

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/2/1300

דרום פרדס שניר

מחוז : מרכז

מרחב תכנון מקומי : לוד

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

נבדק וניתן לפקד / לאשר

החלטת הנעדה המחוזית / חלטה מיום 3.11.13
אדריכלית וניאלה פוסק 16/2/14
מתכנת מחוז חלטה תאריך

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הנעדה המחוזית החליטה ביום :
3.11.13 (21.11.13)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

3--03-2014 תאריך
יו"ר הנעדה המחוזית

משרד הפנים

מחוז מרכז

-4.02.2014

נתקבל
תיק מס'

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום

בינת שרץ-מילנר

מנהלת מנהל התכנון

דברי הסברה לתוכנית

תכנית זו הינה אחת מתוך 6 תכניות המסדירות את שכונת פרדס שניר המצויה בשטח שממערב לתחנת הרכבת לוד מרכז, ומדרום לשכונת גני אביב.

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים המותאמת לצרכי האוכלוסיה וכוללת הסדרת הבניה הקיימת, ככל שאינה חלה בתחום שטחי ציבור, תוספת יח"ד, התוויית דרכים ותשתיות וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור.

התכנית מאפשרת מכוחה הוצאת היתרי בניה לשטחי הציבור המופיעים בה – מערך הדרכים הראשי, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מגדירה מתחמים לאיחוד וחלוקה במסגרתם יעשה התכנון המפורט של כל מתחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית	שם התוכנית	דרום פרדס שניר
ומספר התוכנית	מספר התוכנית	לד/1300/2
שטח התוכנית		162,791 מ"ר
מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	7
	תאריך עדכון המהדורה	3/12/2013
סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תכנית מתאר מקומית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחומה.
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו בחלק משטחה, כמפורט בסעיף 2.2.6.
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות**1.5. מקום התוכנית**

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
	קואורדינטה X	188000
	קואורדינטה Y	650860
תיאור מקום	שטחים במערב העיר לוד, בדרום האזור הידוע בכינוי פרדס שניר.	
השוויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	לוד
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	רמלה
כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוד
	שכונה	פרדס שניר
	רחוב	לייר
	מספר בית	לייר

יפורסם
ברשומות

1.5.5. גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3967	מוסדר	חלק מהגוש	-	57, 53
4028	מוסדר	חלק מהגוש	32, 31, 12, 10, 8, 3, 2	9, 5, 4, 1
4029	מוסדר	חלק מהגוש	19, 10	18, 15, 13, 11, 9, 8, 7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
עמק לוד	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לד/1000 תכנית מתאר לוד	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מתאר לוד עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	2544	14/6/1979
לד/1004	כפיפות	תכנית מתאר מקומית לנושא בנייה על הגגות	4873	18/4/2000
לד/721	כפיפות	תכנית מפורטת נקודתית לבית מגורים	2970	20/10/1983
לד/731	שינוי	תכנית זו גוברת על הקביעות בתכנית קודמת לשכונת מגורים בפרדס שניר	4172	2/12/1993
לד/מק/5/729	שינוי	תכנית זו גוברת על הקביעות בתכנית שכונת נווה שלום לגבי השטחים שנכללו בתכנית זו.	4633	31/3/1998
תמ"מ/21/3	אישור עפ"י תמ"מ	תכנית המתאר המחוזית. התכנית נמצאת בתחום הגמישות של התמ"מ, והתקבלו לכך אישור הולנטי"ע והולקחש"פ	5236	12/11/2003
תמ"א/9/23	אישור עפ"י תמ"א	תכנית המתאר הארצית למסילות ברזל. התכנית נמצאת בתחום קווי הבניין שנקבעו בתמ"א, והתקבל לכך אישור הולנטי"ע	4968	1/3/2001
תמ"א/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ה. מחוזית	עודד גלרון	1/8/2013	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	חוזרות התכנית
	ה. מחוזית	עודד גלרון	1/8/2013	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ה. מחוזית	חסון/ירושלמי	17/4/2011	1	לי"ר	1:2500	מנחה	דרכים, תנועה וחניה
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תיעול
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח מים
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח כיוו
		מלין	2/2012	1	לי"ר	6	מנחה	נספח למים ביוב ותיעול
		עודד גלרון	1.8.2013	לי"ר	3	לי"ר	לנוה	נספח שטחי תאי שטח

