

1. המקום:

מחוז - המרכז.
נפה - רמלה.
ישוב - לוד.

גושים וחלקות:

בגוש 4342 חלקי חלקות 15,3,1
בגוש 4012 חלקי חלקות .66

2. שם וחלות התכנית:

תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת מס' לד/מ/5001 שינוי לתכנית מתאר מס' לד/1000 התכנית תוזל 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:

לורס ע"י מילוסלבסקי אדריכלים בע"מ רחוב הקליר 12, ת"א.

6. שטח התכנית:

86.01 דונם.

7. התשריט:

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

8. גבולות התכנית:

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.
ג. דוח אקוסטי מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
ד. הית'חשוב לסעיף 5.3 של התכנית תמ"א 31. קו כחול עבה מסמן את גבולות התכנית.

9. היחס לתכניות אחרות:

א. התכנית באה במקום כל תכנית אחרת החלה על השטח ומבטלת כל תכנית אחרת הכלולה בגבולה.

ב. עם אישור תכנית זו חהיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה עפ"י סעיף 4 בחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

מנהל מקרקעי ישראל
תת"י המדרי
1993
דב קורן
אדריכל המחוז
התמימתנו נחנת אד. חיק בנקודת

פרק ב': טבלת שטחים לשימושים השונים.

חיעוד	הסימון בחשריט	שטח בדונם	שטח ב-%
אזור מגורים ב'	כתום	13.3	15.46
אזור מגורים ג'	חכלת	18.9	21.97
אזור מסחרי משולב	אפור עם פס אלכסוני כחול מוחלט אפור כהה	2.16	2.51
אזור לבנייני ציבור	חום מוחלט חום כהה	5.4	6.3
שטח ציבורי פתוח	ירוק	8.0	9.3
דרך להולכי רגל	ירוק עם קו אלכסוני אדום מוחלט ירוק	0.65	0.75
דרכים וחניות	חום	37.6	43.71
סה"כ		86.01	100.00%

4

אין לנו התנגדות לתוכנית, בהנחה שיש תנאי
 אומדנות...
דב קורן
אדריכל המבחן
 מנהל הקרקע ושרא
 חמח החברה
 2.1.11.1993

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

2. אזור מגורים

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטיים בתחום המגרש.
3. חותר בניה ב- 8 קומות, מעל קומת עמודים לא כולל מקלט ומרתף.
4. בקומת קרקע - עמודים, כניסה וחדרי עזר ומקלט.
5. בכל קומה 5 דירות מקסימום ט"כ 30 דירות לבנין.
6. חותר בנית עלית גג לקומות עליונות מקס' 50% משטח הקומה.
7. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה בפרק ה' להלן.

3. אזור מגורים - מדורגים צמודי קרקע.

1. ישמש לבניית מגורים בלבד.
2. חניה לפרטיים בתחום המגרש.
3. מקלט בתחום הבנין אפשרי בקומת מרתף - מקסימום 50% ממוחם הקומה.
4. חותר בניה ב- 4 קומות, בנוסף למרתף ועלית גג - מקסימום 50% משטח הקומה.
5. בכל מגרש יותרו 4 מבנים.
6. לפי תכנית היתר בניה יותר הצמדת הגינות לדירות התחתונות.
7. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה פרק ה' להלן.

4. אזור מסחרי משולב במגורים.

1. באזור זה תותר בניה לצרכי מסחר ועסקים בשתי קומות ומרתף.
2. תותר בנית גלריה בקומה מסחרית.
3. בקומה א' יותר השימוש לנושרדים, מרפאות ועסקים.
4. בנין מגורים מעל המסחרי - עליו יחולו ההוראות של אזור מגורים ג' כמפורט בהוראות אלו, כשהקומה המפולשת באה במקום קומת קרקע.
5. א. חניה ציבורית בגבולות המגרש.
ב. חניה פרטית בתחום המגרש.
6. להוראות נוספות ראה טבלה בפרק ה' להלן.

5. אזור לבנייני ציבור.

1. חותר בניה למוסדות ציבור ומתקנים לצרכי ציבור בלבד, כמפורט בחשריט.
2. חניה ומקלט בתחום המגיש.
3. לגבי הוראות נוספות ראה טבלה בפרק ה' להלן.

התוכנית...
דב קורן
אדריכל המחוזי
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז המרכז
 תל אביב 10093

6. שטח ציבורי פתוח - יותרו השימושים והתכליות הבאות:

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

7. דרכים להולכי רגל:

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

8. 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 ולפי חוק התכנון והבניה 1983.

