

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0725986

תוספת שימוש מסחר למבנה ציבור, גני יער לוד

מרכז

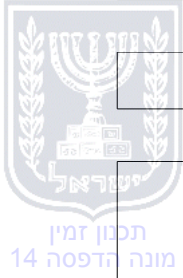
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לשם תוספת שימוש מסחר במגרש בייעוד מבנה ציבור על רח' איילון בשכונת גני יער, לוד. התכנית מתפרשת על שטח של כ-7 ד' ונמצאת בבעלות עיריית לוד וקיימת בשטחה בנייה של מבנה ציבור - בית ספר גני יער. בתחום התכנית חלות תכניות מס' לד/במ/800 ותכנית מס' לד/1000.

התכנית המוצעת מוסיפה שימוש מסחרי וזכויות למסחר בשטח מבנה ציבור קיים, מגדילה זכויות למבנה הציבור וקובעת קו בניין 0 מ' לחזית קדמית לרחוב איילון, חזית מערבית ומקטע בחזית המזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שימוש מסחר למבנה ציבור, גני יער לוד	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
406-0725986	מספר התכנית	
6.904 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190949
קואורדינאטה Y	650335

1.5.2 תיאור מקום

בית ספר גני יער, רח' האיילון 8,10 לוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	האיילון	8	
לוד	האיילון	10	

שכונה גני יער

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5163	מוסדר	חלק	29	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לד/ 1000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	2544		14/06/1979
לד/ במ/ 800	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ במ/ 800 ממשיכות לחול.	4244	4942	01/09/1994
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 59 04/11/2019	עדו אלונים	03/11/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279024		simonem@l od.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279024		simonem@lod.muni .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355		office@hetz- hazafon.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

תוספת שימוש מסחרי, תוספת שטחים ושינוי קווי בניין למגרש בייעוד מבנה ציבור על רח' איילון בשכונת גני יער, לוד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת הוראות והנחיות בדבר תוספת שימוש מסחרי במגרש בייעוד ציבורי.

ב. תוספת זכויות בנייה לשימוש המסחרי.

ג. הגדלת זכויות הבנייה למבנה הציבור והגדלת מספר הקומות.

ד. קביעת קו בניין לחזית קדמית לרחוב איילון, חזית מערבית ומקטע בחזית המזרחית.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	400	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מבנים ומוסדות ציבור	400

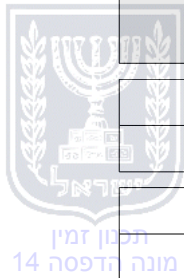
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,904	100
סה"כ	6,904	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,894.43	100
סה"כ	6,894.43	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1.חינוך, תרבות, בריאות, דת, קהילה. 2.מסחר.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט : חזית מסחרית 1.חזית המסחר תבנה על קו בניין 0 ותהיה פתוחה לציבור לכיוון רחוב איילון בהתאם למסומן בתשריט. 2.המסחר יוקם בקומת קרקע בלבד. 3.גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 6.5 מ'. 4.השימושים המסחריים יאושרו ע"י הוועדה המקומית ובלבד שלא יהוו מטרד על מבנה הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
(1) 0	5	4	4	5	17260	3452	13808	6904	400	מבנים ומוסדות ציבור	
(1) 0			(1) 0	1	500	100	400		400	מבנים ומוסדות ציבור	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות



<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>א. החזית המסחרית תשולב במבנה הציבור ללא פגיעה במרחב הציבורי. ב. מפלס הכניסה הקובעת לחזית המסחרית לא יעלה על 50 ס"מ מעל מפלס הרחוב, ויימדד ממרכזה של פאת המגרש המשיקה לרחוב. ג. לאורך החזית המסחרית תישמר מדרכה ברוחב של 3 מ'. ד. המתקנים הטכניים על גג החזית המסחרית יפרסו בצורה מצמצמת ויוסרתו ככל הניתן. ה. חצר משק, אזור תפעולי, פריקה וטעינה יורחקו ככל הניתן מכניסת בית הספר.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י מהנדס/ת העיר. ב. תנאי למתן היתר בניה לחזית המסחרית יהיה הצגת פתרון אוורור למסחר העוסק בהכנת מזון. ג. פירוט בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים (רעש, ריחות, אשפה, הפרעות תנועתיות וכו') עפ"י היחידה הסביבתית. ד. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ה. בחינת היבטים אקוסטיים מכביש 40.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>1. יעד נפח ניהול נגר- על התכנית להבטיח כי בתחומה ניתן יהיה לנהל נגר בהיקף שיעמוד, לכל הפחות, ביעדים הבאים: תכנית מתחת לשטח של 5 דונמים, תציע מגוון פתרונות לניהול נגר, שיחד יהיה להם פוטנציאל יישום לעמידה ביעד של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי בתחום התכנית, במצב המוצע. בתכנית מעל 5 דונמים, יוצעו פתרונות בעלי פוטנציאל יישום לעמידה ביעד נפח הנגר לניהול של לפחות 75% מנפח הנגר היממתי בתחומה במצב המוצע. ככל שלא צוין אחרת, התייחסות לספיקה או נפח תכן של נגר בנספח תהיה לתקופת חזרה של 50: 1. 2. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). 3. תכנון המגרש יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. 4. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ייעשה באופן המבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים המיועדים לקליטת מי הנגר בתוך השטח הפתוח יהיו במפלס נמוך מסביבתם, וכל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש השטח כשטח ציבורי פתוח. 5. החדרה לתת הקרקע, ככל שתיעשה, תהיה בהתאם לסוג הקרקע ומפלס מי תהום (בהתאם לממצאי סקר קרקע).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>תותר העברת קווי תשתית ציבוריים במגרש, כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>1. בתחום המגרש, ימוקמו חדרי ההשנאה בתת-הקרקע ככל הניתן או ישולבו במבנה.</p>	<p>6.5</p>



חשמל	6.5
<p>ככל שלא ניתן למקמם בתת-הקרקע או במבנה עקב מגבלות טכניות, תותר בניית חדרי השנאה כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש אך לא במרווח הקדמי.</p> <p>2. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים.</p> <p>3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה לשימושי מבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה: 5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>5. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p>	



שמירה על עצים בוגרים	6.6
<p>נטיעות והגנה על עצים יהיו בהתאם להנחיות לשמירה/העתקה על עצים בוגרים בשלב התכנון ובעת עבודות הביצוע.</p>	

ביצוע התכנית	7
---------------------	----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

לי"ר