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	לי"ר	מגיש התוכנית
	timourm@moch.gov.il	03-7632711		03-7632704	בני הממשלה, הקריה, תל אביב						1.8.1

1.8.2 יזם בפועל

לא רלבנטי

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מדינה ופרטים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר רישון	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	מקצוע / תואר
galronarch@gmail.com	03-6957725	050-5932965	03-6957725	פינבל 12 ת"א 62995		גלרון עודד אדריכלות	83518	גלרון עודד אדריכלות	054548557	054548557	עורך גלרון אדריכל
office@lj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	קרליבך 14, תל אביב 6473		חסון ירושלמי מתנדבים ועצים	7123	חסון ירושלמי מתנדבים ועצים	3542735	3542735	גדעון ירושלמי אינג' מתכנן כבושים ותנועה
office@malin-eng.com	03-5235558	050-5222030	03-9409400	בינאליק 164 ר"ג 52523		מלין מתנדבים בע"מ	19846	מלין מתנדבים בע"מ	002517563	002517563	שאול גבירצמן אינג' מתכנן ניקוז
office@dnis.co.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	פארק גירון, החומה 12, ראשלי"צ		שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	481870	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	311955595	017029786	דני שלסינגר מודדים מוסמכים

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
מבנה קיים	מבנה אשר בנייתו הושלמה קודם לאישורה של תכנית זו, ואשר מופיע במפת המדידה ברקע התשריט, בין אם ניתן לו היתר בניה ובין אם לא.
איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
מתחם	מתחם כמסומן בתשריט עבורו נדרשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, הקצאות והוראות

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ-540 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

2.2.1	שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזורי מגורים ושטח ציבורי פתוח
2.2.2	התווית דרכים
2.2.3	קביעת זכויות בניה והוראות בניה
2.2.4	קביעת הפרשות לצרכי ציבור לשרות תושבי השכונה
2.2.5	קביעת הוראות בינוי ופיתוח
2.2.6	קביעת מתחמים ומתן הוראות בדבר הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה בתאי שטח הכלולים בהם כדלקמן:
	במתחם 1- תאי שטח 1, 201, 501
	במתחם 2- תאי שטח 2, 202, 502
	במתחם 3 – תאי שטח 3, 203, 503
	במתחם 4 – תאי שטח 4, 204, 504
	במתחם 5 – תאי שטח 5, 205, 505
	במתחם 6 – תאי שטח 6, 206, 506
	במתחם 7 – תאי שטח 7, 207, 507
	במתחם 8 – תאי שטח 8, 208, 508
	במתחם 9 – תאי שטח 9, 209, 509
	במתחם 10 – תאי שטח 10, 210, 310, 510

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	162.791
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
יחיד מאושרות- הערכה בלבד		181,313	179,313	כ-2,000	מ"ר	מגורים
		540	528	כ-12	מס' יחיד	
		636	636	0	מ"ר	מבני ציבור
		3,493	3,493	0	מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות, יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	מגבלות אקוסטיות		
9, 4, 3	9	1-10	מגורים ב'
31, 30, 23, 22, 21, 20		32-30, 210-201, 23-20	דרכים
		510-501, 50	שטח ציבורי פתוח
		310	מבנים ומוסדות ציבור

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	שטח (מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (מ"ר)	יעוד
74.3	120,873	מגורים	6.4	10,411	מגורים
5.5	8,905	מגורים ומסחר			
0.6	1,060	מבנים ומוסדות ציבור	0	0	מבנים ומוסדות ציבור
15.6	25,466	דרכים	5.3	8,598	דרכים
4.0	6,487	שטח ציבורי פתוח	1.2	1,969	שטח ציבורי פתוח
0	0	קרקע חקלאית	87.1	141,813	קרקע חקלאית
100	162,791	סה"כ	100	162,791	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1 שימושים**

- א. מגורים.
 ב. דרכים וחניה.
 ג. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.

