

מחוז המרכז

הועדה לבניה למגורים ולתעשייה
חוק הליכי התכנון - הוראת שעה תש"ן 1990.

מתחם תכנון מקומי לוד

ת כ נ י ת ב נ י ן ע י ר מ פ ו ר ט ת מס' : לד/בת/142

שינוי לתכנית מתאר ולתכנית מפורטת לד/19/1 ו- לד/1000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' לד/בת/142"

2. מסמכי התכנית: א. 8 דפי הוראות בכתב

ב. תשריט בקנ"מ 1:1250

ג. נספח א' - בינוי מנחה 1:1250

ד. נספח ב' - תנועה

ה. נספח ג' - ביוב ותיעול (3 גליונות)

ו. נספח ד' - טבלת שטחים

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 44.483 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. נושים וחלקות:

ח"ח	חלקות	גוש
4	5	3977 ✓
2		3978 ✓
	1-9 11-13	3979 ✓
1,2		3980 ✓

7. היוזם-מגיש התכנית: החברה לפתוח לוד - רמלה.

8. בעל הקרקע: מ.מ.י.

9. מחבר התכנית: ארכיט. י. אבקסיס, רח' כצנלסון 29, רמה"ש.
טל. 03-5492417

10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת מקומית כדלקמן:
1. איחוד וחלוקה מחדש.
 2. קביעת דרכים ויעודי שטחים.
 3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
 4. תוספת זכויות בניה וקומה.
11. יחס לתכנית המתאר: על תכנית תחולנה הוראות תכניות מתאר מקומיות מס' 1000/ד, 1/19/ד.
12. יחס לתכנית המפורטת בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הוראות תכנית זו כולל תמ"א 4/1 הגבלת הבניה לגובה של נתב"ג.
13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדת לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית לוד עפ"י סעיפים 188, 189, 190, וכו' של פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
14. תכליות ושימושים: התכליות והשימושים המפורטים להלן מותרים בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדרישות דיני איכות הסביבה. כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, כתי יציקה ומפעלים למתכות, ציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.
- 14.1. אזור תעשייה - השטחים הצבועים בצבע סגול בתשריט.
- א. אזור המיועד להקמת מפעלי תעשייה, המיועדים לצרכי ייצור, מלאכה ואחסנה.
 - ב. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת מערכות אנרגיה ותקשורת.
 - ג. חלוקת מגרשים: החלוקה המוצעת בתשריט בקווים מרוסקים הינה סכמטית בלבד. חלוקה סופית תוגש לאישור בועדה המקומית כולל תכנית פיתוח בטרם הוצאת היתר בניה. ניתן לצרף את השטח הפרטי פתוח הצמוד למגרש לצרכי חישוב זכויות הבניה (כמו 110 ל-111; 1100 ל-110; 1130 ל-113 וכו') עד לקיבולת קוי הבנין ע"פ התשריט.
 - ה. כל השרותים המסחריים כולל חנות המפעל יהוו עד 10% בלבד מזכויות הבניה למגרש.
 - ו. זכויות הבניה למסחר כוללות בתוכן גם את שטחי השרות הדרושים למסחר (עד 30% מסך הזכויות).
- 14.2. אזור משרדים - השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור.
- א. בניני משרדים.
 - ב. שרותים מסחריים כמו סעיף 14.1 שמשרתים את היעודים של אזור התעשייה.

14.3. שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע בצבע ירוק. גינון, נטיעות, מתקנים הנדסיים (קוי חשמל, מכני טרנספ', מים, טלפון, ניקוז, ביוב וגז), שבילים ומגרשי משחקים.

14.4. שטח פרטי פתוח - השטח הצבוע בירוק מותחם ירוק יהיה פרטי פתוח מיועד לגינון, נטיעות, חניה ואחסנה פתוחה.

