

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0632109

מתנ"ס גני יער, לוד

מרכז

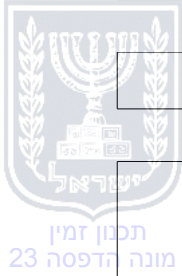
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/02/2019

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ה

24/06/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לשנות ייעוד שטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור בתחום התכנית כדי לאפשר בניית מבנה למתנ"ס גני-יער ולהסדיר את ייעוד הקרקע לביה"כ הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 406-0632109

1.2 שטח התכנית 12.483 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190743
קואורדינאטה Y	650120

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	בן שמן	1	
לוד	בן שמן	1א	

גני יער

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5164	מוסדר	חלק	22-23	

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

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/ 801	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 801 ממשיכות לחול.	5028	298	01/11/2001
לד/ במ/ 800	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ במ/ 800 ממשיכות לחול.	4244	4942	01/09/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורית גלעדי-ווילנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורית גלעדי-ווילנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	08/05/2019	אורית גלעדי-ווילנברג	11: 28 08/05/2019	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/03/2019	אורית גלעדי-ווילנברג	14: 12 18/03/2019		לא

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279855		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	1	08-9279855		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית גלעדי-ווילנברג	36408	אוקא- אורית ווילנברג גלעדי וקרן	תל אביב- יפו	המסגר	52	03-5612626		amos@ok-a.co.il
	מודד	יואב קולר	910		הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav-medida.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

מטרת התכנית היא יצירת מגרש בייעוד שב"צ עבור בנית מתנ"ס גני יער והסדרת ייעוד הקרקע של ביה"כ הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור.
2. קביעת קווי בנין והוראות בינוי בתחום מגרשי השב"צ.
3. תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	204, 203
שטח ציבורי פתוח	205, 201
דרך משולבת	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	204
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	204
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	204

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	12,482.85	100
סה"כ	12,482.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	634.41	5.08
מבנים ומוסדות ציבור	4,024.63	32.24
שטח ציבורי פתוח	7,823.79	62.68
סה"כ	12,482.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1****שימושים**

- א. בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יותרו שימושים לצרכי ציבור כגון: מתנ"ס, חינוך, רווחה, דת, ספורט.
- ב. יותרו שטחי שירות ושימושים המשרתים את הבניין כגון: חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

- שטחים טבעיים, שטחים מגוננים ונטועים, רחבות עירוניות, מתקנים לספורט, לבילוי ונופש, שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל, פרגולות ומצללות, והעברת תשתיות מוטמנות.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך משולבת****4.3.1****שימושים**

- דרך משולבת, מעבר להולכי רגל, שביל אופניים, גינון ונטיעות עצים, ודרך גישה לרכב לחניה.

4.3.2**הוראות**

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
				שרות	עיקרי				
						7482	201	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
						634	202	דרך משולבת	דרך משולבת
3	15	80	574	77	497	989	203	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
4	20	70	6348	1400	4948	3036	204	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
						342	205	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי, בהתאם להנחיות לתכניות עיצוב ופיתוח של עיריית לוד, באישור הועדה המקומית.
6.2	חניה	החניה תהיה עפ"י התקן בעת הוצאת היתרי בניה. מקומות החניה לנכים והחניה התפעולית יהיו בתחום המגרש.
6.3	שמירה על עצים בוגרים	א. בתחום התכנית קיימים עצים בוגרים. העץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. העצים המסומנים להעתקה יועתקו למיקום חדש בתאום עם אגף גנים בעיריית לוד. ג. העץ המסומן לכריתה מותרת כריתתו לצורך ביצוע העבודות. ד. בניה חדשה במרחק הקטן מ-4 מ' ממרכז גזע עץ לשימור אסורה. ה. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח סמוך לגזעו של עץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך העבודות ובאישור פקיד היערות העירוני. ו. לצורך הגנה על העץ המיועד לשימור, נדרשות פעולות מיוחדות לפני ובזמן ביצוע עבודות בניה ופיתוח. כל הפעולות הנדרשות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף ייעשו בתיאום עם אגף גנים ונוף בעירייה. ז. במידה וקיימים עצים בוגרים בסמוך לגבול התכנית יש להגן על העץ הקיים בעת ביצוע העבודות על מנת למנוע פגיעה בשורשים, בגזע ובנוף.
6.4	תשתיות	תשתיות ככל שידרשו יהיו בתת הקרקע ובתחום המגרש.
6.5	איכות הסביבה	בשלב היתר בניה יקבעו הנחיות ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה, לרבות מטרדי רעש ואבק וקביעת שעות פעילות והכל בתאום עם היחידה הסביבתית.
6.6	ניהול מי נגר	א. במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יובטחו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, השטחים חדירי המים יהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר (עפ"י תמ"א 34/ב/4). מי הנגר משטחי הגגות יופנו במלואם לחידור בתחום המגרש ו/או בתחום השצ"פ הסמוך. מי הנגר משטחי הפיתוח יופנו במלואם לחידור בתחום המגרש ו/או בתחום השצ"פ הסמוך. ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.
6.7	חומרי חפירה ומילוי	ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.



6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית. ב. אישור היחידה הסביבתית למסמך המפרט את האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים. ג. אישור פקיד היערות.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

5 שנים מיום אישור תכנית זו.

