

4059504-1

תכנית מס' לד/1300/4

מבא"ת 2006

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

9 חלוקה  
18 א"מ

משרד הפנים	מחוז מרכז
הוראות התוכנית	תוכנית מס' לד/1300/4
נתקבל	24.02.2014
תיק מס'	מזרח פרדס שניר

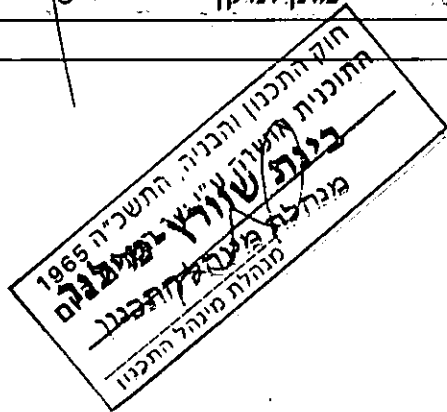
מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: לוד

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

נבדק וניתן להפקיד/לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית / תשנ"ד מיום 24.6.13  
 אדריכלית דנאלה פוסק  
 מתכננת/תאריך  
 תאריך 16/3/14

מתן תוקף	הפקדה
	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז המרכז          הועדה המחוזית לתכנון ולבניה (ת"מ) (24.2.14)          4059504-1          24.02.2014</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>ה. סל          יו"ר הועדה המחוזית          22.03.2014          תאריך</p>

**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 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	מזרח פרדס שניר
ומספר התוכנית	מספר התוכנית	4/1300/ד

יפורסם  
ברשומות

שטח התוכנית	179,325 מ"ר
-------------	-------------

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

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 2.2.7.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

יפורסם  
ברשומות**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוח
	קואורדינטה X	189330
	קואורדינטה Y	651500

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

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

כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוח
	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	30-26	43-40, 31, 25, 24, 20
3970	מוסדר	חלק מהגוש	57-48	100, 27
3972	מוסדר	חלק מהגוש	10-4	3, 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/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"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 הגות	4873	18/4/2000
לד/734	שינוי	תכנית זו גוברת על הקביעות בתכנית למתחם ספורט ונופש בשטחי מתקן הטיהור	4299	20/4/1995
לד/במ/1730/א	פרוט	התכנית לגני אביב קבעה שטח לתכנון בעתיד	4027	23/7/1992
תמ"מ/21/3	כפיפות	תכנית המתאר המחוזית.	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 הולנת"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
תת"ל 22	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תת"ל 22	6512	11/12/2012

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	עודד גלרון	13/2/2014	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	עודד גלרון	11/12/2013	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ו. מחוזית	עודד גלרון	2008	לי"ר	24	לי"ר	מחייב	נספח מבנים חריגים בתחום השני"פ
	ו. מחוזית	חסו/ירושלמי	10/4/2011	1	לי"ר	1:2500	מנחה	דרכים, תנועה וחניה
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ניקוז
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח מים
		מלין	15/2/2012	1	לי"ר	1:2500	מנחה	נספח ביוב
		מלין	2/10/12	לי"ר	6	לי"ר	מנחה	נספח מים, ביוב ותיעול
		עודד גלרון	11/12/2013	לי"ר	2	לי"ר	לנוה	נספח שטחי תאי שטח

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

גוש/חלקה/ש"פ	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	מספר לי"ר	מספר לי"ר	מגיש התוכנית
	timourm@moch.gov.il	03-7632711		03-7632704	בנין הממשלה, הקריה, תל אביב		רשות מקומית	משרד הבינוי והשיכון		83518	לי"ר	לי"ר	1.8.1

**1.8.2** יזם בפועל  
לא רלבנטי

**1.8.3** בעלי עניין בקרקע  
מדינה ופרטיים

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי / תואר	עורך ראשי	1.8.4
galronarch@gmail.com	03-6957725	050-5932965	03-6957725	03-6957725	פייל 12 ת"א 62995		גלרון עודד אדריכלות	83518	054548557	עודד גלרון	אדריכל	1.8.4
office@hj-eng.co.il	03-5270607		03-5278887	03-5278887	קרליבך 14, תל אביב 6473		חסון ירושלמי מהנדסים יעצים	7123	3542735	גדעון ירושלמי	אינ"ג	מתכנן כבישים ותנועה
office@malin-eng.com	03-5235558	050-5222030	03-9409400	03-9409400	ביאליק 164 רייג 52523		מלין מהנדסים בע"מ	19846	002517563	שאול גברצמן	אינ"ג	מתכנן מים ביוב וניקוז
office@dnts.co.il	03-9522628	050-4992345	03-9523332	03-9523332	פארק גירון, החומה 12, ראשלי"צ		שלסינג מידע בע"מ ומערכת מידע בע"מ	644	017029786	דני שלסינגר	מודדים	מו"ד

