

5 חלק

תכנית מס' לד/5/1300

פרדס שניר, מתחם מס' 5

הוראות התכנית

מינהל התכנון
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז
 11-01-2016
נתקבל

נבדק וניתן להפקיז/לאשר
 החלטת הוועדה המחוזית/מס' 22.5.11
 מינהל התכנון - מחוז מרכז
 תאריך אדרי' זניס 21/1/16
 מתכנת מחוז מרכז

מחוז מרכז
 ועדה מקומית לד
 סוג התכנית תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

התכנית היא חלק מ-5 תכניות שונות שהוכנו לצורך שיקום והסדרה של שכונת פרדס שניר במערב העיר לוד.

התכנית מאפשרת בניה של מסגד על שטח בבעלות פרטית.

התכנית קובעת כי אין לבנות צריח למסגד, וכן מוטלות מגבלות לגבי עוצמת הרעש שניתן להשמיע משטח המסגד.

מינהל התכנון - מחוז מרכז
 חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 5/1300 לד
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 11.5.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

מחוז מרכז

תכנית מס' לד/5/1300

1. זיהוי וסיווג התכנית

5/1300/לד		שם התכנית	1.1
6,935 מ"ר.		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף 1	שלב	מהדורות	1.3
23/4/2015	מספר מהדורה תאריך עדכון		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	סמכות ראשית מטפלת בתכנית אופי התכנית		
		מקום התכנית	1.5
לוד	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
651450, 188200	קואורדינטות		
שטחים במערב העיר לוד, האזור הידוע בכינוי פרדס שניר.		תאור מקום	1.5.2
לוד	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
לוד.	ישוב	כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4
פרדס שניר.	שכונה		
לייר	רחוב		
לייר	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4029	מוסדר	חלק מהגוש	-	17,1

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 מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

מספר תכנית 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/731	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית לד/731	4172	2/12/1993
תמ"מ/21/3	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית	5236	12/11/2003
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
תמ"א/34/ב/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות ההוראות והמגבלות כפי שנקבעו בסעיף 23 להוראות תמ"א/34/ב/4.		16/8/2007

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזות	אדרי' עודד גלרון	23/4/15	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזות	אדרי' עודד גלרון	23/4/15	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	משרד הבריאות	מלין מהנדסים יועצים	30/1/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ביוב
	משרד הבריאות	מלין מהנדסים יועצים	30/1/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח תיעול וניקוז
	משרד הבריאות	מלין מהנדסים יועצים	30/1/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח קווי מים

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
timourm@moch.gov.il	03-7632711		03-7632704	בנין הממשלה, הקריה, תל אביב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	טימור מגרלי, אדריכל מחוז מרכז	משרד הבינוי והשיכון	

1.8.1.1 יוזם התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
timourm@moch.gov.il	03-7632711		03-7632704	בנין הממשלה, הקריה, תל אביב	לי"ר	לי"ר	לי"ר	טימור מגרלי	משרד הבינוי והשיכון	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יוזם התכנית
galronarch@gmail.com			050-5932965	מיביל 12 ת"א 62995	גלרון אדריכלות	83518	054548557	גלרון גלרון	אדריכל	אדריכל
office@dnts.co.il	03-9522628		050-4992345	פארק גירון, החומה 12, ראשלי"צ	שליסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	017029786	דני שלסינגר		מודד
mailin@isdn.net.il	03-5235558		-	פישמן מימון 18 ת"א, 64236	מלין מהנדסים יועצים בע"מ			שאל גבירצמן	מתנדס	ניקוז וביוב

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית
galronarch@gmail.com			050-5932965	מיביל 12 ת"א 62995	גלרון אדריכלות	83518	054548557	גלרון גלרון	אדריכל	אדריכל
office@dnts.co.il	03-9522628		050-4992345	פארק גירון, החומה 12, ראשלי"צ	שליסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	017029786	דני שלסינגר		מודד
mailin@isdn.net.il	03-5235558		-	פישמן מימון 18 ת"א, 64236	מלין מהנדסים יועצים בע"מ			שאל גבירצמן	מתנדס	ניקוז וביוב

