

1

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/1300/6

צפון פחדס שני

משרד הפנים  
מחוז מרכז

19. 06. 2014

נתקבל  
תיק מס'

מחוז : מרכז

מרחב תכנון מקומי : לוד

סוג תוכנית : תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
החלטת הוועדה המחוזית / משנה מיום 9.1.14  
אדריכלית הנגלה פוסק  
מתכננת/תוכנן/תכנן  
תאריך 22/6/14

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
19.06.14 6/300/F  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
26.06.2014  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אישר הפנים ביום  
מנהלת מינהל התכנון  
מנהלת מינהל התכנון

**דברי הסבר 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 והכוללת הסדרת הבניה הקיימת, ככול שאינה חלה בתחום שטחי ציבור, תוספת יח"ד, התווית דרכים ותשתיות, וקביעת הקצאות קרקע לשטחי ציבור.

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

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

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות

שם התוכנית	שם התוכנית	צפון פרדס שניר
ומספר התוכנית	מספר התוכנית	לד/1300/6

שטח התוכנית	169,656 מ"ר
-------------	-------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	7
	תאריך עדכון המהדורה	1/8/2013

יפורסם  
ברשומות

סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית 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

**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
	קואורדינטה X	188350
	קואורדינטה Y	651500

תיאור מקום	שטחים במערב העיר לוד, בצפון האזור הידוע בכינוי פרדס שניר.
------------	---

רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	לוד
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	רמלה

כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוד
	שכונה	פרדס שניר
	רחוב	לי"ר
	מספר בית	לי"ר

יפורסם  
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3968	מוסדר	חלק מהגוש	57,56,48,25,24,19	-
4029	מוסדר	חלק מהגוש	-	17,16,11,3,1
5931	מוסדר	חלק מהגוש	-	59

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	
לי"ר	

### 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/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 שטחים בתכנית לשכונת נווה שלום הכלולים גם 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, והתקבל לכך אישור הולנטי"ע והולקחש"פ	5236	12/11/2003
תמ"מ/א/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"מ/א/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25/5/1997

**1.7. מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך עריכת המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עודד גלרון	4/5/2014	לי"ר	1	15	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	עודד גלרון	4/5/2014	1	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	חסון/ירושלמי	17/4/2011	1	1	לי"ר	1:2500	מנחה	זרכים, תנועה וחניה
		מלין	15/2/2012	1	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
		מלין	15/2/2012	1	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח מים
		מלין	15/2/2012	1	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ביוב
		מלין	15/2/2012	1	1	6	לי"ר	מנחה	נספח מים, ביוב ותיעול
		עודד גלרון	4/5/2014	לי"ר	1	1	לי"ר	נלווה	נספח שטחי תאי שטח

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

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

לא רלבנטי

**1.8.2. יזם בפועל**

**1.8.3. בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	עודד גלרון	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו	
												שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
galtronarch@gmail.com	03-6957725	050-5932965	03-6957725	03-6957725	פירבל 12 ת"א 62995		גלרון עודד אדריכלות	83518	054548557	אדריכל	עודד גלרון	מקצוע / תואר	עורך ראשי
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	03-5278887	קרליבן 14, תל אביב 6473		חסון ירושלמי מהנדסים יועצים	7123	3542735	אינג'	גדעון ירושלמי	מאתנ כבישים ותנועה	מאתנ כביש
office@malin-eng.com	03-5235558	050-5222030	03-9409400	03-9409400	ביאליק 164 ר"ג 52523		מלין מהנדסים בע"מ	19846	002517563	מודדים	שאול גבירצמן	מיס וניקוז	מיס וניקוז
office@dnits.co.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	03-9523332	פארק גירון, החומה 12, ראשלי"צ		שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	644	017029786	מוסמכים	דני שלסינגר	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא 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-460 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1	שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזורי מגורים, מסחר, מבני ציבור 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 – תא שטח 5
	במתחם 6 – תא שטח 6
	במתחם 7 – תאי שטח 7, 207, 507
	במתחם 8 – תא שטח 8
	במתחם 9 – תאי שטח 9, 209, 509

