

על תכנית זו חלות הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז
26.07.2012
נתקבל
תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מתחם המשטרה - לוד

מחלקת תכנון
הנדסה
11-07-2012
התקבל

תכנית מתאר מפורטת מס. לד/360/18/1

המהווה שינוי לתכנית מתאר לד / 1000

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

כיכר הקומנדו מס' 1 לוד

טל' 08-9279855

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אורית אורנת רות שפירא - אדריכלות ותכנון עירוני

רח' יצחק שדה 40, תל אביב - טל': 03-5618868

23-05-12

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
9.10.11 - 118360/25
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

היוזם
יו"ר הוועדה המחוזית
21-10-2012
תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מתחם המשטרה - לוד

תכנית מתאר מפורטת מס. לד/ 360 / 18 / 1

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' לד/ 1000,

1. שם התכנית:

תכנית מתאר מפורטת מס. לד/ 360 / 18 / 1 - מתחם המשטרה- לוד.

2. מסמכי התכנית:

א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").

ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1 : 1250 (להלן: "התשריט").

ג. נספח בינוי מנחה ערוך בקנה מידה 1: 1250 (להלן "נספח הבינוי").

ד. נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1 : 500 (להלן "נספח התנועה").

3. שטח התכנית:

7.860 דונם.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט וכולל גושים וחלקות כלהלן:

גוש 3948 : חלקות בשלמות: 5-8, 11-13, 127-137

חלק מחלקה: 1-4, 9-10, 14-16, 64, 66-67,

123-126, 139, 139/1, 139/2

גוש 3980 : חלק מחלקה: 27

יוזם התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

כיכר הקומנדו מס' 1 לוד, טל.: 08-9279855

5. גבולות התכנית :

בצפון: אזור מגורים מיוחד, במזרח: רח' אבא הלל סילבר, במערב: אזור למגורים מיוחד,

בדרום: רח' כצלסון.

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התכנית:

אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני.

רח' יצחק שדה 40, תל-אביב - טל': 03-5618868.

8. יחס התכנית לתכניות תקפות אחרות:

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר לד/1000 למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין שתי התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.
על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4- תכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות לענין הגבלות בניה לגובה- מישור קוני.

9. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

10. גבול התכנית:

כמסומן בקו כחול בתשריט.

11. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מתחם המשטרה בלוד ע"י קביעת ייעודי הקרקע, זכויות הבנייה, מגבלות בנייה, קביעת הוראות בדבר פיתוח, תנועה וחנייה, קביעת הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני.

12. התכנית משנה יעודים כלהלן:

- 12.1 ממגורים מיוחד ומסחר משני לשטח לבניני ציבור-משטרה (עבור הקמת תחנת משטרה בלוד).
- 12.2 ממגורים מיוחד לחניה.
- 12.3 ממגורים מיוחד לדרך מוצעת.

13. הגדרת ייעודי הקרקע, תכליות:

13.1 שטח לבניני ציבור-משטרה (עבור הקמת תחנת המשטרה בלוד)

האזור המוגדר כמוסד ציבורי מיועד להקמת תחנת משטרה בלוד.

תכליות מותרות:

- 13.1.1 יותרו שימושים של משרדים שונים לשימוש המשטרה, תאי מעצר, חדר אוכל ומטבח, מעבדות, בית כנסת, חדר הנצחה, חדרי סדנאות, ספרייה, חדרי כספות, חדר כושר, שירותים ומלתחות, אזורי המתנה לקהל, משרדי בוחנים וכו'.
- 13.1.2 חצר משק, בורות ביטחון, חניה, מגרש מסדרים, סככה למוצגים, רחבות מרוצפות, מתקני חצר, שטחים מגוונים, מתקנים לנוי, רחבות לרכב כיבוי אש וכו'.
- 13.1.3 חנייה מקורה לצורך בדיקות מחלקת זיהוי פלילי (מז"פ) של המשטרה.
- 13.1.4 חניה תת קרקעית במרתפים כולל מתקנים הנדרשים להפעלת חניון.
- 13.1.5 מתקנים טכניים, הנדסיים ותברואתיים.
- 13.1.6 מחסנים וארכיונים.
- 13.1.7 אתר קשר משטרתי.
- 13.1.8 שימושים נוספים על פי צרכי המשטרה.

13.2 אזור חניה :

13.2.1 אזור החניה מיועד לחניה ציבורית בלבד.

13.2.2 בתכנון אזור החניה ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים למים.

13.3 דרך מוצעת :

13.3.1 מדרכות הדרכים ירוצפו עפ"י תכנית פיתוח ונוף, בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

13.3.2 ע"פ סעיף 23.3.4 מתקנון תמ"א 4/ב/34 : בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

14. הוראות ומגבלות בניה :

14.1 מרתפים :

14.1.1 תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש (קו בנין 0-אפס למרתף, במגרש מסי 1) ובתכסית של עד 80% משטח המגרש. 20% הנותרים משטח המגרש יהיו פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי בכדי לאפשר השהייה וחלחול מי גר עילי אל תת הקרקע.

