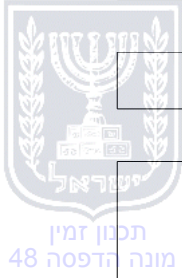


הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0643403

מתחם מע"ר 3 - לוד



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לוד
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/07/2021

לאשר את התוכנית

לינה בינע

12/09/2021

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במרכז העיר, במתחם הרחובות כצלסון- הרצל- החשמונאים והנרייטה סולד בסמוך לכיכר הבנים.

מטרת התכנית הינה להעצים את מערך המגורים, המסחר, התעסוקה, מבני הציבור והשטחים הפתוחים בעיר, במתכונת של התחדשות עירונית ועירוב שימושים, ובכך מחזקת את התפר בין העיר העתיקה לעיר החדשה.

התכנית מתבססת על זכויות קיימות ומוסיפה זכויות לעירוב שימושים, מרחיבה דרכים, מגדילה את השטחים הפתוחים לרווחת הציבור וקובעת הנחיות לשימור מבנה היסטורי בתחום השצ"פ בחזית לכיכר הבנים (סה"כ בתוכנית 286 יח"ד).

התכנית מחזקת את החזיתות המסחריות לאורך הרחובות הרצל והחשמונאים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מע"ר 3 - לוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 406-0643403

11.728 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג 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 איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי כן



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190096
קואורדינאטה Y	650766

1.5.2 תיאור מקום

מתחם הרחובות כצלנסון-הרצל-החשמונאים והנרייטה סולד בסמוך לכיכר הבנים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3961	מוסדר	חלק	32, 45	29, 31, 42-44, 84
3962	מוסדר	חלק		52, 66, 123

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לד / 360 / 1	107, 104, 101 - 377, 108

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/23/א/4. הוראות תכנית תמא/23/א/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/23/א/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4/2
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תתל/72/ב. הוראות תכנית תתל/72/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/72/ב
30/03/1989	2488	3643	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/350 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/350
02/12/1993	1072	4172	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/350 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/350/5
13/02/2003	1511	5159	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/360/1 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/360/1



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				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	מנחה		17	12/12/2019	שמעון צוק	12: 16 11/08/2021	נספח הידרולוגי	לא
תשתיות	מנחה		9	25/02/2020	ולי אנטוני	12: 17 11/08/2021	נספח תשתיות ופרשה טכנית	לא
בדיקת הצללה	מנחה	1: 1	32	21/11/2019	סיוון גרוף	12: 17 11/08/2021		לא
ביוב	מנחה	1: 500		27/02/2020	ולי אנטוני	12: 18 11/08/2021	תשתיות ביוב	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	08/11/2020	קיקה ברא"ז	12: 11 11/08/2021	נספח בינוי	לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מנחה	1: 500	1	18/01/2021	קיקה ברא"ז	12: 19 11/08/2021	נספח תלת מימד	לא
טבלאות איזון והקצאה	מנחה	1: 1	15	19/01/2021	קושל אודי	12: 02 15/08/2021	טבלת הקצאות ואיזון ומסמך עקרונות שמאי	לא
מים	מנחה	1: 500	1	27/02/2020	ולי אנטוני	12: 21 11/08/2021	תשתיות מים	לא
ניקוז	מנחה	1: 500		12/12/2019	שמעון צוק	12: 21 11/08/2021	נספח ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 1	8	23/10/2019	שבתאי גונן	12: 22 11/08/2021	חוברת סקר עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה	1: 500	1	23/10/2019	שבתאי גונן	12: 22 11/08/2021	תשריט נספח עצים בוגרים	לא
תיעוד ושימור	רקע	1: 1	60	24/11/2019	נאור מימר	12: 23 11/08/2021		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/08/2020	יורם בש	12: 24 11/08/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	24/01/2021	קיקה ברא"ז	12: 24 11/08/2021		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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279856	08-9279091	michalm@l od.muni.il
	פרטי			ק.מ.א לב העיר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181902	Rami@aura israel.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ק.מ.א לב העיר בע"מ	תל אביב- יפו	דרך בגין	132	03-7181902	03-7181902	Rami@auraisrael.co .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	קיקה ברא"ז		קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	tal@kikabraz .co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	קושל אודי	515786507	אודי קושל בע"מ	תל אביב- יפו	פטאי יוסף	17			udi.kushel@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תשתיות	ולי אנטוני		א.ח. תכנון ויעוץ בנדסת מים וביוב בע"מ	פתח תקוה	המגשימים	6	03-5706580	03-5706582	office@ah- eng.co.il
	יועץ תחבורה	יורם בש		יורם בש הנדסת כבישים, תנועה ותחבורה	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il
	אגרונים	שבתאי גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	גלעד	72	079-5599799	09-7496374	gonen@trees. co.il
סביבה	יועץ	סיוון גרוף		פיתוח סביבה וקיימות ESD	נתניה	גבורי ישראל	10 א	09-7733160		sivan@esd- env.com
שימור	יועץ	נאור מימר		נאור מימר אדריכלות ושימור בע"מ	תל אביב- יפו	קבוץ גלויות	23	072-2510049	077-6262862	mimar@012. net.il
	יועץ נופי	אריאל סדרה	3805	אריאל סדרה מתכנן נוף בע"מ	הוד השרון	(1)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra. co.il
הידרולוגיה לוג	יועץ	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	קרית אונו	שדה יצחק	8	03-5739754		tsuk@hydrol ogy.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 25 הוד השרון 45100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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**