4.1.2**הוראות**

- א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. תיבנינה גדרות קשיחות מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגובה אחיד של 1.20 מ', בהתאם להוראותיה של התכנית המפורטת אשר תחול בשטח זה (ראו סעיף 6.1 להלן). תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.
- ג. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30°. לא יותר השימוש בחלל גג הרעפים.
- ד. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים.
- ה. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ה. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.
- (1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.
- (2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.
- (3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיחיד.
- ו. חניית על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד.
- ז. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה.

4.1.3**תנאים למתן היתרי בניה**

על פי הוראות סעיף 6.1 להלן

4.2 מגורים ב' עם חזית מסחרית	4.2
-------------------------------------	------------

4.2.1 שימושים	4.2.1
----------------------	--------------

- א. מגורים.
- ב. דרכים וחניה.
- ג. פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.
- ד. מתחם 10 כולל שטח למבני ציבור המיועד למטרות חינוך, בריאות ו/או קהילה. שטחו של תא שטח זה לא יפחת מ-10% משטח המתחם, כמופיע בנספח שטחים של מתחמים ותאי שטח.
- ה. במתחם 10, הכולל תא שטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, תותר חזית מסחרית בתנאים הבאים (ובהתאם לזכויות המתייחסות למגורים ב' עם חזית מסחרית בטבלה 5 להלן):
- (1) השטחים המיועדים למסחר ימוקמו לאורך חזית הדרכים, ובכללן שטחים שיוגדרו כזיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה בתכנית מפורטת שתוכן למתחם תכנון, שרוחבן לא יפחת מ-12 מ' כמופיע בסעיף 4.2.ג.
 - (2) השטחים המיועדים למסחר ימוקמו בקומת הקרקע ובקומת הגלריה בלבד.
 - (3) יותקנו מקומות חניה בשטח המגרש, עפ"י תקני החניה התקפים לעת הוצאת היתרי הבניה.
 - (4) השימושים המותרים בשטחי המסחר יהיו מסחר קמעונאי, מוסדות, ומשרדים של בעלי מקצועות חפשיים, ככל שאין בהם על פי חוות דעתו של מהנדס העיר כדי להפריע ליחידות המגורים הסמוכות ו/או לשימוש הציבורי.
- לא תותר הפעלת בתי מלאכה מכל סוג ואולמות שמחה.

4.2.2 הוראות	4.2.2
---------------------	--------------

- א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. תיבנינה גדרות קשיחות מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגובה אחיד של 1.20 מ', בהתאם להוראותיה של התכנית המפורטת אשר תחול בשטח זה (ראו סעיף 6.1 להלן). תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.
- ג. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30°. לא יותר השימוש בחלל גג הרעפים.
- ד. קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים.
- בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ה. מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות בטבלה בסעיף 5 להלן.
- (1) מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.
 - (2) מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.
 - (3) שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. לא יותר מבנה עזר בנפרד מיחיד.
- ו. חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל שיקבע בתכנית המפורטת למתחם.
- ז. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן.

4.2.3 תנאים למתן היתרי בניה	4.2.3
------------------------------------	--------------

על פי הוראות סעיף 6.1 להלן

4.3 מבנים ומוסדות ציבור**4.3.1 שימושים**

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים המשמשים את צרכי הציבור, לרבות צרכי חינוך, חברה וקהילה, בריאות, דת, תרבות ופנאי.
- ב. דרכים וחניה.
- ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.
- ד. גינון ונטיעות.

4.3.2 הוראות

- א. מתחם 10 כולל שטח למבני ציבור המיועד למטרות חינוך, בריאות ו/או קהילה. שטחו של תא שטח זה לא יפחת מ-10% משטח המתחם, כמופיע בנספח שטחי תאי שטח.
- ב. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ג. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.
- ד. קווי הבניין יהיו כמסומן ברוזטות בתשריט וכפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בפרק 5 להלן. במקרה של סתירה בין הרשום בטבלה לבין המסומן בתשריט, יחולו ההוראות שנקבעו בתשריט.
- ה. חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד או בתחום זיקת הנאה למעבר רכב והולכי רגל שיקבע בתכנית המפורטת למתחם.
- ו. תותר חניה ציבורית בשב"צים ובלבד שבמסגרת תכנית מפורטת יובטחו הוראות המבטיחות שהשימוש בשב"צ לצורך חניה לא יפגע בשימוש במבנה לצורכי ציבור.
- ז. ההוראה בסעיף 6.1.5 ו. המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח שייקבעו למבנים ולמוסדות ציבור.