15. הוראת בנושא איכות הסביבה:

- א. 1. איסוף השפכים בכל תחום התכנית, יעשה בהתאם לנספח ביוב- גליון ג2, המצורף לתשריט התכנית. המאספים שבתחום התוכנית יחוברו למערכת הביוב המרכזית הכללית של העיר, המובילה למתקן אזורי לטיפול בשפכים.
2. איכות השפכים הנפלטים מכל מפעל או מכל פעילות אחרת בתחום התכנית, תעמוד בנקבע בתקנים או בהנחיות שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
3. קדם-טיפול בשפכים: המתקנים ימצאו בתחומי המפעלים עצמם, בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
4. מרכיבים שבשפכים שמחייבים טיפול או סילוק מיוחד (ממיסים אורגנים, תמלחות, חומרים מעקבים פעילות בקטריאלית וכו') יפוננו בהתאם להנחיות הרשויות ולא יסולקו באמצעות מערכת הביוב הכללית.
5. מערכת הטיעול תוקם בהתאם לנספח תיעול - גליון ג3 המצורף לתשריט התכנית.
6. הצטלבויות בין צנרת ביוב או ניקוז לצנרת אספקת מי שתיה או הנחתם במקביל של צינורות אלה - תעמוד בהנחיות להכנת תכנית אב לביוב - משרד הבריאות מחוז המרכז - 28.4.94.
- ב. מערכות אנרגיה : פליטות לאויר אסורות, מפעלים יחוייבו להתקין את האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאויר לרבות ריחות.
- ג. רעש : שימושי הקרקע חייבים לעמוד במפלסי רעש המותרים ע"פ הוראות תקנות לרעש בלתי סביר. החוק למניעת מפגעים.

16. הוראות להיתרי בניה :

1. לא יוצא היתר בניה למפעל או לכל שימוש אחר אלא אם יעמוד בהוראות של תכנית מפורטת (על כל מסמכיה) לאותו תחום. באותם מגרשים שניתן לבנות בקו בניין 0 או 5 מ' יש להגיש כתכנית פיתוח אחת ובהסכמת שני השכנים.
2. א. הועדה המקומית רשאית לדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות הצפויות ממפעל או מכל שימוש אחר, להטיל כל תנאי המבטיח התקנת אמצעים טכנולוגיים והפעלתם או לדחותו, כאשר לדעתה פעילותו עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה התקפים.

ב. לא יוצא היתר אלא לאחר הצגת מידע ונתונים סביבתיים בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה וקביעת תנאים למניעת מפגעים סביבתיים.

3. לבקשת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח שתכלול הסדר השטח לרבות כל המפורט בסעיף 17 בתקנון.

4. לא יוצא היתר בניה למפעל או לכל שימוש אחר אלא לאחר שאמצעי תכנונו הבטיחו שפעילותו תעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה התקפים ובהתאם לדרישת הועדה המקומית.

5. לא יותר שימוש למפעל או לכל שימוש אחר אלא אם בוצעה התכנית למערכת תשתית: ניקוז, ביוב, וטיפול בפסולת והותקנו האמצעים לפי הנ"ל.

6. לא ינתן היתר בניה לתורן אנטנה שגבהו עולה על 6 מ' מעל מבנה אלא באישור מינהל התעופה האזרחית.

17. תכנית פתוח : 1. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:

גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, פריקה וטעינה, מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים ובפסולת, אנרגיה תקשורת, תאורה, ניקוז, אינסט' סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, שבילים, שטח מגונן של 30% לפחות משטח המותחם בין קו בנין קדמי (חזית הכביש) והרכבת לגבול של המגרש, נטיעות לאורך הגדרות מסביב למגרש. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

2. כיוב: לא יורשו קדוחי ספיגה. ניתן לקבוע מעברים לקוי כיוב בתחום המגרשים ובתנאי שהתוואי יהיה מחוץ לקווי הבנין של המגרשים.

18. גינון : 1. בש.פ.פ. יש לפתח גינון ונטיעות שישתלב בחזות הכניסה לעיר לוד לפי הנחיות הועדה המקומית.

2. לא תינתן תעודת גמר ולא יותר איכלוס אלא לאחר הבטחת ביצוע נושא גינון בחזית.

19. היטל השבחה : הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

20. מבנים להריסה : לא יוצא היתר בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. הוצאת ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

21. שלבי ביצוע : תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה כחוק. לתחילת ביצוע ייחשבו הפעולות הבאות :

- ביצוע 20% שלדים.
- ביצוע 100% מעבודות התשתית.
- וכן הריסת המבנה על דרך אבא הלל סילבר.