התחדשות עירונית לחיזוק מרכז העיר במסגרת הקמת מתחם מגורים הכולל 286 יח"ד ושימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית קובעת הנחיות עבור מבנה לשימור בשטחה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע ממגורים ד למגורים, מסחר ותעסוקה, למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, ולשטח ציבורי פתוח
2. שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח לזכות דרך ולמסחר
3. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
4. קביעת הוראות וזכויות בניה למגורים עבור השימושים השונים בתכנית.
5. קביעת הנחיות לשימור מבנה בתא שטח 90.
6. הסדרת תנועה וחניה בתחום התכנית.
7. הסדרת זכויות מעבר וזיקות הנאה למעבר הציבור.
8. הסדרת שטחים פתוחים בתחום התכנית.
9. הגדרת מגרש ביעוד תלת מימדי עבור שצ"פ ומגורים בחלק מתת הקרקע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 48תכנון זמין
מונה הדפסה 48

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	12
מסחר	90
שטח ציבורי פתוח	53 - 51
דרך מאושרת	74, 72
דרך מוצעת	64 - 62
דרך משולבת	81, 80
מגורים מסחר ותעסוקה	20A
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מבנה לשימור	מסחר	90
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים מסחר ותעסוקה	20A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	12
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים מסחר ותעסוקה	20A
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	51
גבול מתחם	דרך מאושרת	74, 72
גבול מתחם	דרך מוצעת	64 - 62
גבול מתחם	דרך משולבת	81, 80
גבול מתחם	מגורים ד'	12
גבול מתחם	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
גבול מתחם	מגורים מסחר ותעסוקה	20A
גבול מתחם	מסחר	90
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	74
דרך /מסילה לביטול	דרך משולבת	81
דרך /מסילה לביטול	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
דרך /מסילה לביטול	מסחר	90
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	51
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	12
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	74
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך משולבת	81

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
חזית מסחרית	מגורים ד'	12
חזית מסחרית	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
חזית מסחרית	מגורים מסחר ותעסוקה	20A
לשימור	דרך משולבת	81
לשימור	מסחר	90
לשימור	שטח ציבורי פתוח	51
מבנה להריסה	דרך משולבת	81, 80
מבנה להריסה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
מבנה להריסה	מסחר	90
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	53 - 51
מגורים תלת מימד	שטח ציבורי פתוח	53
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	20A
רצועת מתע"נ	דרך משולבת	80
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך מוצעת	64, 62
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	דרך משולבת	81, 80
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים ד'	12
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	21A
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר	90
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	שטח ציבורי פתוח	52, 51