**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-300 יח"ד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 שינוי יעוד של קרקע חקלאית לאזורי מגורים, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח
- 2.2.2 התווית דרכים
- 2.2.3 קביעת הפרשות לצרכי ציבור לשרות תושבי השכונה
- 2.2.4 קביעת הוראות בניין ופיתוח
- 2.2.5 קביעת תנאים להכנת תכניות מפורטות
- 2.2.6 קביעת קווי בנין ממסילת ברזל בהתאם להקלה שניתנה מהוראות תמ"א/23
- 2.2.7 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, 602  
במתחם 3 – תאי שטח 3, 21, 203, 213, 503

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	179.325
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
יח"ד קיימות- הערכה בלבד	105,000		105,000	0	מ"ר	מגורים
	300		300	0	מס' יח"ד	
	2,000		כ-2,000	0	מ"ר	מסחר
	31,930		31,930	0	מ"ר	מבני ציבור

**3. טבלאות, יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
מבנים להריסה	הנחיות מיוחדות	מגבלות אקוסטיות	רדיוס מגן (קידוח מים) ג		
	3	3,1		3-1	מגורים ב'
			25	25	ספורט ונופש
21			30,20	, 203-201 ,30 ,22-20 213	דרכים
				503-501 ,52-50	שטח ציבורי פתוח
		61	60	61,60	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		
אחוזים	שטח (מ"ר)	יעוד	אחוזים	שטח (מ"ר)	יעוד
35.5	63,645	מגורים ב'	0	0	מגורים ב'
5.7	10,255	מגורים ומסחר			
20.9	37,564	מבנים ומוסדות ציבור	0	0	מבנים ומוסדות ציבור
15.2	27,175	דרכים	0	0	דרכים
15.9	28,514	שטח ציבורי פתוח	0	0	שטח ציבורי פתוח
6.8	12,172	נופש וספורט	40.5	72,676	נופש וספורט
0	0	שטח לתכנון בעתיד	14.5	25,993	שטח שיעודו ייקבע בעתיד
0	0	קרקע חקלאית	45.0	80,656	קרקע חקלאית
100	179,325	סה"כ	100	179,325	סה"כ

<b>4</b>	<b>יעודי קרקע ושימושים</b>
----------	----------------------------

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
------------	------------------

<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

<b>א.</b>	מגורים.
<b>ב.</b>	דרכים וחניה.
<b>ג.</b>	פעוטונים ומעונות יום בקומת הקרקע של בתי מגורים.

<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- 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 לתכנית הבינוי 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.

<b>4.1.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
--------------	------------------------------

על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.

<b>4.1.4</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
--------------	-----------------------

בתחום השטח המסומן בסימון של הנחיות מיוחדות בתא השטח מס' 3 תישמר זיקת מעבר לרכב, ויותר השימוש בקטע זה כבדרך זמנית. עם תום סלילת הדרך המסומנת כתא שטח מס' 20 (המסומנת ברוזטות כדרכים מס' 3 וחלק מדרך מס' 7), ייסגר החיבור לכלי רכב בין הדרך הפנימית (תא שטח מס' 21, המסומנת ברוזטה כדרך מס' 4) לבין שדרות מיכה רייסר.



<b>4.2</b>	<b>מגורים ב' עם חזית מסחרית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>

- א. מגורים.**
- ב. דרכים וחניה.**
- ג. פעוטונים ומעונות יום** בקומת הקרקע של בתי מגורים.
- ד.** מתחם 2 כולל שטח למבני ציבור המיועד למטרות חינוך, בריאות ו/או קהילה. שטחו של תא שטח זה לא יפחת מ-10% משטח המתחם, כמופיע בנספח שטחם של מתחמים ותאי שטח.
- ה.** במתחם 2 הכולל תא שטח המיועד למבנים ולמוסדות ציבור, תותר **חזית מסחרית** בתנאים הבאים (ובהתאם לזכויות המתיחסות למגורים ב' עם חזית מסחרית בטבלה 5 להלן):
- (1) השטחים המיועדים למסחר ימוקמו לאורך חזית הדרכים ובכללן שטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מעבר רכב, הולכי רגל וחניה בתכנית מפורטת שתוכן למתחם תכנון, שרוחבן לא יפחת מ-12 מ' כמופיע בסעיף 4.5.2.ב'.
  - (2) השטחים המיועדים למסחר ימוקמו לאורך דרכים בקומת הקרקע ובקומת גלריה 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.

