

משרד הפנים
בינהל מחוז המרכז - רמלה
29-5-1995
נתקבל
 תיק מס' _____

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - לוד

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה)

התש"ן - 1990

תכנית מפורטת מס' לד/במ/5001/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' לד/במ/5001

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 מס' תכנית מפורטת פ.מ. 1/5001/במ/לד
 הועדה לבניה למגורים (מס. 120)
 החליטה ביום 29.5.95 לאשר את התכנית
 לטובת המועצה המקומית לוד
 יו"ר הוועדה
 סגן יו"ר הוועדה

פברואר 1995

פרק א : כככי

1. המקום:

מחוז - המרכז
נפה - רמלה
ישוב - לוד

גושים וחלקות:

בגוש 4342 חמ"ל 1, 3, 15. בגוש 4012 חמ"ל 60
בגוש 4342 חלקות ארצות 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9.
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

2. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תקרא: "תכנית מפורטת מס' לד/במ/5001/1
שינוי לתכנית מתאר מס' לד/במ/5001.
התכנית תחול על השטח הכלול בגבול התכנית כמסומן
בתשריט המצורף אליה וייקרא להלן "התשריט".

3. בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

4. היוזם:

הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

5. המתכנן:

כור"מ ע"י דוד דרך אדריכל, מרכז מסחרי 2
כפר שמריהו 46910

6. שטח התכנית:

86.01 דונם

7. התשריט:

א. התשריט המצורף לתכנית להלן מהווה חלק בלתי
נפרד ממנה בכל העניינים הכלולים בה.

ב. תכנית בינוי - נספח א' לתשריט - תכנית הבינוי
מהווה הנחיה בלבד עבור הועדה המקומית, שינוי
הבינוי יתאפשר באישור הועדה המקומית ובהסכמת
הועדה המחוזית למעט: בנושא מספר מקומות החניה
בכל בנין, שימושי הקרקע לבנין, שטחי הבניה
לכל בנין ובנין ובנושא המרחקים המינימליים
שבין בנין לבנין.

8. גבולות התכנית:

קו כחול עבה מסמן את גבולות התכנית

9. היחס לתכניות אחרות:

כל ההוראות של תכניות מאושרות קודמות לאזור זה
תקפות, להוציא הוראות קיימות בתכנית זאת
הסותרות אותן.

10. מטרת התכנית:

א. השלמת בניה באזור מגורים ג' בקומה 9 (50%
משטח קומה טיפוסית לפי תכנית קיימת) בכדי
לאפשר בנית 32 יחידות דיור במקום 30,
מעל קומת עמודים, מקלט ושטחי עזר.

ב. השלמת בניה בקומה מפולשת קיימת במבנה באזור מסחרי משולב במגורים כך שתכלול 55% משטחה כמחסנים ו-45% כמשרדים.

פרק ב' : טבלת שטחים לשימושים השונים

היעוד	הסימון בתשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
אזור מגורים ב'	כחול	18.19	22.44
אזור מגורים ג'	צהוב	12.98	15.46
אזור מסחרי משולב	אפור עם פס אלכסוני צהוב מותחם אפור כהה	2.16	2.51
שטח ציבורי פתוח	ירוק	3.8	9.3
דרכים להולכי רגל	ירוק עם פסים אדומים	0.17	0.199
דרכים וחניות	אדום או חום בהיר	48.72	43.80
סה"כ		86.01	100%

פרק ג': רשימת התכליות והשימושים לאזורים השונים

1. כללי: לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תכליות זו, תחליט הועדה המקומית על פי השוואה לתכליות המותרות באיזור הנדון במטרה להוסיף או לגרוע מהן.

2. אזור מגורים ג'

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטיים בתחום המגרש.
3. תותר בניה ב-9 קומות, מעל קומת עמודים הכוללת מקלט ושטחי שרות.
4. בקומת קרקע - עמודים, כניסה וחדרי עזר ומקלט.
5. בכל קומה 4 דירות מקסימום סה"כ 32 דירות לבנין הדירות בקומה שמינית - דירות דופלקס.
6. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה בפרק ה' להלן.

3. אזור מסחרי משולב במגורים

1. באזור זה תותר בניה לצרכי מסחר ועסקים בשתי קומות ומרתף.
2. תותר בניה גלריה בקומה מסחרית.
3. בקומה א' יותר השימוש למשרדים, מרפאות ועסקים.
4. בקומה ב' (מפולשת לשעבר) תותר בניה מחסנים ב-55% משטחה ומשרדים ב-45% ממנו.
5. בנין מגורים אשר יכלול 4 יח"ד לקומה ב-8 קומות (מעל 2 קומות מסחר וקומת מחסנים ומשרדים), סה"כ 32 יחידות דיור.
6. א. חניה ציבורית בגבולות המגרש.
ב. חניה פרטית בתחום המגרש.
7. להוראות נוספות ראה טבלה בפרק ה' להלן.