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	169.656
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יחיד קיימות- הערכה בלבד	160,540		135,540	כ-25,000	מ"ר	מגורים
	500		400	כ-100	מס' יחיד	
מסחר קיים – הערכה בלבד	4,545		4,045	כ-500	מ"ר	מסחר
	8,212		8,212	0	מ"ר	מבני ציבור

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 – יזכויות והוראות בניה – מצב מוצע"י (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות, ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	מבנים להריסה			
	8,7,3		9-1	מגורים ב'
	-		10	מסחר
	-		40	מתקנים הנדסיים
	, 31, 25, 24, , 22 123, 122, 120		207-201, 123-120, 31-20 209	דרכים
	-		509, 507-501, 53-50	שטח ציבורי פתוח
	60		60	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		
יעוד	שטח (מ"ר)	אחוזים	יעוד	שטח (מ"ר)	אחוזים
מגורים ב'	113,789	67.0	מגורים ב'	32,871	19.4
מבנים ומוסדות ציבור	13,687	8.0	מבנים ומוסדות ציבור	0	0
דרכים	22,029	13.0	דרכים	20,322	12.0
שטח ציבורי פתוח	10,775	6.4	שטח ציבורי פתוח	3,912	2.3
מסחר	7,576	4.5	מסחר	0	0
מתקן הנדסי	1,801	1.1	מתקן הנדסי	0	0
קרקע חקלאית	0	0	קרקע חקלאית	112,551	66.3
סה"כ	169,656	100	סה"כ	169,656	100



**4 ייעודי 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) ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. 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.  
 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 הנחיות מיוחדות****4.2.1 הוראות**

בשטח זה יחולו כל ההוראות שחלות על אזור מגורים ב', וכן ההוראות הבאות:  
 זכויות הבניה בתאי שטח מס' 5, 6, 7, ו-8 יהיו כמפורט בטבלה בפרק 5 להלן.  
 היה ונמצאו סתירות בין קביעות פרק 5 להלן לבין הקביעות בתכניות מס' לד/מק/5729 ו-לד/מק/6729 (להלן: התכניות המאושרות לנווה שלום), יחולו ההוראות בתכניות המאושרות לנווה שלום.

**4.3 מסחר****4.3.1 שימושים**

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. מסעדות ומזנונים. אופי הפעילות יאושר ע"י היחידה הסביבתית העירונית ו/או המשרד להגה"ס.
- ג. דרכים וחניה.

**4.3.2 הוראות**

- א. הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל הבניינים יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותת מכל עבריהם עד מלוא גבהם.
- ב. לא תותר בניית מבני עזר בנפרד מהמבנה המרכזי, למעט חדר אשפה, בגודל שלא יעלה על 16 מ"ר. בניית חדר האשפה היא חובה ושטחו יחושב במניין שטחי השירות המותרים.
- ג. 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.
- ד. הגגות יהיו שטוחים.

**4.3.3 תנאים למתן היתרי בניה**

בתא שטח 10, שאינו מיועד לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, ניתן להוציא היתרי בניה למבנים למסחר מתוקף תכנית זו, לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי לכל תא השטח על פי הוראות סעיף 6.2 להלן ובכפוף ל הסכמת כל בעלי המקרקעין בשטח המגרש. היה ולא תושג הסכמה מלאה – יש להכין תכנית איחוד וחלוקה.

**4.4 מבנים ומוסדות ציבור****4.4.1 שימושים**

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

**4.4.2 הוראות**

- א. כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבניינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.
- ג. קווי הבניין יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן.
- ד. ההוראה בסעיף 6.1.5 ז. המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח שייקבעו למבנים ולמוסדות ציבור.
- ה. חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד.
- ו. תותר חניה ציבורית בשב"צים ובלבד שבמסגרת תכנית מפורטת יובטחו הוראות המבטיחות שהשימוש בשב"צ לצורך חניה לא יפגע בשימוש במבנה לצורכי ציבור.

**4.4.3 תנאים למתן היתרי בניה**

בתא שטח מס' 60, שאינו מיועד לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף תכנית זו לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי לתא השטח ועל פי הוראות סעיף 6.2 להלן.