<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- א.** כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ב.** **תיבניה גדרות קשיחות** מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגובה אחיד של 1.20 מ', בהתאם לתכנית הבינוי 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 מיח"ד.
- 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 במסגרת התכנית המפורטת למתחם.
- ז.** **קווי הבניין** יהיו כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט.

<b>4.2.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
--------------	------------------------------

על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.

<b>4.3 ספורט ונופש</b>
------------------------

<b>4.3.1 שימושים</b>
----------------------

- א. מבנים, מתקנים ושטחים פתוחים למטרות ספורט ונופש
- ב. מבנים ומתקנים הנדרשים למטרות תפעול האתר (מנהלה, בטחון, תחזוקה וכדומה)
- ג. דרכים וחניה.
- ד. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.
- ה. גינון ונטיעות.

<b>4.3.2 הוראות</b>
---------------------

- א. כל הבניה תהיה קשיחה
- ב. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0.

<b>4.3.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>
------------------------------------

ניתן להוציא היתרי בניה בתחום השטח לספורט ונופש מתוקף תכנית זו, לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי לתא השטח כולו ועל פי ההוראות בסעיף 6.2.

<b>4.4 מבנים ומוסדות ציבור</b>
--------------------------------

<b>4.4.1 שימושים</b>
----------------------

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

<b>4.4.2 הוראות</b>
---------------------

- א. מתחם 2 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 כפי שנקבע בטבלת זכויות והוראות הבניה, בסעיף 5 להלן וכמסומן בתשריט.
- ה. ההוראה בסעיף 6.1.5 ז. המתייחסת להקצאת שטחים חדירי מים תחול גם תאי השטח שייקבעו למבנים ולמוסדות ציבור.
- ו. חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד או בתחום זיכת ההנאה למעבר רכב והולכי רגל שיקבע בתכנית מפורטת למתחם.
- ז. תותר חניה ציבורית בשב"צים ובלבד שבמסגרת תכנית מפורטת יובטחו הוראות המבטיחות שהשימוש בשב"צ לצורך חניה לא יפגע בשימוש במבנה לצורכי ציבור.

<b>4.4.3 תנאים למתן היתרי בניה</b>
------------------------------------

- א. לגבי מבנים ומוסדות ציבור הכלולים במתחם 2, המיועד לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.

- ב. צורתם של המגרשים המיועדים למבנים ולצרכי ציבור 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.
- ג. בתאי שטח מסי' 60 ו-61, שאינם מיועדים לתכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף תכנית זו לאחר שהועדה המקומית תאשר תכנית בינוי לכל תא שטח ועל פי הוראות סעיף 6.2 להלן.

<b>4.5</b>	<b>דרכים</b>
------------	--------------

<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

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

<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- א. התכניות לביצוע דרכים ושטחי חניה תכלולנה שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. 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 2.
- ג. ראו סעיף 4.1.4 לעיל לגבי מעבר זמני בין הדרך בתא שטח מסי' 21 לבין שדרות מיכה רייסר.

<b>4.5.3</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
--------------	------------------------------

בתחום המתחמים המסומנים כמתחמי תכנון - על פי הוראות סעיף 6.1 להלן. בשטחים המיועדים לדרך בתכנית זו אשר אינם בתחום מתחמי התכנון ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה או הרשאות לסלילת דרכים עפ"י תכנון מפורט. לדרך הגובלת ברכבת ידרש תיאום עם הרכבת. ניקוז הנגר בדרך הגובלת במסילה לא יופנה לכיוון המסילה.

<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
------------	------------------------

<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
--------------	----------------

- א. מגורים ומבני ציבור (ראו ס' 4.6.2 א' להלן)
- ב. גינון, נטיעות, מתקני משחקים וחניה ציבורית.
- ג. מתקני תשתיות ומעבר תשתיות.