4.3.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. לגבי מבנים ומוסדות ציבור הכלולים במתחם 10, המיועד לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.
- ב. צורתם של המגרשים המיועדים למבנים ולצרכי ציבור במתחם 10 כפי שהותוותה בתשריט של תכנית זו היא סכמטית בלבד, ואין להסיק מהמסומן בתשריט כי זוהי צורתם הסופית של המגרשים או שזהו מיקומם הסופי. בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ניתן יהיה להתוות את צורת המגרשים באופן שונה, ו/או במיקום שונה בתוך אותו מתחם, ובלבד שגדלו של המגרש למבנים ולמוסדות ציבור לא יפחת מגדלו של המגרש המסומן בתשריט וכמפורט בנספח שטחי תאי שטח של תכנית זו.

4.4 דרכים**4.4.1 שימושים**

שטחי הדרכים (דרך קיימת ודרך מוצעת) ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, מבני דרך ומתקניה, חניה, גינון וריהוט רחוב.

4.4.2 הוראות

- א. הדרכים המסומנות לביטול תבוטלנה לאחר שיובטח פתרון תנועה ונגישות לכל המבנים הקיימים ערב אישורה של התכנית (בהתאם לתשריט המדידה בתכנית) שנשענו על אותן דרכים.
- ב. התכניות לביצוע דרכים ושטחי חניה תכלולנה שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

- ג. בתכניות מפורטות למתחם תכנון הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ניתן יהיה לקבוע זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה בתחום השטח למגורים לצורך גישה למבני מגורים, שטח ציבורי ו/או לשטחי המסחר במתחם 10.

4.4.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.
- ב. בשטחים המיועדים לדרך בתכנית זו אשר אינם בתחום מתחמי התכנון ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה או הרשאות לסלילת דרכים. הריסת המבנים הקיימים שלא בהיתר בתחום שטחים אלה תהווה תנאי להיתר בניה בהם.

4.5 שטח ציבורי פתוח

4.5.1 שימושים

- א. גינון, נטיעות, מתקני משחקים וחניה ציבורית.
- ב. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.

4.5.2 הוראות

- א. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח המצטבר של כל מתקני התשתית (כגון שנאים של חברת חשמל, משאבות מים, תאי בדיקה של קווי תשתית וכיו"ב), לרבות כל שטח שהציבור אינו יכול לגשת אליו (שטח מגודר או חסום) לא יעלה על 10% מגודלו של תא השטח.
- הועדה המקומית תוכל להתיר 8% נוספים אם שוכנע שלפחות מחצית מהשטח שהוקצה למתקני תשתית משמש את באי הגן הציבורי ומשתלב בפעילויות בו (כגון מתקן תת קרקעי שניתן לעבור מעליו, או מתקן שמבנהו משתלב במתקני המשחקים, וכדומה).
- ב. מעבר תשתיות יהיה תת קרקעי או עילי. במעבר עילי יובטח גובה ראש של לפחות 6 מ' מפני הקרקע הסופיים מתחת לקו התשתית.
- כל מתקן שרות למעבר תשתיות, כגון עמוד חשמל, פתח כניסה לתעלה תת קרקעית וכיו"ב, ייחשב כמתקן תשתית ויחולו לגביו ההוראות בסעיף א' לעיל.
- ג. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם.
- ד. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 30% משטח השצ"פ ובלבד ששטח מגרש השצ"פ גדול מ- 2 דונם.
- ה. על אף האמור לעיל, לא תותר כל בניה בתא שטח מסי 50.