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,113	18.02
מגורים מיוחד	8,207	69.98
שצ"פ	1,408	12.01
סה"כ	11,728	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	718.39	6.12
דרך מוצעת	1,170.64	9.97
דרך משולבת	1,017.39	8.67
מגורים ד'	1,925.21	16.40
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	2,113.28	18
מגורים מסחר ותעסוקה	2,425.23	20.66

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.60	187.99	מסחר
18.58	2,180.92	שטח ציבורי פתוח
100	11,739.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים, שטחי שירות וחניה עבור המגורים. ב. חזית מסחרית כמסומן בתשריט התכנית. שימושי מסחר הכוללים: אולמות תצוגה, מסחר ומסעדות, בתי קפה, בתי עסק שכונתיים שאינם מהווים מטרד למגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. החזית המסחרית לאורך רחוב הרצל והחשמונאים תהיה בקו בניין 0 לרחוב, ללא נסיגות, לא יתאפשרו ארקדות בחזית המסחרית. 2. גובה קומת הלובי יהיה עד 6 מ', וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'. 3. לא תותר בניית מעליות חיצוניות.
ב	מרתפים תותר בניית מרתפים עד לקו מגרש בתנאי שתכנית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, תותר תכנית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף ניהול מי נגר.
4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
4.2.1	שימושים
	א. מגורים, שטחים לרווחת הדיירים, שטחים טכניים ושטחי שירות עבור המגורים. ב. חזית מסחרית כמסומן בתשריט התכנית. שימושי מסחר הכוללים: מסחר, מסעדות ובתי קפה, בתי עסק שכונתיים שאינם מהווים מטרד למגורים וכו'. ג. שימושי תעסוקה הכוללים: משרדים, מכון כושר, משחקיות ילדים, מרפאות וקליניקות וכו'.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. בתא שטח 20A יבנה מבנה בן 24 קומות כדלקמן: קומה מסחרית, 2 קומות משרדים ומגורים ומעליהן מגדל מגורים בן 21 קומות וקומה למתקנים טכניים על הגג. 2. הבינוי בתא שטח זה ידורג לכיוון תא שטח 52 בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט התכנית ובאופן הבא: קומת קרקע מסחרית וקומות המשרדים ישבו בקו בניין מסד ויגיעו לגובה מקסימלי של 15 מ' מגובה הכניסה הקובעת ועד לתקרת קומת המשרדים העליונה. מגדל המגורים יתוכנן בגבולות קו בניין עילי. 3. תותר קומת לובי כפולה בגובה של עד 7 מ'. 4. תתאפשר הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים, לובי המשרדים והמסחר יופרד מלובי המגורים. 5. לא תותר בניית מעליות חיצוניות.
ב	מסחר 1. החזית המסחרית תפנה לרחובות ההיקפיים ולשצ"פ כמסומן בתשריט. 2. לא תותר פעילות מסחרית העלולה ליצור מטרדי ריח, עשן ורעש למבני המגורים.