<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
--------------	---------------

- א. **מבני המגורים ומבני הציבור המותרים בשטח הציבורי הפתוח** הם רק מבני המגורים ומבני הציבור הקיימים שתועדו ב "נספח מבנים חריגים בתחום השצי"פ". לא תותר כל בניה נוספת מעבר למתועד בנספח למעט שיפורים סניטאריים, מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג במבני המגורים ובמבני הציבור המתועדים בנספח באישור הועדה המקומית.
- ב. בכל תא שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, שטח המצטבר של כל מתקני התשתית שייבנו בו (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).

- ג. **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 ב' לעיל.
- ד. היקף החניה הציבורית בתחומי השצ"פ לא יעלה על 30% משטח השצ"פ ובלבד ששטח מגרש השצ"פ גדול מ- 2 דונם.
- ה. 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.
- ו. כתנאי למתן הרשאות / היתר לביצוע תשתיות בתחום השצ"פ הגובל במסילה יערך תאום עם הרכבת.

#### 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. 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.
- ג. בתאי שטח מס' 50 ו-51, ניתן להוציא מתוקף תכנית זו היתרי בניה או הרשאות לפיתוח השטח על פי ההוראות בסעיף 6.2 להלן.
- ד. בתאי שטח מס' 50 ו-51, ניתן להוציא היתרי בניה למבנים קיימים בתחום ייעוד זה ובלבד שרוב שטח המבנה כלול בתחום ייעוד זה וכן ולפיתוח גינות ומתקני תשתית מתוקף תכנית זו. ובתנאי חיבורם למערכת הביוב במתחמים 1 ו-3 הגובלים איתם בהתאמה.
- ה. מבני מגורים קיימים, שעיקר שטחם מצוי בתחום תא שטח למגורים הסמוך להם יכללו בתחום התכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לתא השטח הרלוונטי.
- ו. לעת מתן היתרי בניה/ הרשאה לפיתוח השצ"פ ו/ או לתשתיות הגובלות ברכבת יערך תאום עם הרכבת.

#### 4.7 מגבלות בניה (רדיוס מגן ג')

##### 4.7.1 הוראות

- הוראות אלה מתייחסות להגנה על איכות המיים בקידוח הנמצא בחלקה 24 בגוש 3967, ותוקפן חל רק כל עוד נמשכת שאיבת המים ממתקן זה.
- א. באזור התחום בתשריט ע"י רדיוס מגן ג' ימוגנו כל מערכות הביוב. באזור זה לא תותר הקמת תחנות תדלוק ושימושים מזהמים אחרים.
- ב. תנאי להיתרי בנייה בתחום רדיוסי מגן ג' יהיה הסדרת תשתיות ביוב ומים, ביטול בורות הספיגה ופינוי מזהמים אחרים ככל שקיימים.
- הכל על פי האמור בתקנות בריאות העם (תנאים תברואתיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה – 1995.

4.8	מגבלות אקוסטיות
4.8.1	שימושים
4.8.2	הוראות

כל השימושים שהותרו עפ"י היעוד המסומן בתשריט.

בשטח המסומן בתשריט כ"מגבלות אקוסטיות", המתייחס לתחום ההשפעה האקוסטית של מסילות הרכבת. בניה למגורים תותר בתחום זה רק אם התכנית המפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה אשר תוכן לשטח זה (ראו סעיף 6.1 להלן) 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 להגנת הסביבה, ואישורו יהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר) (שינוי)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	שטח מוערי לניגון	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה - אחוזים			גודל מגרש מזערי לבניה (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד			
	ציד-ימני	ציד-שמאלי									מתחת	מעל	מתחת לבנייה הקובעת				שטחי סה"כ	מעל לבנייה הקובעת	
																		שירות	עיקרי
5	0 או 3 (3)	0 או 4	1	3 <sup>(2)</sup>	10.0	60%	4	300	20%	165%	-	40%	25%	100%	1, 3	מגורים ב'			
5	3 לבנין מגרש או 5 לבנין שכן - הגדול מהשניים	0	1	4	15.5	70%	4		10%	255%	40%	-	40%	175%	(1) 2	מגורים ב' עם חזית מסחרית			
5	3	3	1	3	12	40%	-		40%	95%	-	25%	10%	60%	25	ספורט ונופש			
5	3	3	1	3	12	40%	-		40%	95%	-	25%	10%	60%	61, 60, 602	מבנים ומוסדות ציבור			