6

התוכנית מפרטת את השימושים והתכליות המותרות באזור, וכן את כלל הדרישות וההגבלות שיש להקפיד עליהן. מטרת התוכנית היא להגן על האזור ולשמור על איכותו, ולתמוך את הפיתוח הציבורי והחברתי באזור. התוכנית מפרטת את כלל הדרישות וההגבלות שיש להקפיד עליהן, וכן את כלל הנתונים והמידע הדרושים להגן על האזור ולשמור על איכותו.

דב. קורן

למען חסות הציבור, מותרות באזור, פרט לדרכים ציבוריות לרכב ולהולכי רגל, שדרות ונטיעות, מעברים להולכי רגל ועגלות, תחנות אוטובוס וחניות ברשות הציבור.

א. דהריכל המחוז

מטרת התוכנית היא להגן על האזור ולשמור על איכותו, ולתמוך את הפיתוח הציבורי והחברתי באזור. התוכנית מפרטת את כלל הדרישות וההגבלות שיש להקפיד עליהן, וכן את כלל הנתונים והמידע הדרושים להגן על האזור ולשמור על איכותו.

פרק ד': טבלת שימושים והוראות בניה.

היעוד	שטח מגרש מינימלי בדונס	מס' יח"ד למגרש	מס' מגרשים	סה"כ יחד.	מס' קוננות מכס'	גובה במ'	% בניה בקומה	% בניה טה"כ	מרווחים קו בנין
מגורים	1,600	30	8	240	ע+8-	28 מ'	25% לקומה 20% מבני עזר בקומת קרקע	200%	5 מ' מכל הצדדים כמודגם במגרש 10
מגורים	3,600	45	5	225	4	13 מ' 15 מ' רעפים	35% בק"ק	140%	5 מ' קדמי 3 מ' צידי כמודגם במגרש 3
מסחרי משולב במגורים	2,000	32	1	32	2 מסחרי + מפולשת 8 + מגורים	35 מ'	35% בק"ק וק"א 10% מבני עזר בקומה מפולשת 20%	330%	5 מ' מכל הצדדים
בנייני ציבור	1,000	-	2	-	2 קומות	9 מ'	40%	80%	5 מ' מכל הצדדים
				497					

הערה: 1. כל עבודת בניה או פיתוח במגרש תהיה מותנית בקיום ההוראות, במיוחד לגבי גבולות מגרשים והוראות בניה.

2. באיזור מגורים ב' ניתן יהיה לצרף את הקרקע הצמודה לצורת הקרקע.

3. באיזור מגורים מיוחד ובו תותר הרחבת דירות קומה עליונה בעליות גג עד 50% משטח דירה מקורי.

4. בקומות עליונות תותר בנית זיזים (קונזולות) עד 1.00 מ' מקו בנין (כל זאת תוך שמור על מרווח מינימלי מקורי חשמל).

5. צפיפות מקסימלית בשכונה 18 יח"ד לדונס.

6. החניה לאורך הכביש הצמוד למגרש מס' 2 (מגורים ב') מיועדת לשטח המסחרי המשולב.

7
 אדריכל המחוז
 דב קורן
 כל דבר שכן חתומו נוגע
 1993-2-1

7. לכל הקומות העליונות באיזורי המגורים תותר הצמדת הגג לדירה העליונה.

8. פרוט שטחי הדירות יהיה כדלקמן:

א. 50% דירות בנות 75 מ"ר.

ב. 25% דירות בנות 95 מ"ר.

ג. 15% דירות בנות 60 מ"ר.

ד. 10% דירות בנות 120 מ"ר.

אין כניסה ותחנתות לקרוניול בתחומי סניף המגורים
צריכה להיות נגישה לבעלי הנגישות המוגבלת.
התאמת המגורים לבעלי הנגישות המוגבלת
יכולה להיות דו-כיוונית. על ענף זה חלה חובת התאמת כל
ענף לא התקיימה חובת התאמת ענף השבטות כותאים בנינו ואי
התאמתו זה רצוה גם לרוב התושבים של בעל זכות בשטח הנדון
לפי כל רשות מוסמכת.
דב קורן
למען חסד לבני הנגישות המוגבלת או יעשה על ידי
דאגה לנגישות המוגבלת של המבנים
לכבוד משרד המגורים והתחבורה
ששטח זה לא על כן זכות החזרה העומדת לנו מכת הסכם
המגורים של דין שכן חתימתנו ניתנו אך חלק במקורה
מכת הסכמים.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

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

1. 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 השמל, מיט, ביוב וטלפון לשביעות רצונה של הועדה המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.
- ב. נקבעו התנאים והובטחו הסידורים להסדרת מקומות חניה, על פי חקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו ובהנחת דעתה של הועדה המקומית בתוך גבולות המגרש.