14.1.2 יותרו שימושים לחניה ופונקציות שירות כגון מתקנים טכניים, מחסנים, ארכיונים, חדרי מכוונות וכו'.

14.1.3 יותרו שימושים עיקריים שלא לחניה ו/או שירות בהיקף שלא יעלה על 30% משטח המגרש. השטח העיקרי במרתפים כלול בשטח העיקרי הכולל כמפורט בסעיף מסי 21, "טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה".

14.1.4 ביצוע מספר מקומות חנייה נמוך מהתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה יהווה סטייה ניכרת.

14.2 פסולת :

14.2.1 תכנית להעמדת המתקנים לאצירת הפסולת וסוגי המתקנים יהו חלק מתכניות הבינוי והפיתוח.

14.2.2 מתקני אצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מכלים נפרדים לפסולת ברת מחזור על פי דרישת הועדה המקומית.

14.2.3 אין למקם מתקנים לאצירת הפסולת בחזית המגרש אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.

14.2.4 הפתרונות בנושא הפסולת יהיו בהתאמה עם תכנית אב לתברואה.

14.2.5 כל שפכי העפר ו/או ההריסות יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר לוד והיחידה לאיכות הסביבה.

15 תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 15.1 עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים יבוצעו במקביל לביצוע בינוי המתחם. תנאי לאיכלוס המבנה-השלמת עבודות הפיתוח של השטחים הציבוריים.
- 15.2 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לטבלת המגרשים, זכויות ומגבלות בניה המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 15.3 טרם מתן היתרי בנייה יבוצע תיאום עם המשרד להגנת הסביבה לטיפול באנטנות קשר ואנטנות סלולאריות ובהתאם לכל הנדרש בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
- 15.4 טרם מתן היתרי בנייה יבוצע תיאום עם רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיף 17 להלן.
- 15.5 היתר הבניה במתחם יוגש לאישור משרד הבריאות.
- 15.6 יש לבצע תיאום עם חברת "מקורות" בנושא קירבה לקו מים ראשי ולהגישו למשרד לבריאות הסביבה.
- 15.7 הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי הגמר וכיוצא בזה, בהתאם לתכנית בינוי לביצוע באישור הוועדה המקומית.
- 15.8 לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת:
- פיתוח השטח, גבהי הדרכים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינון, רצועת חיץ ירוק (ברוחב של 0.5 מ') לאורך הגבול המערבי של התכנית, סידורי אשפה, מתקני גז, שבילים, ניקוז, מערכת השקיה, פרוט פתרונות הניקוז והטיפול במי הנגר העילי וכי, ע"י הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושרת בבקשה להיתר בניה באישור הוועדה המקומית הכוללת פיתוח השטח במגרש.
- 15.9 בשטח התכנית יינתנו היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפרטת חומרי בניה, ריצוף, גינון וריהוט רחוב, לפני אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא, כגון: אבן ניסורה, כורכרית, אבן טבעית בסיתות דק, קירות מסך, חיפויי אלומיניום או שווה ערך ומעלה, כפוף לאישור מהנדס העיר.
- 15.10 תנאי למתן היתר בנייה הנו הגשת נספח ביוב לתכנית אשר יכלול בין היתר את הדרישות הבאות:
- 15.10.1 תכנון הגנת מערכת אספקת מי שתייה למתחם בהתאם לדרישות תקנות הבריאות העם.
- 15.10.2 הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים (שפחי מטבח, מעבדות, טיפול ברכבים, מתקן שטיפת מכוניות וכד').
- 15.10.3 לאחר ביצוע מערכת הביוב במתחם המתוכנן, היא תחובר למערכת ביוב מרכזית של העיר לוד.
- 15.10.4 תכנון עקרוני של מערכות ביוב, חישובים הנדסיים ובדיקה הנדסית עבור מערכות קיימות.

15.11 תנאי למתן היתר בנייה הנו התחייבות היזם לכך שפסולת הבניין ועודפי העפר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.
על היזם להציג כתנאי לקבל היתר הבנייה כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול בפסולת.
טרם קבלת טופס 4 ולקראת אכלוס המבנה יציגו החברות המבצעות ליח"ס ו/או למהנדס הוועדה המקומית קבלות המעידות על פינוי הפסולת / עודפי העפר לאתר מורשה כנדרש.
15.12 מניעת מטרדים בזמן ההקמה :

בזמן ביצוע עבודות ההקמה ינקטו אמצעים למניעת מטרדי רעש ושמירה על איכות האוויר באישור היח"ס בעיריית לוד. הנחיות בהתאם יינתנו ע"י היח"ס בעיריית לוד כתנאי להיתר הבניה.

15.13 התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.