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מסגד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד של קרקע חקלאית למבנים ומוסדות ציבור לדת ולשטח פרטי פתוח
- הרחבת דרך
- ביטול יעוד דרך מתכנית קודמת
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית *

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				6,935	שטח התוכנית – דונם
		ל"ר			מגורים – מספר יח"ד
		ל"ר			מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		ל"ר			מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		ל"ר			מגורים מיוחד (שטח עיקרי) – מ"ר
		ל"ר			מסחר – מ"ר
		ל"ר			תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		1,559	1,559	0	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
		ל"ר			מלונאות ונופש – חדרים / יח' אירוח
		ל"ר			מלונאות ונופש (שטח עיקרי) – מ"ר

* - במקרה של סתירה בין סעיף זה לטבלה בפרק 5 להלן, יש להתייחס לנתונים המצויינים בפרק 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית 3.

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	
חניה	דרך לביטול
	1
2	

תאי שטח	יעוד
1	מבנים ומוסדות ציבור לדת
2	שטח פרטי פתוח
100	דרך

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	שטח (מ"ר)	אחוזים
קרקע חקלאית	--	--
דרך מוצעת	143	2.1
שטח פרטי פתוח	2,894	41.7
מבנים ומוסדות ציבור	3,898	56.2
סה"כ	6,935	100

מצב מאושר		
יעוד	שטח (מ"ר)	אחוזים
קרקע חקלאית	6,695	96.5
דרך	240	3.5
סה"כ	6,935	100

4. שימושים והוראות ליעודי קרקע 4.

4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת

4.1.1 שימושים

- א. מסגד ומרכז חברתי. הפעלת רמקולים רק בכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.
- ב. דרכים וחניה.

4.1.2 הוראות

- א. כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. (1) לא תותר בניית צריח למסגד. התקנת מערכת רמקולים רק באישור היחידה לאיכות הסביבה, לאחר שנבדקו השלכותיה האקוסטיות.
- (2) רעש הרמקולים לא ישמע מעבר לגבולות שכונת פרדס שניר.
- (3) מומחה אקוסטיקה ילווה את התקנת הרמקולים ופעילותם ויוודא את קיום סעיף (2) לעיל.

4.2 שטח פרטי פתוח**4.2.1 שימושים**

- א. חניה.
- ב. גינון ונטיעות בהיקף שלא ייפחת מ- 10%.
- ג. ארועים והתכנסויות קהילתיים ללא בינוי.

4.3 דרכים

- 4.3.1 שטח הדרך ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	אמינות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	שטח מזערי לגיון	תכנית (%) משטח המגרש	שטחי בניה (אחוזים)			גודל מגרש מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	מתחת לקובעת	מעל לקובעת							סה"כ שטחי בניה	מתחת לקובעת	סה"כ שטחי בניה			
8	5	5	1	12.0	-	-	-	60%	10%	50%	10%	40%	1	מבנים ומסודות ציבור לרת
כמסומן בתשריט														

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.1.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.1.4 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.

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

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.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

6.2.2 תא שטח מס' 100 מיועד להפקעה לדרך מוצעת. תאי שטח מס' 1 ו-2 אינם מיועדים להפקעה.

6.3 מגבלות בניה לגובה

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

6.4 הוראות בנושא מי תהום

6.4.1 על תחום התכנית חלות הוראות סעיף 23 לתמ"א 4/ב/34

- 6.4.2 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').
- 6.4.3 ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7. ביצוע התכנית

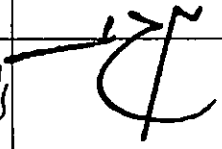
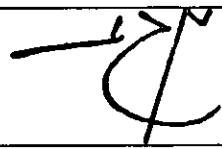
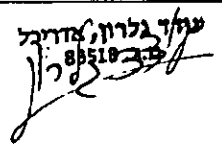
7.1 שלבי ביצוע ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2015/12/10		משרד הבינוי והשיכון			מגיש התכנית
2015/12/10				-	יוזם התכנית (אם רלבנטי)
				-	בעלי עניין בקרקע
23/4/2015		עורך גלרון, מזרח	-	עודד גלרון	עורך התכנית