22. תנועה וחניה :
- א. ע"פ נספח התנועה.
ב. החניה לפי תקן החניה בתחום המגרשים, ע"פ חוק התכנון והבניה ותקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
ג. לא תותר חניה בחזית המגרש לכיוון א.ה. סילבר.
23. הוראות בינוי ארכי'
- א. כל השרותים המסחריים ירוכזו בכל מגרש בחזית מסחרית אחת (אך לא לצד רח' א.ה. סילבר) הגישה לחזית המסחרית תהיה מתוך חצר החניה.
בקשה להיתר תלווה בתכנית שילוט, וחזית לרחוב וכן באשור אגף התברואה לפינוי אשפה.
הגישה ברכב למגרשים לא תהיה דרך רח' א.ה. סילבר.
- ב. חזיתות המבנים המבנים יהיו מבניה טרומית ו/או קונבציונלית בציפוי לוחות אבן נסורה/שיש/פסיפס או כל אלמנט קשיח ללא שימוש בטוח.
יותר שימוש באלמנט GRC בחזיתות הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. חזיתות המגרשים וגדרות לכל מגרש תוגש תכנית לאשור הרשות המקומית. בתכנית זו תתואר פריסת הגדרות לאורך הדרכים הגובלות, השצ"פים או לחלק ציבורי אחר. בתכנית יצויין גובה הגדרות, הכניסות והיציאות, מיקום שערים ופרטיהם, מיקום השילוט והתאורה וכן נטיעות וגינות.
הגדר בכל החזיתות (כולל לצד הרכבת) תהיה בנויה מבניה "קשה" עד מגובה 60 ס"מ לפחות. גדרות בטון יחוייבו בתבליט דקורטיבי.
גובה הגדרות במגרשים הפינתיים יהיה עד 60 ס"מ כדי לאפשר ראייה בצמתים.
יותר שימוש בבלוקים דוגמת: סיליקט, בלוק אמריקאי או אחר. מעל לחלק הבנוי תותר בנית סבכת ברזל מסוגננת אך לא תותר הקמת רשתות ברזל נגללות לסוגיהן.
- ד. שילוט תכנית לשילוט המפעל תוגש לאישור כחלק מהבקשה להיתר. שילוט הכוונה למפעלים ייעשה אך ורק לפי תכנית שילוט כוללת. כל מגרש יציב שלט מואר הכולל את שם הרחוב ומס' המגרש בכל חזיתות המגרש הפונות לדרך.
הכל לפי הנחיות מהנדס העיר.
24. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

טבלת זכויות בנייה

זכויות בניה מירכיים ב- %															
ק"מ	צד	חזית	גובה (מ')	מס' קומות	סה"כ		תח קרקעי		על קרקעי		חכסית מירכית כולל שטחי שרוח ב-%	מגרשים	גודל מגרש מינימלי במ'	סימון האזור	יטור האזור
					שרוח	עיקרי	שרוח	עיקרי	שרוח	עיקרי					
5	5	5	16.5	3 + מרחף	110%	120%	100%	----	10%	120%	43%	סה"כ 5 מ-110 עד 114	3000	סגול	מלאכה ויזעמיה
5	5	5	16.5	3 + מרחף	110%	120%	100%	----	10%	120%	43%	סה"כ 1 מס' 101	3000	אפור	משרדים
חוזה הקמת מגרשי מעוקים פוחים, נטיעה נינון וכו'													לפי חש"ט	ירוק	צ'יבורי פחח
כל בניה אסורה פרט, לנינון, נטיעות, חניה, ואחסנה פחיה													לפי חש"ט	ירוק מוחסס ירוק	פחח
כל בניה אסורה פרט, למתקנים המשרתים את הדרך													לפי חש"ט	אדום/ חום בהיר	דרכים

הערות:

- שימוש המרתפים לשטחי שרות עד 20%; יתרת השטח (עד ל-100%) עבור חניה תת-קרקעית, תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.
- ניתן לאחד 2 מגרשים או יותר להקמת מבנה משולב אחר לאחר הגשת תכנית פיתוח ואישורה במקומית.
- תותר בנית רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות העליונות. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם ההוראות בדבר קוי בניין ומרווחים כמצויין לעיל.

