

מרחב תכנון מקומי עמק - לוד

תכנית לבניה למגורים - עמק - לוד

הוכנה עפ"י חוק תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן-1990

תכנית שינוי מיתאר גז/במ/7/8/ב'

שינוי לתכנית מיתאר גז/במ/7/8

"שטחי ציבור"

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מיתאר גז/במ/7/8/ב' שינוי לתכנית מיתאר גז/במ/7/8 (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"). ותשריט ערוך בק.מ 1:1250 נספח מס' 1 - "מוסדות ציבור" נספח תחבורה - 2 גליונות כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.  
4. שטח התכנית: 68.152 דונם.  
5. מקום התכנית: מזרח המועצה האזורית עמק - לוד.

גוש 3968.  
חלקי חלקות: 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

גוש: 3969.  
חלקי חלקות: 38, 39, 40, 41, 42, 43, 53.

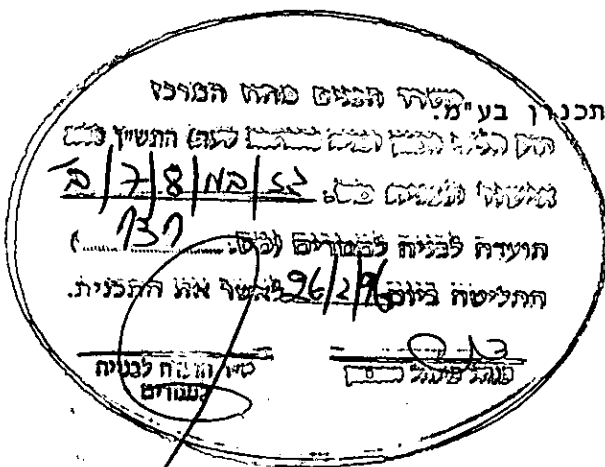
גוש 3970.  
חלקה: 35.  
חלקי חלקות: 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37.

6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית: מגדל הזוהר לבנין בע"מ.

8. מגיש התכנית: מגדל הזוהר לבנין בע"מ.

9. המתכנן: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.



10. מטרת התכנית:
1. לבטל סעיף 24, "שלביות ביצוע" - ס"ק לתכנית גז/במ/7/8 להלן פירוט הסעיף "לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 1500 יח"ד דיור כולל תכנית לד/במ/1/730/א' אלא אם יבנה בית-ספר ברמת חטיבת ביניים או גבוה יותר. מיקום בית-ספר יקבע ע"י הרשות המקומית ע"פ שיטת הלימוד המקובלת בעיר".
2. (א) שינוי יעוד מגרש 203 ממגרש שיעודו מעון יום למגרש שיעודו 3 כיתות גן.  
(ב) שינוי יעוד מגרש 205 מבית-ספר בן 12 כיתות לבית-ספר בן 18 כיתות.  
(ג) שינוי גבולות ויעוד במגרשים כמפורט, מיעוד קיים:
1. מגרש 301 - גן ציבורי
  2. מגרש 208 - מרכז קהילתי
  3. מגרש 209 - בית-ספר 12 כיתות + גן חובה
  4. מגרש 210 - שרותי בריאות
- למגרשים ויעודים כמפורט:
1. מגרש 212 - מגרש ציבורי משולב לבית-ספר מקיף + שלוחה למתנ"ס.
  2. מגרש 315 - גן ציבורי
  3. מגרש 213 - חלק ממגרש בית-ספר ל-12 כיתות (השלמת השטח בתכנית סמוכה - לוד).
- (ד) שינוי יעוד מגרש 313 מש.צ.פ (גן-משחקים) למגרש להשלמת גן-ילדים שמספרו 211 (השלמה למגרש בתכנית סמוכה).
11. יחס לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית גז/במ/7/8. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל, תהייה הוראות תכנית זו עדיפות.
12. רישום שטחים: המגרשים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית שבתחומה מצוי המגרש. (מגרש 211 משלים את מגרש 703 בתכנית לד/במ/1/730/א')

13. שטח ציבורי רשימת תכליות ושימושים  
פתוח:

1. נופש ונוי.
2. גנים חורשות ושדרות.
3. מגרשי משחקים לרבות כיכרות ורחבות.
4. שבילים להולכי רגל.
5. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
6. בתי שימוש ציבוריים.
7. מתקנים הנדסיים ציבוריים.
8. בארות מים.