15.14 קווי הבניין מעל מפלס הכניסה הקובעת יהיו כמסומן בתשריט.

קווי בניין למרתפים יהיו 0 (גבול מגרש וע"פ סעיף 14.1.1).

15.15 הוראות לביצוע של הפתרונות התחבורתיים :

15.15.1 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת הנגישות אל המגרש המיועד להקמת תחנת המשטרה. הנגישות תהיה על פי נספח התנועה המאושר. הסדרי התנועה ברחוב אבא הלל סילבר יבוצעו עפ"י תכנית הסדרי תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה.

15.16 אחזקה :

לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבניין.

15.16.1 חניית :

15.16.1.1 החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החניה הארצי לפי

תקנות חוק התכנון והבניה (תקנות מקומות חניה) ועל פי תקן החניה אשר יהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה.

15.16.1.2 חניית מבקרים/ אורחים תהיה במפלס קומת הקרקע ותלווה בשילוט מתאים.

15.17 מרזבים וצינורות :

לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות הכניסה.

15.18 פרגולות :

פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. הפרגולות יפורטו בבקשה להיתר בקנה מידה. 1: 50.

16 הנחיות לטיפול בגגות :

16.1 תקנים על הגגות כגון מכלי מים, חדרי מכונות, קולטי שמש, חדרי משאבות וכיוצא בזה, יתוכננו כחלק אינטגרלי של אדריכלות הבניין.

16.2 כל גג לבניין בן עד 4 קומות (כולל קומת הקרקע) יפותח כגג נצפה ותוגש לגביו תוכנית לפיתוח הגג לאישור מהנדס העיר (כחלק אינטגרלי של הבקשה להיתר).

17 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

- 17.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין גובה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א).
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- 17.2 הגובה המירבי המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג, רום עליון של תרנים ואנטנות, וכו', הינו על פי תשריט תכנית זו וכמפורט בהוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
- 17.3 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
- 17.4 תנאי למתן היתרי בניה/בקשות להקלה/שימוש חורג לרבות לתרנים ואנטנות, הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

18 חשמל:

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת קרקעית בגבולות מגרש המשטרה למעט קו מתח עליון.

19 הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, הטלפון, הטלוויזיה, התקשורת, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכול לשביעות רצון רשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות המים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

- 19.3 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קו מתח עליון 110-150 ק"ו, יינתן היתר בניה רק במרחק של 9.5 מ' מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- 19.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל התת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה בכתב מחברת החשמל.

20 מבני עזר לתשתיות:

מבני העזר לתשתיות, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאחד של "בזק" וכיוב' יהיו בגבולות המגרש המיועד למשטרה.

21 טבלת מגרשים, זכויות ומגבלות בניה

הערות		היקפי בנייה מרביים למגרש במ"ר ואו %										מס' מגרש				
הערות	קווי הבניין	תכנית שטח	תכנית שטח מרבית	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	תכנית שטח מרבית למגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש במ"ר	יעוד המגרש	מס' מגרש
קו בניין	כמסומן	60%	80%	10,000	160%	3000	7000	48 (2.1)	7 קומות +	7,051	שטח לבניני ציבור - משטרה	1				
למרתפים 0 (אפס). ראה סעיף 14.1.1.	בתשריט			מ"ר + 160%					2 קומות מרתף							
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	327	אזור חניה	2		
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	482	דרך מוצעת	3		

הערות:

1. גובה הבניין כולל תורן לאנטנת קשר.
2. בתנאי שגובה זה לא יחרוג מהוראות תמא 2/4, בתיאום עם רשות התעופה האזרחית, כמפורט בסעיפים 15.4 ו-17 להעיל.

22 חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך ובתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המקומית.

23 היטל השבחה:

הוועדה המקומית תכין שומה ותגבה היטל השבחה על פי חוק התכנון והבנייה.

24 שלבי ביצוע ותוקף התכנית:

תחילת ביצוע הבנייה מכוחה של תכנית זו- בתוך 10 שנים ממועד אישורה.

25 הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ככל שלא יוחכרו לה ע"י מינהל מקרקעי ישראל.

26 חתימה: אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

26.1 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לביצוע התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

26.2 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לבנייה, אין בהחיתתנו על התכנית ו/כרר או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטלם בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו בעל הקרקעות לשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן ואילך באמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו לוקה מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

אדריכל המחוזה: מינה 2012-06-24 מחוז המרכז תאריך

מנהל מקרקעי ישראל

26.3 עורך אורנית רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני אדריכלית ותכנון עירוני

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד

תכנית מפורטת מס' 1/12/360/35

בישיבה מס' 73 תאריך 3.8.11

חולט: אורנית רות שפירא

מנהלס הועדה: יטב ראש



26.4 אינג' משה לורברנס מהנדס העיר לוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

26.5

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז המרכז

27 תאריך:

23-05-12