4.2	מגורים מסחר ותעסוקה
	3. ינתן פתרון עבור אצירת אשפה נפרדת לשטחי המסחר, בתהאם להנחיות המרחביות.
ג	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניית מרתפים עד לגבול מגרש.</p> <p>2. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, תותר תכסית של למעלה מכך בכפוף לעמידה באמור בסעיף ניהול מי נגר.</p> <p>3. ניתן יהיה לבנות מרתף חניה משותף למגרשים סמוכים עם כניסה משותפת.</p> <p>4. יש להפריד בין חניות לדיירים לבין חניות לשימוש באי המסחר ו/או משרדים כדי למנוע אפשרות שימוש בחניית מגורים ע"י מסחר או משרדים.</p>
4.3	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. יותרו השימושים עפ"י סעיף 4.2 לעיל.
	ב. בנוסף יותרו שימושים ציבוריים הבאים: שירותי חינוך, דת, רווחה, קהילה, תרבות ופנאי וכו'.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתא שטח 21A יבנה מבנה בן 24 קומות כדלקמן: קומה מסחרית, 2 קומות של מבנה ציבור ומגורים ומעליהן מגדל מגורים בן 21 קומות וקומה למתקנים טכניים על הגג.</p> <p>2. הבינוי בתא שטח זה ידורג לכיוון תא שטח 51 בהתאם לקווי הבינוי המסומנים בתשריט התכנית ובאופן הבא: קומת קרקע מסחרית וקומות ציבוריות ישבו בקו בניין מסד ויגיעו לגובה מקסימלי של 15 מ' מגובה הכניסה הקובעת ועד לתקרת הקומה הציבורית העליונה. מגדל המגורים יתוכנן בגבולות קו בניין עילי.</p> <p>3. תותר קומת לובי כפולה בגובה של עד 7 מ'.</p> <p>4. תתאפשר הפרדה מוחלטת בין השימושים השונים, לובי מבנה הציבור והמסחר יופרד מלובי המגורים.</p> <p>5. לפחות 70% מאורך החזית יבנה בקו בניין 0 כלפי רחוב נחושתן.</p> <p>6. לא תותר בניית מעליות חיצוניות.</p>
ב	מרתפים בהתאם להוראות בסעיף 4.2.2.
ג	מסחר בהתאם להוראות בסעיף 4.2.2
4.4	מסחר
4.4.1	שימושים
	מסחר, מסעדות ובתי קפה, בתי עסק שכונתיים שאינם מהווים מטרד למגורים, וכו'.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות לתא שטח 90 יהיו בהתאם להנחיות השימור בסעיף שימור לעיל.</p>
4.5	שטח ציבורי פתוח





4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	גינון ונטיעות, פינות ישיבה ומצללות, מתקני משחק וכושר, שבילים ומעברים, תשתיות. בתא שטח 53 בתת הקרקע תתוכנן חניה פרטית עבור דיירי מגרשים המגורים הסמוכים.
4.5.2	הוראות
א	רישום חניונים סימון מהתשריט : מגורים תלת מימד תתאפשר עריכת רישום תלת מימדי לצורך רישום חניה תת קרקעית פרטית תחת שטח ציבורי. רישום הזכויות של בעלי הזכויות בחניה יבוצע בהתאם להוראות פרק ג' סימן א'1 לחוק המקרקעין תשכ"ט 1961 (בעלות בחלקה תלת מימדית).
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה, 1965. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל, שבילי אופניים, מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי חלק מרחוב נחושטן יפותח כדרך משולבת בהתאם לסימון בתשריט התכנית.
4.8	דרך משולבת
4.8.1	שימושים
	א. שטח למעבר כלי רכב, הולכי רגל ושבילי אופניים. ב. מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות. ג. מדרקל - מדרחוב ומעבר רק"ל.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי חלק מרחוב נחושטן ישמש כדרך משולבת בהתאם לסימון בתשריט התכנית.
ב	הוראות פיתוח א. חלק מרחוב הרצל ישמש כמדרחוב בהתאם להוראות תת"ל 72ב'. ב. ישמש למעבר רק"ל בהתאם להוראות תת"ל 72ב' ובהתאם להנחיות נת"ע או מתכנן/מפעיל אחר.
ג	אזורים מיוחדים סימון מהתשריט : רצועת מתע"נ

דרך משולבת	4.8
בתא שטח 80, באזור המסומן כרצועת מתע"ן בתשריט יותרו כל השימושים וההוראות בהתאם לתת"ל 72ב'.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3.5	4	4	3	(1) 10	38	35.3	68	9992	4910		3100	6892	1926	12	מגורים ד'	
									880			220	660	1926	12	מסחר ד'	
0	3	0	3	3	24	83	44.9	109	16046	5650		4980	11066	2427	20A	מגורים מסחר ותעסוקה	
									1000			250	750	2427	20A	מגורים מסחר ותעסוקה	
									2600			650	1950	2427	20A	מגורים מסחר ותעסוקה	
0	3	0	3	3	24	83	51.5	109	16046	4900		4980	11066	2108	21A	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									1000			250	750	2108	21A	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
									1600			200	(3) 1400	2108	21A	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
0	0	0	0		1	(4) 5			189				189	189	90	מסחר	
										(5) 1872				994	53	שטח ציבורי פתוח	