**הערות:**

1. ההוראות לגבי **מגורים עם חזית מסחרית** בתא שטח מס' 2 מתייחסות אך ורק לבנינים הכוללים חזית מסחרית. מבנים המשמשים למגורים בלבד ייבנו עפ"י ההוראות המתייחסות למגורים ב'.
2. הועדה המקומית רשאית להתיר **קומה רביעית**, עד גובה של 13 מ' מפני הקרקע, **בבית קיים**. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
3. הועדה המקומית רשאית להתיר **הקטנת המרווח הצדדי** עד ל- 2 מ' בין שני בתים קיימים. הדבר לא ייחשב כסטייה מהוראות תכנית זו.
4. **קו בנין קדמי** יהיה בחזית ו/או בחזיתות הבניין הפונות לדרך ציבורית או פרטית. בבנינים שאינם פונים לדרך תיקבע חזית אחורית, ושאר החזיתות תהיינה צדדיות.
5. **ניח שטחים מתחת לכניסה הקובעת** בין שטח עיקרי לבין שטחי שרות לא ייחשב כשינוי לתכנית זו.
6. זכויות הבניה לעיל **אינן כוללות את זכויות הבניה על הגאות** שנקבעו בתכנית לד/1004 ו/או זכויות בניה אחרות שנקבעו בהתייחס לכל העיר.
9. 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.
10. קביעת קווי בנין מקצה רצועת מסילת הברזל: 0 מ' – למבנים קיימים ברצועת השצ"פ, 30 מ' – למגורים ב' עם הוראות אקוסטיות ולשטח למבנים ומוסדות ציבור. הכל בהתאם להקלה שניתנה מהוראות תמ"א/23.

**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 ליעוד 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 תכנון מפורט יהיה הריסה בפועל של המבנים שסומנו להריסה בתשריטת 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 יתוו 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 שיוועדו בתכנית מפורטת לדרכים, לשטח ציבורי פתוח ולמבנים ומוסדות ציבור יירשמו על שם עיריית לוד אלא אם העיריה הסכימה להסדר אחר.
- 6.1.5** התכנית המפורטת הכוללת הוראות של איחוד 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 2.4.5.2.
- 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 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.

- ח. פתרונות ביוב לכל מגרש בתאום עם תאגיד המים והביוב לוד, עיריית לוד או הגורם המוסמך כחוק.
- 6.1.6 לעת התכנון המפורט יידרש מיגון אקוסטי והתייחסות להשלכות אלמ"ג באזורים הגובלים עם מסילת הרכבת.
- 6.1.7 התכנון המפורט יתואם עם רכבת ישראל לעניין הדרך הגובלת בתחום הרכבת.

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

- 6.2.1 בתאי השטח 25, 50, 51, 60, 61 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. הריסת המבנים הקיימים שלא בהיתר בתחום שטחים אלה תהווה תנאי להיתר בניה בהם.
- 6.2.2 תכנית הבינוי תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב, הולכי רגל וחניה כמפורט בסעיף 4.6.2.ד.
- ב. מיקום שטחי החניה בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ג. קביעת מפלס ה-0,0 של כל בנין המוצע בתכנית, באופן שיבטיח ניקוז יעיל של המגרש, בהתאם לדרישות של עיריית לוד.
- ד. מיקום חדרי האשפה, תוך הבטחת גישה של עובדי העירייה לחדרי האשפה, בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- ה. 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, תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ו. 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 בשטח פתוח
8.50 מ'	-	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
20.00 מ'	-	
35.00 מ'	-	



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 לבניינים 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 יוחכרו 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.

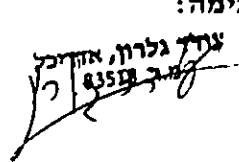
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	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, <u>ובלבד שכל אלה אינם כלולים במתחמים</u>	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:	משרד הבינוי והשיכון קרית הממשלה רח' מנחם בגין 125	חתימה:		תאריך:	24/2/2014
	תאגיד/שם ושם מקומית:	משרד הבינוי והשיכון	מספר תאגיד:			
עורך התוכנית	שם:	אדרי' עודד גלרון	חתימה:		תאריך:	13.2.2014
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
יזם במועל	שם:	לא רלבנטי	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:			
בעל עניין בקרקע	שם:		חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:			