4.5.3 תנאים למתן היתרי בניה

- א. בשטח ציבורי פתוח בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון, תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית בשטח ציבורי לאחר אישור התכנית למתחם התכנון הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ובכפוף לסעיף 6.1.
- ב. בשטחים ציבוריים פתוחים אשר אינם בתחום מתחמי התכנון ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה או הרשאות לפיתוח השטח. הריסת המבנים הקיימים שלא בהיתר בתחום שטחים אלה תהווה תנאי להיתר בניה בהם.
- ג. צורתם של המגרשים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים במתחמים המיועדים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה כפי שהותוותה בתשריט של תכנית זו היא סכמטית בלבד, ואין להסיק מהמסומן בתשריט כי זוהי צורתם הסופית של המגרשים או שזהו מיקומם הסופי. בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ניתן יהיה להתוות את צורת המגרשים באופן שונה, ו/או במיקום שונה בתוך אותו מתחם, ובלבד שגדלו של המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים לא יפחת מגדלו של המגרש המסומן בתשריט וכמפורט בנספח שטחי תאי שטח של תכנית זו.

4.6	מגבלות אקוסטיות
-----	-----------------

4.6.1	שימושים
-------	---------

כל השימושים שהותרו עפ"י היעוד המסומן בתשריט.

4.6.2	הוראות
-------	--------

בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת, תותר בניה למגורים רק בתנאים הבאים:

- א. התכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה אשר תחול בשטח זה (ראו סעיף 6.1 לעיל) תכלול גם דו"ח אקוסטי שיוכן ע"י אקוסטיקאי מקצועי, המפרט את אמצעי המיגון האקוסטי שיינקטו להגנת המבנים שייבנו בשטח או שיוצא להם היתר בניה. הדו"ח האקוסטי יוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה, ואישורו יהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.
- ב. אמצעי המיגון האקוסטי יתייחסו לרעש הצפוי מחצר מסילות הרכבת. על עורך הבקשה להתייעץ עם רכבת ישראל כדי לקבל מידע באשר לרעש הצפוי באזור.
אמצעי המיגון כאמור לעיל יעוגנו במסמכי הבקשה להיתר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מס' יעד	קווי בנין (מטר) ¹⁰	קווי בנין צדדי – עמודי עמל	קווי בנין עמל	מספר קומות	גובה מרבי (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (מטר ² לדונם)	מספר חדרים	שטח מוער לנינון	אחוזי שטח בניה כוללים (%)	שטחי בניה - אחוזים		גודל מגרש מוער לבניה (מ"ר)	מס' תא שטח	
											מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
		קובעת	קובעת	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	שטח בניה	שטח בניה	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			מס' תא שטח	
5	0 או 3 (3)	0	4	1	10.0	60%	4	4	20%	165%	40%	25%	100%	1-9	מגורים ב'
5	3 לגבול מגרש או 5 לבניין שבן – הגדול מהשניים	0	4	1	15.5	70%	4	540	10%	255%	40%	40%	175%	10 (ו)	מגורים ב' עם חזית מסחרית
5	3	3	3	1	12	40%	-	-	40%	95%	25%	10%	60%	-	מבנים ומוסדות ציבור

הערות:

- ההוראות לגבי מגורים עם חזית מסחרית מתייחסות אך ורק לבניינים הכוללים חזית מסחרית במתחם 10. מבנים המשמשים למגורים בלבד ייבנו עפ"י ההוראות למגורים ב'.
- הועדה המקומית רשאית להתיר קומה דביעית, עד גובה של 13 מ' מפני הקרקע, במבנה קיים. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
- הועדה המקומית רשאית להתיר הקטנת המרווח הצדדי עד ל- 2 מ' בין שני מבנים קיימים. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
- קו בנין קדמי יהיה בחזית ו/או בחזיתות הבניין הפונות לדרך ציבורית או פרטית. בבניינים שאינם פונים לדרך תיקבע חזית אחורית, ושאר החזיתות תהיינה צדדיות.
- זכויות הבניה לעיל אינן כוללות את זכויות הבניה על הגגות שנקבעו בתכנית לד/1004 ו/או זכויות בניה אחרות שנקבעו בהתייחס לכל העיר.
- קווי בנין למבנים קיימים יהיו על פי הקיים בשטח, אך יש לשאוף שלפחות לאחד הצדדים יהיו קווי בנין של 5 מ'. לגבי בניה חדשה – על פי המפרט להלן.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה במתחמים המיועדים לתכנון מפורט**

