות בתחנה.</li> <li>2. תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר יכנס אוטומטית לפעולה מיידית במקרה של תקלה באספקת חשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל התדלוק יאוכסן במאצרה תקנית שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.</li> <li>3. תחנת השאיבה תחובר אלחוטית למוקד המאויש 24 שעות ביממה ויהיה מסוגל לתת מענה לכל כשל בתחנה, העלול להיגרם מטרד סביבתי (גלישת שפכים, מטרדי ריח, רעש וכד').</li> <li>4. התחנה תגודר ותשולט כך שלא תתאפשר נגישות מבחוץ. דרך הגישה לתחנה צריכה להיות פתוחה ומסודרת, ועל התחנה להיות נקיה ואסתטית.</li> </ol> <p>בנוסף:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. בור השאיבה יתוכנן כך שבעת הטיפול בבור, התחנה תמשיך לתפקד באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים.</li> <li>6. על התחנה לכלול מעקף למגוב המכני, הכולל אמצעי סינון, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה של המגוב המכני.</li> <li>7. המערכות המופעלות בתחנה יהיו מוגנות מפני סתימות: ציוד שאיבה עמיד בפני סתימות, מגוב מכני מתאים, מגרסה וכד'.</li> <li>8. מפלסי הרעש במבנים הסמוכים ביותר לתחנת השאיבה לא יעלו כתוצאה מפעילות התחנה (כולל גנרטור חירום) על מפלס הרעש המותר לשעות הלילה ע"פ תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.</li> <li>9. כל מתקני תחנת השאיבה (כולל מגוב מכאני) יהיו בתוך מבנה סגור.</li> <li>10. יש לנקוט בכל האמצעים כך שהתחנה לא תהווה מפגע ריח.</li> <li>11. תחנת השאיבה המתוכננת בסמיכות למגורים, מוסדות, דרכים, ושבילים יידרשו בחומרי גימור נאים וגינון.</li> </ol>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 41</p>	<p><b>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ינקטו כל האמצעים למניעת נזק לסביבה בהתאם לדרישת הגופים המוסמכים.</li> <li>2. לעת שלב היתר לביצוע יש להציג את מקומי אתרי ההתארגנות בתחום הקו הכחול ואת דרכי הגישה ולאשרם ביחידה הסביבתית המוסמכת.</li> <li>3. לעת שלב היתר לביצוע יש לאשר את ההנחיות לשיקום האתר לאחר העבודות בשטח ביחידה הסביבתית המוסמכת.</li> <li>4. היתר בנייה יינתן לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. כל התשתיות הקוויות יונחו בתת הקרקע.</li> </ol>	<p><b>6.3</b></p>

<b>6.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>5. תיאסר כניסת רכבים ועבודות באתר מכיוון הנחל וסביבתו.</p> <p>6. מכון שאיבה יכלול אמצעים ומתקנים למניעת מפגעי ריח.</p> <p>7. פעולות תפעול ותחזוקה יבטיחו פעילות רציפה ותקינה של כל מרכיבי המערכת בתחנה, כך שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים.</p> <p>8. תאורה לאורך הגדר לא תגלוש לתחום גדות הנחל. יובטחו כל האמצעים למניעת פגיעה בנחל וגדותיו בזמן הבניה ובעת התפעול השוטף.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הנחיות עיצוב ובינוי שיבטיחו כי המתקן ישמור על אסתטיות כלפי הסביבה הקרובה והרחוקה, וכן שיפוך חזיתות ומבני המתקנים ההנדסיים הקיימים.</p> <p>10. פרטי פיתוח לגדר ותכניות וחזיתות של המבנים ההנדסיים יוגשו לאישור אדריכל העיר.</p>



<b>6.4</b>	<b>זכות מעבר לרכב</b>
	<p>תיקבע זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל בתחום השטח הציבורי הפתוח לשימוש המתקנים ההנדסיים.</p>

<b>6.5</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>הנחיות משרד הבריאות:</p> <p>א. קווי הביוב יתכננו בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות.</p> <p>ב. יתוכנן איטום של התחנה והחזרת גלישות תפעוליות לבור של התחנה.</p> <p>ג. יורחק קו גלישת חרום מהתחנה מחוץ לרדיוס מגן של קידוח מי שתיה.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית	
----------------------------------	--



**טבלאות הקצאה לתכנית: 406-0274696 מכון שאיבה מי לוד** **11.12.2018**

פרטי החלקות הקיימות										
מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	ייעוד המגרש	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה במ"ר	שטח החלקה במ"ר	החלקים בבעלות
1	3977	7 (חלק)	עיריית לוד		אתר עתיקות	500270004	שצ"פ	678 מ"ר	5481 מ"ר	1
2		8 (חלק)	רשות הפיתוח		הפקעת חלק לשצ"פ	500270004	שצ"פ	2266 מ"ר	3879 מ"ר	1
3		9 (חלק)	רשות הפיתוח		הפקעת חלק מהחלקה לשצ"פ	500101761	שצ"פ	107 מ"ר	3804 מ"ר	1
סה"כ								3051 מ"ר	13164 מ"ר	

פרטי המגרשים המוקצים												
מס' סדורי	מס' גוש	מס' תא שטח	מס' חלקה	שם הבעלים	שם החוכר	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש במ"ר	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מספר יח"ד	תאריך חתימת הבעלים
1	3977	100		עיריית לוד			500270004	2735 מ"ר	89.64%	מתקנים הנדסיים		
2	3977	200 (חלק)		עיריית לוד			500270004	316 מ"ר	10.35%	זיקת הנאה		
סה"כ								3051 מ"ר	100%			

חתימת מודד: