

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0972893

מתחם מצפה רנה, לוד

מרכז

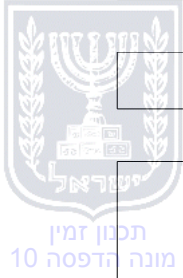
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשטח המתחם חלה תכנית מאושרת מספר 406-0669903: "מתחם שפירא הפרחים, לוד". התכנית מגדירה הקמת 360 יח"ד ב-9 מבני מגורים שגובהם 10 עד 23 קומות, חזית מסחרית לאורך רח' חיים משה שפירא, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית המוצעת שבנדון - מתחם מצפה רנה, קובעת שינוי בחלוקת שטחי הבניה בתכנית, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה. קובעת שינוי להוראות בינוי, מגדילה תכסית בנייה במגורים ומבנה הציבור ומגדילה את מספר הקומות מעל הקרקע במבנה הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מתחם מצפה רנה, לוד

ומספר התכנית

מספר התכנית 406-0972893

27.514 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (6)

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

לוד	מרחב תכנון מקומי
190475	קואורדינאטה X
650519	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מצפה רנה, לוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דרך משמר נוף	לוד
	3	הפרחים	לוד
	2	י"א חללי מינכן	לוד
		רובין אריה	לוד
		שפירא חיים משה	לוד

שפירא - הפרחים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
59		חלק	לא מוסדר	4543
25-26, 121-122, 153, 155, 157, 166, 225, 239, 246, 253	248	חלק	מוסדר	4016

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
820, 402, 104 - 100	406-0669903

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
17/11/2020	1264	9221	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 406-0669903 ממשיכות לחול.	שינוי	406-0669903
14/06/1979		2544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/ 1000
23/10/1981		2757	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 425 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/ 425
13/02/1986		3301	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1/425 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/ 425 / 1
31/12/2000	1045	4947	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 15 / 425 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/ 425 / 15
24/10/1991	99999	3935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ במ/ 425 / 5 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/ במ/ 425 / 5



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279855		galg@lod.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לוד	לוד	שד דוד המלך	2	08-9279855		galg@lod.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתחום התכנית קיימת קרקע בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al-goor.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	אייל רבינוביץ'	984	קו מדידה	הרצליה	משכית	15	077-4518726		office@kav- medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
התכנית המאושרת	תכנית 406-0669903 - מתחם שפירא הפרחים, לוד.

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**

שינוי בחלוקת שטח הבניה בתכנית, מבלי לשנות את סך השטח הכולל המותר לבניה : ניווד זכויות ממגורים למבנה ציבור.

שינוי הוראות בינוי : הגדלת תכסית בינוי במגורים ובמבנה הציבור והגדלת מספר קומות מעל הקרקע במבנה הציבור.

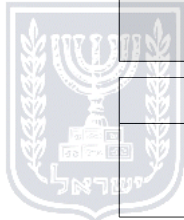
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד שטח עיקרי ממגורים בתאי שטח 104-100 למבנה ציבור בתא שטח 402, עפ"י סעיף 62א (א) (6).
2. הגדלת תכסית בינוי במגרשי מגורים ומבנה ציבור עפ"י סעיף 62א (א) (5).
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100 - 104, 102, 671, 820

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ייעוד עפ"י תכנית מאושרת	27,514.76	100
סה"כ	27,514.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	27,514.76	100
סה"כ	27,514.76	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכנית מאושרת מס' 406-0669903
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. סך השטחים העיקריים המוצעים למגורים בתאי שטח 104-100 במסגרת תכנית זו, הינם 39,020 מ"ר. מונח הדפסה 10</p> <p>מ"ר עיקרי.</p> <p>מתוכם 37,080 מ"ר עיקרי ליח"ד, 1,440 מ"ר עיקרי תוספת לשטחי מרפסות ו-500 מ"ר עיקרי למועדוני דיירים.</p> <p>2. סך השטחים העיקריים למבנה ציבור בתא שטח 402 במסגרת תכנית זו, הינם 19,080 מ"ר עיקרי.</p> <p>מתוכם 12,600 מ"ר עיקרי מתכנית מאושרת ו-6,480 מ"ר עיקרי תוספת - ניווד שטחים מייעוד מגורים.</p> <p>3. סך יחידות הדיור ללא שינוי מתכנית מאושרת: 360 יח"ד.</p> <p>4. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד יהיה 103 מ"ר.</p> <p>5. 20% מיחידות הדיור בתכנית תהינה דירות קטנות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



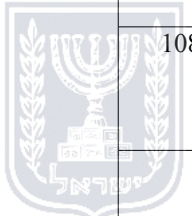
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי
832	2	10 (1)	52	65	11436	3380	2600	5456	2530	100	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					300 (2)		100	200		100	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1088	3	10 (3)	68	65	14924	4420	3400	7104	2458	101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1200	600	200	400		101	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1088	3	10 (3)	68	65	14924	4420	3400	7104	2473	102	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1200	600	200	400		102	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
1376	4	23 (5)	86	65	18848	5590	4300	8958	1821	103	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
					1200	600	200	400		103	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מ"ר	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי					
1376	2	10 (1)	40	86	65	18848	5590	4300	8958	3632	104	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						450 (6)		150	300		104	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	2	6	24		65	32308 (8)	10078	3150	19080 (7)	6268	402	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
						1200	600	200	400		402	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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% מיחידות הדיור בתכנית תהינה דירות קטנות.

ב. תותר קומת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו כלולה בשטחי השירות לעיל אך תהה בנוסף למס' הקומות הכללי המפורט בטבלה 5 לעיל. הגובה המרבי המותר לבניה כולל את כל חלקי המבנה לעיל.

ג. שטח עיקרי למגורים המצויין בטבלה 5 לעיל, כולל שטח של 50 מ"ר עיקרי למבנה בגובה עד 10 קומות, ושטח של 100 מ"ר עיקרי למבנה בגובה העולה על 10 קומות, לטובת שטחים משותפים/מועדוני דיירים עבור דיירי המבנים. לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשימוש אחר.

ד. המרחק בין מבני המגורים באותו תא השטח ובין בנינים בין תאי שטח גובלים, לא יפחת מ- 8 מ'.

ו. שטח עיקרי למרפסת עבור כל יח"ד - 16 מ"ר עיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת קרקע + 9 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.

(2) 2 כיתות מעונות יום/גן ילדים.

(3) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית+ 9 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.

(4) הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 146 מ' מעל פני הים.

(5) קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית + 22 קומות מגורים וחדרים טכניים על הגג.

(6) 3 כיתות מעונות יום/גן ילדים.

(7) מתוכם 6,480 מ"ר ניווד שטחים ממגורים.

(8) 18 כיתות בית-ספר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ 500:1.
- התכנית תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים:
 - א. הנחיות מפורטות לגבי טיפוס הבינוי ועיצובם ואופן העמדתם במגרש, אופן התאמת זכויות הבניה מתוקף תכנית זו, מרחק בין בניינים, חתכי בינוי, קווי הבניין, פריסת יחידות הדיור בקומות המבנה, דירות גן.
 - ב. פירוט תמהיל יח"ד.
 - ג. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש.
 - ד. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית.
 - ה. מספר הכניסות וחדרי המדרגות.
 - ו. פירוט מצבי בינוי מיוחדים, כגון בינוי בפנינת רחוב, בשימושים מעורבים ובינוי גובל בשצ"פ.
 - ז. גימור המבנים, פרטי בניה מנחים ואופי פתחים.
 - ח. פירוט הרצף העיצובי ברחוב הראשי והשדרה החוצה אותו.
 - ט. חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של השטחים הפתוחים והמשותפים, מיקום החניות, מיקום אזורי שירות ותשתיות, כניסה לחניונים תת קרקעיים.
 - י. חניונים תת קרקעיים, חניות פריקה וטעינה.
 - יא. אופן הטיפול בקומות הגג ובגגות.
 - יב. פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיתות החיצוניות.
 - יג. פירוט מתקני האיסוף והטיפול בפסולת, כולל פסולת בת מחזור.
 - יד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
 - טו. הצגת חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר המבנה בחזית מגרש.
 - טז. אופן נטיעה של עצים ואופן ההצללה של שבילי הליכה ומדרכות.
 - יז. פרטי פיתוח אופייניים וחומרי בנייה: גדרות, קירות, מעקות, ריצוף, אלמנטי קירוי וכדו'.
 - יח. תכנון מערך שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל.
 - יט. הצגת מיקום שטחי מעונות יום, הגישה אליהם ושטחי החצר המוצמדים בהתאם לתקן משרד החינוך.
 - כ. פיתוח השטחים הפתוחים ובכלל זה הנחיות לעיצוב תכנית השטח הפתוח, החזיתות הפונות אליו, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
2. תנאי להיתר בניה בתאי השטח הכוללים שטחי מסחר: הצגת פתרון אקוסטי ופתרון אוורור (במקרה של הכנת מזון), פירוט הסידורים המתחייבים לצורך בידוד מתקני האחסון והאשפה וכן עמידה בכל ההנחיות למניעת מפגעים, על פי הנחיות היחידה הסביבתית.
3. תנאי להיתר בניה בתאי השטח הכוללים שטחי ציבור: הצגת העמדת שטחי הציבור ושטחי חצרות בהתאם לתקן משרד החינוך.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10