- 6.1.1 א. התכנית קובעת מתחמים לתכנון. לכל מתחם כמסומן תוכן תכנית מפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, ואישורה יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה בשטחה של אותו מתחם.
- ב. בתכנית מפורטת הכוללת גם הוראות איחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית זו.
- ג. בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה יקבע מיקומם הסופי של הדרכים הפנימיות, השטחים למבני ציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים בכל מתחם בכפוף לגודלי המגרשים המינימלים לשצ"פ ושב"צ כמפורט בנספח "שטחי תאי שטח".
- ד. תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה סימון להריסה של מבנים הקיימים בתחום שטחי הציבור במסמכי התכנית המפורטת.
- ה. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם שתוכנן מפורט יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה בתשריט התכנית המפורטת למתחם.
- 6.1.2 הועדה המקומית רשאית לאשר תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם גם אם גבולותיו שונים מגבולות המתחם שסומנו בתשריט, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אם הועדה שוכנעה כי השינויים הללו אינם פוגעים בראייה הכללית של הבינוי באותו אזור.
- 6.1.3 בתכנית המפורטת הכוללת הוראות של איחוד וחלוקה יותוו גבולותיהם של מגרשים לבניה למגורים, דרכים וגינות, ובאותם מתחמים שבהם סומן גם שטח למבנים ומוסדות ציבור – גם את המגרשים המיועדים למבני ציבור.
- 6.1.4 השטחים שייועדו בתכנית מפורטת לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור יירשמו על שם עיריית לוד אלא אם העירייה הסכימה להסדר אחר.
- 6.1.5 התכנית המפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם תתייחס, בין היתר, גם לנושאים הבאים:

- א. שינוי מיקום דרכי הגישה לכל מגרש.
- ב. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה כמפורט בסעיף 2.4.4.ג.
- ג. מיקום שטחי החניה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ד. קביעת מפלס ה-0,0 של כל בנין המוצע בתכנית, באופן שיבטיח ניקוז יעיל של המגרש, בהתאם לדרישות של עיריית לוד.
- ה. מיקום חדרי האשפה, תוך הבטחת גישה של עובדי העירייה לחדרי האשפה, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ו. יתאפשר מיקום שטח בקומת הקרקע של אחד מבתי המגורים אשר ישמש למגורים ולפעוטון, או לפעוטון בלבד. יש להבטיח בתכנית כי היקף השטחים המיועדים לפעוטון אינו נופל ממכפלה של 2 מ"ר לכל יחידת דיור באותו מתחם.
- דוגמא: במתחם ובו 60 יחיד יש ליעד שטח של 120 מ"ר לפעוטון.
- ז. פתרונות ניקוז ובכללם מיקום שטח שגודלו לא יפחת מ-15% משטחו הכולל של כל מגרש, אשר יהיה חדיר מים. שטח זה אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול ותעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

- ח. פתרונות ביוב לכל מגרש בתאום עם תאגיד המים והביוב לוד, עיריית לוד או הגורם המוסמך כחוק.
- ט. פינוי מטרדים מקו מים ראשי של חברת מקורות, הסדרת התוואי, הסדרת תשתיות ביוב ומים, ביטול בורות סופגים ופינוי גורמי זיהום נוספים ככל שקיימים יהוו תנאי למתן היתרי בניה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.2.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.2.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.2.4 איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

א. קו חשמל מתח נמוך	מציר הקו	מהתיל הקיצוני
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	2.25 מ' 5.00 מ' -	2.00 מ' 6.50 מ' 8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ' -	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית; מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

6.4 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בצהוב הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.5: מגבלות בניה לגובה

על תחום התכנית חלות מגבלות בניה לגובה שנקבעו בתמ"א/2/4.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	אישור תכניות מפורטות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה למתחמים כמפורט בסעיף 6.1 לעיל.	אישור תכנית זו
2.	מתן היתרי בניה או הרשאות לפיתוח תשתיות, גינות ולמבנים ומוסדות ציבור, ובלבד שכל אלה אינם כלולים במתחמים	אישור תכנית זו
3.	מתן היתרי בניה בתחום המתחמים	אישור תכניות מפורטות הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה רח' מנחם בגין 125	שם: סמית ארלי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: משרד הבינוי והשיכון		
תאריך: 3.12.2013	חתימה: עודד גלרון, אחראי ע"ש 5255	שם: אדרי עודד גלרון	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם: לא רלבנטי	זים בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:		