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	12	(2) 952
מגורים ד'	מסחר	12	
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	20A	(2) 1526
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	20A	
מגורים מסחר ותעסוקה	תעסוקה	20A	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים	21A	(2) 1526
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מסחר	21A	
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	21A	
מסחר	מסחר	90	
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	53	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. 20% מכלל יחידות הדיור בתחום התכנית יהיו דירות קטנות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא 80 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).

ב. מחסנים לדירות יהיו בגודל 8 מ"ר לכל יחיד וימוקמו בקומת הקרקע או במרתף.

ג. תותר המרה של עד 10% משטחי מסחר לשטחי תעסוקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ק. מסחרי + 9 קומות מגורים.

(2) שטח למרפסות, הכולל שטח עבור מרפסות סוכה.

(3) מתוכם 600 מ"ר עבור מרפסות מקורות בלבד.



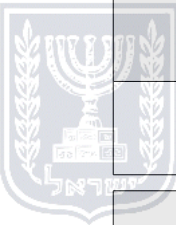
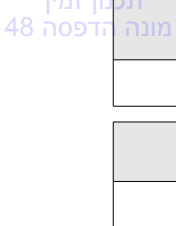
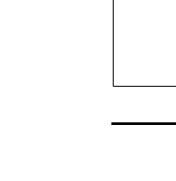
(4) עד 5 מ', מבנה לשימור עפ"י מצב קיים.

(5) שטחי שירות לחניה עבור יעודי למגורים.

6. הוראות נוספות



תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה בתשריט התכנית במסגרת המגרש נשוא ההיתר, ופינוי הפסולת בהתאם לחוק.</p> <p>2. אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרשים כמפורט בסעיף 6.2.</p> <p>3. הכנת תצ"ר ואישורו בועדה המקומית.</p> <p>4. מתן התחייבות לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור בשטחי מפלס הקרקע על שם עיריית לוד.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע או מתכנן/מפעיל אחר.</p> <p>א. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו והרכבת הקלה, אלא לאחר שבוצע תאום עם נת"ע או מתכנן/ מפעיל אחר בשלב תכנית ההיתר.</p> <p>ב. הקמת עוגנים בתחום רצועת מתע"ן תהיה בתיאום עם נת"ע או מתכנן/ מפעיל אחר בכפוף להוראות התת"ל.</p> <p>ג. במגרשים הגובלים וחופפים לתוואי המטרו תוגבל הבניה בתת הקרקע בהתאם להוראות תת"ל 101א'.</p> <p>ד. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד.</p> <p>6. בקשה להיתר בניה במגרשים הכוללים מגורים תכלול גם את השטחים לשימושים המותרים הנוספים כגון: מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת התחייבות לפיתוח השטחים הציבוריים.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון ביוב לכמות יח"ד הכלולות בהיתר והוכחת קיומו של פתרון ביוב קצה ישים למספר יחידות הבניה שנקבעו בתוכנית.</p> <p>9. תיאום מול תאגיד המים והביוב לעניין מערכת המים והביוב בתכנית.</p> <p>10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נתיבי איילון.</p> <p>11. תנאי להיתר בניה ראשון במתחם יהיה הבטחת ביצוע תיק תיעוד מלא למבנה לשימור.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	6.2
<p>1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ובינוי אדריכלי עבור מגרשים מאוחדים בעלי חניון משותף ובכל שטח התכנית.</p> <p>2. התכנית תכלול את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תוכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500 על בסיס מפת מדידה.</p> <p>ב. חתכים וחזיתות בקנ"מ שלא יפחת מ- 1: 500.</p> <p>3. התכנית תתייחס לפרטים הבאים:</p> <p>א. מיקומם הסופי של המבנים, גבהם, מפלס ה- 0.0 שלהם, צורת הגגות וסתרת מערכות, השטחים המקורים והחזיתות כולל חומרי גמר.</p> <p>ב. התכנית תכלול הוראות לפיתוח חזית חמישית בבניה הממותנת גובה והוראות לפיתוח גג ירוק.</p> <p>ג. מיקום הכניסות והיציאות לחניונים ומיקום חניה עילית.</p> <p>ד. מיקום אזור פריקה וטעינה ופינוי אשפה.</p> <p>ה. קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לשטחים מגוננים, ציון הפרשי מפלסי הפיתוח וגדרות.</p> <p>ו. אופן הטיפול בשטחים פתוחים, לרבות טיפול בגבולות מגרשים, תוך דגש על פתרונות נאותים במגע עם השטחים הציבוריים על סוגיהם.</p> <p>ז. גובה פני תקרת מרתף עליונה, יתואם לפני הקרקע הסופיים בכל שטח הגובל במגרש ועפ"י</p>	