**4.5 דרכים****4.5.1 שימושים**

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

**4.5.2 הוראות**

- א. הדרכים המסומנות לביטול תבוטלנה רק לאחר שיובטח פתרון תנועה ונגישות לכל המבנים הקיימים ערב אישורה של התכנית (בהתאם לתשריט המדידה בתכנית) שנשענו על אותן דרכים.
- ב. שטח הדרכים המסומנות לביטול ישמש על פי היעוד שנקבע בו.
- ג. התכניות לביצוע דרכים ושטחי חניה תכלולנה שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ד. 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 ו/או שטח ציבורי.

**4.5.3 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. בתחום תאי המתחמים המיועדים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה - 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.

**4.6 שטח ציבורי פתוח****4.6.1 שימושים**

- א. גינון, נטיעות, מתקני משחקים וחניה ציבורית.
- ב. בתא שטח מס' 51 יותר מעבר כלי רכב אל המסגד הסמוך אך לא תותר התחברות, לצרכי מעבר לרכב, להמשך של שד' מיכה רייסר (תא שטח מס' 22 - דרך מס' 1 עפ"י המסומן ברוזטה).
- ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.

**4.6.2 הוראות**

- א. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטחם המצטבר של כל מתקני התשתית (כגון שנאים של חברת חשמל, משאבות מים וכיו"ב), לרבות כל שטח שהציבור אינו יכול לגשת אליו (שטח מגודר או חסום) לא יעלה על 10% מגודלו של תא השטח.
- הוועדה 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 הנדסי ויחולו לגביו ההוראות בסעיף אי' לעיל.
- ג. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 30% משטח השצ"פ ובלבד ששטח מגרש השצ"פ גדול מ- 2 דונם.
- ד. 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.

**4.6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. בשטח ציבורי פתוח בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון מפורט, תותר הוצאת היתרי בניה או הרשאות למתקני תשתית בשטח ציבורי לאחר אישור התכנית למתחם התכנון הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ובכפוף לסעיף 6.1.
- ב. בתאי שטח מסי 50, 51, 52 ו-53 ניתן להוציא היתרי בניה או הרשאות לפיתוח תשתיות וגינות מתוקף תכנית זו ועל פי ההוראות בסעיף 6.2 להלן.

**4.7 מתקנים הנדסיים****4.7.1 שימושים**

השימושים המותרים באזור זה הם הקמת מתקנים הנדסיים, חניה, הקמת גדרות סביב המגרש, מעבר קווי תשתית, גינון ונטיעות.

**4.7.2 תנאים למתן היתרי בניה**

ניתן להוציא היתרים או הרשאות למתקנים הנדסיים מתוקף תכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע

מס' זכויות	שטח בניה (מ"ר)	מס' קווי בנין (מס' ז)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (מס' ז/מ"ר)	מספר יחידות	שטח מועד לניגון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה		שטח מועד לבניה (מ"ר)	גודל מועד לבניה (מ"ר)	מס' הא שטח	שטח
			מתחת לקניסה	מעל לקניסה							שטח בניה	שטח בניה				
5	4 א 0	3 א 0 (3)	1	3	10.0	60%	4	500	20%	165%	-	40%	25%	100%	4-1	95
5	3 א 0	2	-	2	-	50%	1	במגרש	-	192 מ"ר	-	-	160 מ"ר	5-8	5	5
8	8	3	1	3	60%	60%	-	-	30%	85%	10%	15%	50%	40	1	40
5	3	3	1	3	40%	40%	-	-	40%	95%	-	10%	60%	62-60	6064	6064
3	3	3	3	3										45		45

בהתאם לערכים ההנדסיים

- הערות:**
- הועדה המקומית רשאית להחזיר קומה רביעית, עד גובה של 13 מ' מפני הקרקע, בבית קיים. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
  - הועדה המקומית רשאית להחזיר הקטנת המרווח הצדדי עד ל- 2 מ' בין שני בתים קיימים. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
  - קו בנין קדמי יהיה בחזית ואו בחזיתות הבנין הפונות לדרך ציבורית או פרטית. בבניינים שאינם פונים לדרך תיקבע חזית אחורית, ושאר החזיתות תהיינה צדדיות.
  - ניוד שטחים מתחת לקניסה הקובעת בין שטח עיקרי לבין שטחי שרות לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.
  - זכויות הבניה לעיל אינן כוללות את זכויות הבניה על הגגות שנקבעו בתכנית לד/1004 ואו 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 המפורט להלן.