14. שטח לבנייני רשימת תכליות ושימושים  
ציבור:

1. מוסדות חינוך על מיתקניהם לרבות בריכת שחיה ומגרשי ספורט (גני ילדים, בית ספר וכו').
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. מוסדות דת.
4. מוסדות מינהל ושירותים.
5. כל יעוד אחר לצרכי הציבור באישור הועדה המקומית.
6. כל התכליות והשימושים במגרשים המיועדים למבני ציבור יהיו בהתאם לנספח מס' 1.

15. טבלת זכויות בניה:

| אזור       | ציון בתשריט   | גודל מגרש מינימלי                                            | מס' קומות | ת כ ס י ת | שטח בניה עיקרי למגרש | שטחי שרות למגרש | קוי בנין (מינימליים)       |      |       |
|------------|---------------|--------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|-----------------|----------------------------|------|-------|
|            |               |                                                              |           |           |                      |                 | קדמי                       | צדדי | אחורי |
| בנין ציבור | חום מותחם חום | 1000 מ"ר (2)                                                 | 2 (1)     | 55%       | 80%                  | 25%             | כמופיע בתשריט              | 4    | 7     |
| ש.צ.פ      | ירוק          | הבניה אסורה פרט למופיע בהשימת תכליות ובנספח מס' 1 לתכנית זו. |           |           |                      |                 | בהתאם לאישור הועדה המקומית |      |       |

(1) במגרשי בית הספר תותר בניה ב- 3 קומות.

(2) למעט מגרש 211 שהוא מגרש משלים.

16. חניה:

החניה תהא בהתאם לתקן חניה המוצע ע"י משרד התחבורה כפי שפורסם או בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 על תיקונו כפי שיהיו בתוקף במועד הוצאת היתר בניה - לפי התקן המחמיר.

17. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כקבוע בחוק.

18. פיתוח: תוכן ותוגש לאישורה של הועדה שבתחומה מצויים המגרשים, לגבי כל מגרש בניפרד, תכנית פיתוח אשר תכלול:
1. מערכות מים, ביוב, תיעול, ותברואה.
  2. מערכות חשמל, טלפון, וטלויזיה בכבלים.
  3. סלילת כבישים ומדרכות.
  4. התקנת תאורה ברחובות.
  5. מפלסי 0.00 של מבני הציבור.

אישור תכנית הפיתוח כאמור יהיה תנאי למתן היתרי בניה.

19. מועד ביצוע: א. מוסדות החינוך יבנו עפ"י פרוגרמה ולוח זמנים שיקבע ע"י משרד החינוך.  
ב. כמו כן יחולו על תכנית זו הוראות סעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה), התש"ן - 1990.
20. בטיחות טיסה: א. על שטח התכנית חלות הגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה של נתב"ג לרבות הגבלות הבניה בגין מטרדי צפרים לתעופה.  
ב. גובה המיבנים לא יעלה על גובה הנגזר מהגבלות הבטיחות של נתב"ג.  
ג. גובה המיבנים יתואם ע"י היזם ומתכנן עם רשויות התעופה כאשר גובה כל מיבנה יכלול את כל מיתקני הגג כגון: פיר מעליות, מערכות סולריות, ואנטנות.  
ד. אמצעי עזר לבניה (עגורים, מנופים) יחויבו באישור מוקדם ויתאמו להגבלות הגובה.

21. תכנית בינוי: היתרי בניה יוצאו על בסיס תכנית בינוי אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

22. שלבי ביצוע: שלב א' - עד איכלוס 1,500 יח"ד - ייסלל החיבור של רחוב הלן קלר, מכיוון המרכז, במתכונת דו-נתיבית עם הרחבות בצמתים. כמו כן יבוצעו מעבריה רכבת.  
שלב ב' - עד איכלוס 3,000 יח"ד - ייסלל החיבור מכיוון בית העלמין (אזור התעשייה), במתכונת דו-נתיבית.  
שלב ג' - עד איכלוס יתרת זכויות הבניה (4111 יח"ד) יסללו שני החיבורים במתכונת דו-מסלולית במלוא רוחב זכויות הדרך.