2. הפקעות לצרכי ציבור - שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ח.

3. כל קוי החשמל בשכונה יהיו חת קרקעיים, למעט מתח גבוה.

4. פיתוח: הפתוח בשטח התכנית יעשה ע"י אדריכל נוף בתאום עם עיריית לוד.

5. המיגון האקוסטי.

1.5 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 ייעוץ אקוסטי ויכלול מדות ונתונים וכן פרוט חומרים, עיצוב אסטטי גינון וכד'.

ד. לא יוצא סופס 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.

9. יועץ אקוסטי ימלא את התפקידים הבאים: ייעוץ טכני, תכנון, מעקב אחר הביצוע, ודיווחים. יועץ אקוסטי ימלא את התפקידים הבאים: ייעוץ טכני, תכנון, מעקב אחר הביצוע, ודיווחים. יועץ אקוסטי ימלא את התפקידים הבאים: ייעוץ טכני, תכנון, מעקב אחר הביצוע, ודיווחים.

פרק ו': דרכים וחניות.

1. כללי: א. דרכי גישה וחניות יבוצעו לפי תכנית מפורטת ובאישור הועדה. במסגרת התכניות הנ"ל תפורט גם החלוקה בין מדרכה לכביש, נטיעות, רמפות ומעברים להולכי רגל וכד'.

ב. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - הסדרת מקומות חניה ה' תשמ"ג 1983.

ג. באיזור נוסחרי משולב יחס החניה 1:1.2.

פרק ז': שרותים מקומיים.

1. איסוף אשפה יעשה לאורך דרכי גישה ולפי דרישת הרשויות הנוגעות בדבר.
2. כניסה לרכב כבד לשרותים הנ"ל חהיה אך ורק לדרכי גישה שיש בהן אפשרות סיבוב ושרוחב מספיק - על הרשויות המקומיות לדאוג לתימרון מתאים.
3. עגלות איסוף אשפה ציבוריות תמוקמנה באישור הועדה המקומית ובהנחייתה.
4. במגרשים בהם יבוצע ריכוז מתקן גז יש לבצע מבנה קבע מסתיר באישור הועדה המקומית ובהנחייתה.
5. כנ"ל לגבי מתקני פינוי אשפה.
6. רכב חירום - במסגרת פרוט דרכים, מדרכות, יש לאפשר מקסימום גישה לרכב חרום (אמבולנס, מכבי - אש, משטרה וכו').

פרק ח': פתוח תשמית, ניקוז, תעול ואספקת מים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותעול, הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשם או ביוב ולאסור כל עבודה אחרת בשטח האמור חוץ מעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתעול 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.
6. חאום: בכל העינינים הנוגעים בפרק זה תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

11. **דב קורן**
אדריכל המחוז
מנהל מקרקעי ישראל
תחום המרכזי

פרק יא': חתימות.

דילוסלובסקו ארינליס בע"מ
חתימת המוכר

חברה למתוח
איתו קד ורמלה בע"מ

חתימת הרוזם

כאן נרשם החתימה המסוימת, תכנית, בתנאי שזה נעשה
בשם החברה המסוימת.
החתימה המסוימת היא חתימה של חברי החברה או של
אדם הממונה על ידי החברה. חתימה של אדם אחר בשם החברה
לא תהיה חתימה מסוימת. חתימה מסוימת חייבת להיות
חתימה של חברי החברה או של אדם הממונה על ידי החברה
בשם החברה. חתימה מסוימת חייבת להיות חתימה של
חבר החברה או של אדם הממונה על ידי החברה בשם החברה.
חתימה מסוימת חייבת להיות חתימה של חבר החברה או של
אדם הממונה על ידי החברה בשם החברה. חתימה מסוימת
חייבת להיות חתימה של חבר החברה או של אדם הממונה על ידי
החברה בשם החברה. חתימה מסוימת חייבת להיות חתימה של
חבר החברה או של אדם הממונה על ידי החברה בשם החברה.

חתימת המבצע

2 יולי 1993

חוק התכנון והכניה, וסעיף 19ב-19ג

וידיה מסוימת "הכניה" לרד

תכנית מסוימת מס' 5001 / א / 35

בישיבה מס' _____

הוחלט להאמין בסיו א.מ.א.ג.

יושב ראש

יו"ר

חתימות

תאריך: 2 יולי 1993