	6.2 בינוי ו/או פיתוח	6.2
	<p>הנחיות מהנדס העיר.</p> <p>ח. התכנית תציע נטיעת עצים חדשים בתחומה בהיקף שלא יפחת מכפל העצים המיועדים לכריתה ובכל מקרה תייצר רצף צל עצים בשטח הפתוח לפי הנחיות אדריכל העיר.</p> <p>4. תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי - תאום עם חברת נתיבי איילון</p>	
	6.3 בנין לשימור סימון בתשריט : בלוק מבנה לשימור	6.3
	<p>הוראות סעיף זה חלות על מבנה לשימור בתא שטח 90 וחלקיו המסומנים להריסה בתא שטח 51</p> <p>1-52.</p> <p>1. תנאי להיתר בניה והיתר הריסה לחלקים המיועדים להריסה מתוך המבנה לשימור יהיה הכנת תיק תיעוד מלא וסקר הנדסי מלא אשר יאושר ע"י ממונה השימור.</p> <p>2. היתר בניה למבנה יהיה בהתאם לממצאי תיק התיעוד המלא, בכפוף להמלצת ועדת השימור. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של מבנה לשימור לרבות חומרי בניין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בניין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים וכד'.</p> <p>3. לצורך אפשרות הפעלת המבנה והתאמתו לפרוגרמה, יותרו שינויים בחזית האחורית בלבד באישור ממונה השימור ו/או ועדת השימור, לאחר שאלה שוכנעו שאין בשינויים אלה משום פגיעה במטרות השימור.</p> <p>4. התקנת מתקנים טכניים או הנדסיים במבנה לשימור לרבות פיתוח השטח בסביבתו תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור תוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית בתאום עם ממונה השימור.</p> <p>5. כל חיזוקי נדרש למבנה לרבות תכנון תוספות בניה ועוד יהיה בהתאם לסקר הנדסי והמלצותיו, לא יתאפשרו חיזוקים חיצוניים, לרבות הרחבת עמודים כלפי חוץ, מותחנים חיצוניים וכיו"ב.</p> <p>6. תנאי למימוש הזכויות למסחר במבנה לשימור יהיה שימור המבנה בתוכנית.</p>	
	6.4 חניה	6.4
	<p>1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובהתאם לשימושים השונים.</p> <p>2. תותר הקמת מרתף משותף למגרשים סמוכים ובצירוף השפ"פ בתא שטח 40.</p> <p>3. תותר חניה על קרקעית במתחמי מגרשי המגורים.</p> <p>4. במגרשים עם שימוש מעורב יופרדו החניות לפי השימושים בשלב ההיתר.</p>	
	6.5 אזורים מיוחדים סימון בתשריט : רצועת מתע"ן תת-קרקעי	6.5
	<p>בתחום רצועת מתע"ן תת קרקעית כפי שמוסמנת בתשריט התוכנית, יחולו כל השימושים והוראות בהתאם לתת"ל 101א'.</p>	
	6.6 זיקת הנאה סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי	6.6
	<p>תרשם זיקת הנאה להבטחת מעבר רגלי במפלס הקרקע בלבד, כמוסמן בתשריט התכנית.</p>	
	6.7 איחוד וחלוקה	6.7
	<p>1. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, ובהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, ללא הסכמת הבעלים.</p> <p>2. כל מתחם יהווה מתחם עצמאי לאיחוד וחלוקה.</p>	