4. שטח צבורי פתוח - יותרו השימושים והתכליות הבאות:

1. ככרות, נטיעות, גנים ציבוריים.
2. שבילים להולכי רגל.
3. מקלטים ובתי שימוש ציבוריים לפי תכנית.
4. מתקני משחקים ונופש
5. שטחים שמורים לצרכי ניקוז
6. מתקנים הנדסיים באישור העיריה

5. דרכים להולכי רגל:

- לא תותר כל בניה למעט השימושים והתכליות הבאות:
1. גינון, נטיעות, עבודות ריצוף וספסלים
 2. שטחים שמורים לצרכי ניקוז
 3. מתקנים הנדסיים באישור העיריה

6. דרכים וחניות:

- א. לא תותר כל בניה או עבודת פתוח באזור, פרט לדרכים ציבוריות לרכב ולהולכי רגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור.
- ב. חניה לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה, ולפי חוק התכנון והבניה 1983.

פרק ד': טבלת שימושים והוראות בניה

היעוד	שטח מגרש מינימלי בדונם	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרשים	סה"כ יח"ד	מס' קומות מכס'	גובה במ'	% בניה בקומה עיקרי	% בניה סה"כ	מרווחי קו בנין
מגורים ג'	1600	32	8	256	ע+9	30	22% לקומה עיקרי	198%	5 מ' מכל הצדדים כמודגם במגרש 10
מסחרי משולב במגורים	2000	32		32	2 מסחרי + 1 מחסנים /משרדים	35	45% בק"ק וק"א ק.משרדים /מחסנים 25% לקומת מגורים	335%	5 מ' מכל הצדדים
					8 מגורים		40% שרות		

הערות:

1. כל עבודת בניה או פיתוח במגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות, במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות בניה.
2. באיזור מגורים ג' ניתן יהיה לצרף את הקרקע הצמודה לדירות הקרקע.
3. טבלת יעוד קרקע לבניה וקביעת אחוזי בניה מותרים עפ"י תקנה 9 תשנ"כ 1992 ראה עמוד 6.
4. בקומות עליונות תותר בנית דיזים (קונדולות) עד 1.00 מ' מקו בנין (כל זאת תוך שמירה על מרווח מינימלי מקווי חשמל).
5. צפיפות מקסימלית בשכונה 20 יח"ד לדונם.
6. החניה לאורך הכביש הצמוד למגרש מס' 2 (מגורים ג') מיועדת לשטח המסחרי המשולב.
7. לכל הקומות העליונות באיזורי המגורים תותר הצמדת הגג לדירה העליונה.
8. פרוט שטחי הדירות בתכנית יהיה כדלקמן:
 - א. דירות בנות 75 מ"ר כ-55% - מסך הכל הדירות
 - ב. דירות בנות 95 מ"ר כ-30% - מסך הכל הדירות
 - ג. דירות בנות 60 מ"ר כ-5% - מסך הכל הדירות
 - ד. דירות בנות 130 מ"ר כ-10% - מסך הכל הדירות

פרק ה': תנאים מיוחדים לאופן ביצוע התכנית ואופן הגשת מסמכים

1. יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להוציא היתרי בניה לתכניות להגדלת צפיפות מיד עם מועד הפקדת התכנית.
2. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
 - א. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים וגישות, קווי חשמל, מיס, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
 - ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי תקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה המקומית בתוך גבולות המגרש.
 - ג. תנאים להוצאת היתר בניה: תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית אשר תכלול פתרון לרמפות חניה באזור המשולב מסחר/מגורים, במידה ותדרשנה.
3. הפקעות לצרכי ציבור - שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.
4. כל קווי החשמל בשכונה יהיו תת קרקעיים, למעט מתח גבוה.
5. פיתוח: הפתוח בשטח התכנית יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם עיריית לוד.
6. המיגון האקוסטי יהיה בהתאם למאושר בתכנית המפורטת לד/במ/5001 כדלהלן:
 - 6.1 מחסום אקוסטי:
 - א. במקביל לכביש מס' 40 (רמלה - לוד) יוקם מחסום אקוסטי במרחק 7 מ' מציר המסלול המערבי של הכביש.
 - ב. גובה המחסום יהא 5 מ' לפחות מעל מפלס כביש 40 ובלבד שלא יהיה קו ראייה בין הקומה העליונה של מבני המגורים לכביש ועד לנתיב המזרחי המרוחק ביותר.
 - ג. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה התכנון ההנדסי של המחסום כמפורט לעיל, התכנון יעשה ע"י יועץ אקוסטי ויכלול מידות ונתונים וכן פרוט חומרים, עיצוב אסטטי, גינון וכד'.
 - ד. לא יוצא טופס 4 ולא יותר אכלוס למגרשים ולמבנים הסמוכים בכביש אלא לאחר ביצוע ההשלמה של המחסום האקוסטי כמפורט לעיל.
 - ה. התכנון הגיאומטרי של הקיר, החתכים, מרחקים וגבהים כנ"ל חומרי הבניה והעיצוב יועברו לקבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתרי בניה.