וכן לנו ההכנסות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 בתוקף ז' שם וטווח התכנון הארבע שנים.  
 חתומי הינו לרובי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל  
 זכות ליוזם התכנית זו לכל בעל ענין אחר בשטח זה. כל  
 עוד לא הוקצת הסכום המיועד נהנו יוטות מהתנאים הכלכליים  
 חתומי הינו זו באה בפרט על התכנית הזו, זכות בשטח הנדון  
 כל רשות מסמכת, כל רשות כלכלית, כל רשות כלכלית.  
 לצורך נוסף סמך שתיים לרובי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל  
 הסכום בגין תכנון זה. כל רשות כלכלית, כל רשות כלכלית.  
 הכרה זו הנוגעת לרובי תכנון כלכלי, אין בה כדי להקנות כל  
 לבטלו בגלל הכרתו של כל רשות כלכלית, כל רשות כלכלית.  
 נשטת, מאז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכום  
 כאמור ועל כל רשות כלכלית, כל רשות כלכלית.  
 מנס תכנונית

**דודי רוסי**  
**מתכנן**

**חתימות**

פקחל סקרקעי ישראל  
 יחיד המרכז

3 - מדע 1996

חתימת בעלי הקרקע

מגדל הזוהר לבנין בע"מ

חתימת מגיש התכנית

צ. השמשוני

אחיכלים ותיכנון (1980) בע"מ  
 מ"בן גבירול 44 ת"א  
 טל 6957514, 6968878

חתימת המתכנן

3.3.96

תאריך

תאריך: 12/12/94  
 25/12/94  
 30/03/95  
 12/09/95  
 21/09/95

תכנית מס' גז/במ/8/7/ב'

נספח מס' 1 - "מוסדות ציבור"

| מצב מוצע           |             |            | מצב קיים         |             |            |
|--------------------|-------------|------------|------------------|-------------|------------|
| יעוד               | שטח<br>דונם | מס<br>מגרש | יעוד             | שטח<br>דונם | מס<br>מגרש |
| בית-כנסת           | 1.345       | 201        | בית כנסת         | 1.345       | 201        |
| 2 כיתות גן         | 1.352       | 202        | גן-ילדים         | 1.352       | 202        |
| 3 כיתות גן         | 1.739       | 203        | מעון-יום         | 1.739       | 203        |
| 4 כיתות גן         | 2.000       | 204        | גן-ילדים         | 1.196       | 204        |
| בי"ס 18 כיתות      | 8.807       | 205        | בית-ספר 12 כיתות | 8.807       | 205        |
| 2 כיתות גן         | 1.384       | 206        | גן-ילדים         | 1.384       | 206        |
| מעון יום           | 1.499       | 207        | מעון-יום         | 1.499       | 207        |
| השלמת גן-ילדים     | 0.931       | 211        | מרכז קהילתי      | 9.347       | 208        |
| מגרש ציבורי משולב  | 26.000      | 212        | בית-ספר 12 כיתות | 12.582      | 209        |
| חלק מבי"ס 12 כיתות | 4.554       | 213        | גני חובה         |             |            |
|                    |             |            | שרותי בריאות     | 1.299       | 210        |
| 2 כיתות גן         | 1.327       | 214        |                  |             |            |
|                    | 50.938      | סח"כ       |                  | 40.550      | סח"כ       |
|                    |             |            | גן-ציבורי שכונתי | 14.776      | 301        |
| גן-משחקים          | 1.404       | 303        | גן-משחקים        | 1.327       | 302        |
| גן-משחקים          | 1.372       | 304        | גן-משחקים        | 1.404       | 303        |
| גינה ציבורית       | 2.118       | 305        | גן-משחקים        | 1.372       | 304        |
| גינה ציבורית       | 0.642       | 306        | גינה ציבורית     | 2.922       | 305        |
| גינה ציבורית       | 0.637       | 307        | גינה ציבורית     | 0.642       | 306        |
| פס הפרדה           | 0.185       | 308        | גינה ציבורית     | 0.637       | 307        |
| גינה ציבורית       | 1.800       | 309        | פס הפרדה         | 0.185       | 308        |
| גן-משחקים          | 0.684       | 310        | גינה ציבורית     | 1.800       | 309        |
| פס הפרדה           | 0.028       | 311        | גן-משחקים        | 0.684       | 310        |
| גינה ציבורית       | 0.638       | 312        | פס הפרדה         | 0.028       | 311        |
| חלק מגינה ציבורית  | 0.256       | 314        | גינה ציבורית     | 0.638       | 312        |
| גן ציבורי שכונתי   | 7.450       | 315        | גן-משחקים        | 0.931       | 313        |
|                    |             |            | פס הפרדה         | 0.256       | 314        |
|                    | 17.214      | סח"כ       |                  | 27.602      | סח"כ       |