<p>6.8 הפקות ו/או רישום</p>	<p>6.8</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.9 איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>התנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם היחידה הסביבתית של עיריית לוד, בין היתר בנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 2. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור. 3. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. 4. מניעת מפגעים סביבתיים, ככל הניתן בזמן ביצוע עבודות הבנייה. 5. הקמת חדר אשפה עבור כל אחד מבנייני המגורים. <p>מניעת מטרדים:</p> <p>א. הכניסות להולכי הרגל לשטחי המגורים יהיו נפרדות מהכניסות להקמת המסחר והתעסוקה.</p> <p>ב. תהיה הפרדה של החניות התפעוליות, עמדות פריקה וטעינה וחצר שירות/ משק שכוללת את סילוק הפסולת כך שלא יהוו מטרד באזורי המגורים.</p> <p>ג. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים יקבעו בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים, אזורי משחק ופעילות הציבור. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים לא יהיה את שטחי הציבור.</p> <p>ד. בשלב ההיתר יתוכננו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות מטרדי ריח, רעש ואיכות אוויר.</p> <p>ה. טרם ביצוע עבודות ההקמה, יוגש לאישור היחידה הסביבתית בוועדה המקומית מסמך המפרט את כל האמצעים שיופעלו למניעת מטרדים.</p>	
<p>6.10 בניה ירוקה</p>	<p>6.10</p>
<p>הבניינים בתחום התכנית יעמדו בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה או תקן אחר שווה ערך, הכל בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בעת מתן ההיתר.</p>	
<p>6.11 ניהול מי נגר</p>	<p>6.11</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח מגרשי המגורים והכיכר העירונית, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: ריצוף מחלחל, חצץ, חלוקים וכו'). 3. למרות האמור בסעיף 1 לעיל, ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו עפ"י דו"ח הידרולוגי, בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: שטחי איגום והשהייה, בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש באישור הוועדה המקומית במסגרת היתר הבנייה. 	
<p>6.12 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.12</p>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", יעודי "עצים לכריתה"</p> <p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור</p>	





<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום. 2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם. 3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי. 4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	
<p align="center">הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>1. מבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה לצורך פינוי השטח להקמת המבנים החדשים מתוקף תכנית זו. 2. פינוי פסולת הבניין תהיה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ותעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) - התשנ"ט 1998. יש לפעול עפ"י תכנית האב לפסולת בניין שאושרה ע"י הוועדה המחוזית, או לפי הנחיות מנהל התכנון, המאוחר מביניהם. 3. תותר הריסה בשלבים.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>במדרכות שלאורך החזיתות המסחריות ישולבו נטיעות עצים בהתאם להנחיות מחלקת תכנון של עיריית לוד.</p>	
<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה. 3. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון תאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה. 4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני השטח בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון תאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</p>	
<p align="center">תשתיות</p>	<p align="center">6.16</p>
<p>חשמל: 1. חדרי טרפו ימוקמו בגבולות המגרש בתת הקרקע. 2. תוטמן רשת חשמל עילית בכל שטח התוכנית.</p>	
<p align="center">היטל השבחה</p>	<p align="center">6.17</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי בניה	<p>הועדה המקומית רשאית להותיר בניה בשלבים. כל שלב בבניה יתן פיתרון לנגישות, חניה ולמעבר הולכי רגל באישור מהנדס העיר. כל שלב יהווה שלמות אדריכלית, תפקודית ובטיחותית, לשביעות רצון מהנדס העיר ובאופן שיבטיח קיום תשתיות הנדסיות נאותות בתחום התכנית הן במהלך הבניה והן בסיומה.</p>

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48



תכנון זמין
מונה הדפסה 48