6.2 רעש תחבורה שמקורו במחלף

טרם הוצאת היתרים תוגש למשרד לאיכה"ס תוכנית למיגון אקוסטי עבור המבנים הסמוכים למחלף, ותציע מיגון באחריות היזם.

6.3 מזגנים

בהיתרי בניה ייקבע מיקום נאות מבחינה אקוסטית ומבחינת עיצוב הבנין למזגנים מפוצלים ויחידתיים.
מיקום המזגנים כנ"ל יעשה בתאום עם מחלקת הנדסה בעירית לוד.

פרק ו': דרכים וחניות

1. כללי: א. דרכי גישה וחניות יבוצעו לפי תכנית פתוח מפורטת ובאישור הועדה המקומית. במסגרת התכניות הנ"ל תפורט גם החלוקה בין מדרכה לכביש, נטיעות, רמפות ומעברים להולכי רגל וכד'.
- ב. החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף ביום מתן היתר הבניה.

פרק ז': שרותים מקומיים

1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר.
2. כניסה לרכב כבד לשרותים הנ"ל תהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחבם מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרוז מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה המקומית ובהנחייתה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע הטמנת צוברי גז באישור הועדה המקומית ובהנחייתה.
5. מתקני פינוי אשפה ימוקמו בחדרים מתאימים או במכולות מוצנעות בקירות מסתור.
6. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חירום (אמבולנס, מכבי-אש, משטרה וכד').

פרק ח' : פתוח תשתית, ניקוז, תעוק ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעוק, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה כמעבר מי גשם או ביוב וכאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעוק עצמם.
 2. שמירה על הבריאות: יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
 3. מים, ביוב, ניקוז: הועדה תאשר תכנית פיתוח לאספקת מים בתאום עם תכניות התשתית.
- ** תאום: בכל הענינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

פרק ט': בניה בקרבת קוי חשמל

1. כל בניה בקרבת קוי חשמל תהיה כפופה לתקנות ומפרטי חב' וחשמל לישראל בע"מ.
2. לא ינתן אישור לבנין או כחלק ממנו בקרבת קוי חשמל מעליהם או מוחותם, אלא בהתאם למרחקים (הנמדדים מקו אנכי משוך מהתיל החיצוני לבין חלק הבנין הבולט ביותר) כמפורט להלן:
 - 2.0 מ מקו מתח נמוך.
 - 5.0 מ מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
 - 8.0 מ מקו מתח עליון עד 100 ק"ו
 - 10.0 מ מקו מתח עליון עד 150 ק"ו
3. אין לבנות בנינים מעל קוי חשמל תת קרקעיים במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

פרק י' : שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית: מיידית.

בתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

- א. המבנה המסומן להריסה בצהוב בתשריט יהרס ע"י היזם ועל חשבונו לפני תחילת העבודה.
- ב. 20% ממבני הציבור.
- ג. ביצוע 100% תשתיות.
- ד. ביצוע שלדים של 20% ממבני המגורים.

פרק י"א: תוקף התכנית

תוקף התכנית כמשך 3 וחצי שנים מיום אשורה עפ"י חוק הוכ"כ.

פרק י"ב: חתימות

דוד דב, אדריכל
מרכז מסחרי 2 כ. שמריהו
טל: 09-580096

חתימת המתכנן

החברה לפיתוח אזור
לוח דמקה בע"מ
אפי ב נתן
סמ"ל תפעול

חתימת היוזם

התנודות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה
התוכנית עם רשימת התכנון המוסמכות.
זכות ליוזם התכנית או לבעל זכויות אחר בשטח התכנית כל
עוד לא הוקצה העסה והתחיל הסכם מתאים בנינו ואין
חתימתנו זו באה בנוקשה הסכם זכות בשטח הנדון
מא כל השם המסומן על ידי הבעלים של זכויות
למען חסר חתימת בעלי הקרקע נתנו על התכנית
הסכם בנין חתימת בעלי הקרקע נתנו על זכותנו
הכרה או תרומה על כל זכויות כמותנו
לכסלו בגלל הפרדה על כל זכויות כמותנו
כשטח, מאז על כל זכויות כמותנו
כאמור ועמ"י כל דין שכן התומתנו ניתנת אך ורק מנקודת
מבט תכנונית.
מנהל מוקדעי ישראל
מחוז המרכז
28 מאי 1995

חתימת המבצע

ת א ר י ן