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

**6.1.1** 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.

תנאי להכנת תכנית מפורטת יהיה סימון להריסה של מבנים הקיימים בתחום שטחי הציבור במסמכי התכנית המפורטת. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה.

בתכנית מפורטת הכוללת גם הוראות איחוד וחלוקה שתוכן לכל מתחם, זכויות הבעלים בנכס יהיו בהתאם לייעוד המקרקעין ערב אישור תכנית זו.

בתכנית המפורטת הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ייקבע מיקומם הסופי של הדרכים הפנימיות והשטחים הציבוריים בכל מתחם בכפוף לגודלי המגרשים המינימליים לשצ"פ ושב"צ כמפורט בנספח "שטחי תאי שטח".

**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 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 המפורטת לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור יירשמו על שם עידית לוד אלא אם העיריה הסכימה להסדר אחר.

**6.1.5** התכנית המפורטת 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 4.5.2.ד.
- 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 העיריה 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 יח"ד 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 מגונן או מצופה בתומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- 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.
- ח. פתרונות ביוב לכל מגרש בתאום עם תאגיד המים והביוב לוד, עיריית לוד או הגורם המוסמך כחוק.

## 6.2 תנאים למתן היתרי בניה בתאי שטח שאינם מיועדים לתכנון מפורט

- 6.2.1 בתאי השטח 6, 8, 10, 50, 60 שאינם תאי שטח המיועדים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, ניתן להוציא היתרי בניה והרשאות מכוח תכנית זו בתנאי שתוכן עבור כל אחד מהם תכנית בינוי.
- 6.2.2 תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- קביעת זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל ותניה כמפורט בסעיף 4.5.2 ד.
  - מיקום שטחי החניה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  - קביעת מפלס ה-0,0 של כל בנין המוצע בתכנית, באופן שיבטיח ניקוז יעיל של המגרש, בהתאם לדרישות של עיריית לוד.
  - מיקום חדרי האשפה, תוך הבטחת גישה של עובדי העיריה לחדרי האשפה, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  - פתרונות ניקוז ובכללם מיקום שטח שגודלו לא יפחת מ-15% משטחו הכולל של כל מגרש, אשר יהיה חדיר מים. שטח זה אפשר שיהיה מגונן 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, תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- פתרונות ביוב לכל מגרש בתאום עם תאגיד המים והביוב לוד, עיריית לוד או הגורם המוסמך כחוק.

## 6.3 הוראות בנושא חשמל

- 6.3.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.3.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.3.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.3.4 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.

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

- 6.3.5 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.

**6.4 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לדרכים ראשיות / צרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה 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 הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מינהל מקרקעי ישראל.

**6.5 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות**

- א. מבנה/גדר המסומן ב(תאור צביעה) 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 הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

**6.6 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	התניה
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 התכניות המפורטות הכוללות הוראות בדבר איחוד וחלוקה

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: <b>משרד הבינוי והשיכון</b> קרית הממשלה	חתימה:	תאריך: 15/6/2014
	תאגיד: <b>משרד הבינוי והשיכון</b>	מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: <b>אדרי' עודד גרון</b>	חתימה:	תאריך: 12.6.2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

זים בפועל	שם: <b>לא רלבנטי</b>	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מינהל מקרקעי ישראל	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות.</p> <p>התניה: אין בה משום הסכמה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בסלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה במימון ההסכם. כאמור /או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח, /או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, וריא תקפה ל- 30 חודשים מתאריך החתימה.</p>	12/6/2014
		<p>19-08-2014</p> <p>רשות מקרקעי ישראל מרחב עסקי פרכז</p>	

**דוד אמגדי**  
אדריכל המחוז

עמוד 17 מתוך 17