

10392

משרד הפנים  
מנהל גזרי הארץ - ת"ת  
22-12-1997  
נ.ת.ק.ב.ל

91

על תכנית זו חלות הוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מס' לד/ 230  
תיקון התכניות החלות המהווה שינוי  
לתכנית מיתאר לד/ 1000 ולתכנית לד/במ/ 220

מתחם רמז

אדרי' עודד ארנון  
אדריכל העינייה  
אגף הנדסה - עיריית לוד

היזום : עיריית לוד.  
בעל הקרקע : עיריית לוד.  
המתכנן : אוריון הנדסה - ניהול פרויקטים  
שם - אור קורנהוייזר אדריכלים בע"מ  
תאריך : יולי 1997

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
וסדה מקומית "תכנון הבניה לוד"  
הכניח מפורסת מס' 230/35  
בשיעור מס' 9 מיום 24.12.95  
ה וחלס א.מ.א.ל. ד.ב.ל. א.מ.א.ל.  
יושב ראש מוכיר

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס' 230/35  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29.12.97 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הערים המחוזיות

מרחב תכנון מקומי לוד

- תכנית מס' לד/ 230  
'לתכנית מתאר לד/ 1000 ולתכ' לד/במ/ 220
- המהווה שינוי
1. שם התכנית:  
תכנית מס' לד/ 230.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),  
גליון ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן תשריט המצורף לתכנית) המהווה  
חלק בלתי נפרד מהתכנית, נספח בינוי ערוך בק"מ 1:500  
מחייב ונספח תחבורה מחייב ערוך בק"מ 1:1250
- הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית:  
32.877 דונם.
4. גושים:  
3978 חלקה: 6 בשלמות.
5. יוזם התכנית:  
עיריית לוד.
6. בעל הקרקע:  
עיריית לוד.
7. עורך התכנית:  
אוריון הנדסה - ניהול פרויקטים רח' יוני נתניהו 10 לוד.  
שם - אור קורנהווייזר אדריכלים בע"מ רח' מוזר 7 תל - אביב.

8. מטרת התוכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח המגרש ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בנייה, שינוי ייעוד משטח לבניה ציבורית, דרכים ושצ"פ למגרש המיועד לבניה לתעשייה עתירת ידע, משרדים ומסחר ושטחים למבני ציבור.

9. יחס לתוכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר חלקית לד/1000, ולד/ב.מ.220 על שינוייה למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. גבול התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט.

12. טבלת חלוקת השטח ליעודים השונים: כפי שנקבע בתשריט.

13. הגדרת יעודי הקרקע, תכליות:

13.1 אזור מגרש מיוחד:

- א. השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום ועם קווים אלכסוניים בצבע חום, יהיה אזור, מגרש מיוחד.
- ב. דרכים קיימות או מאושרות מסומנות בצבע ספיה.

13.1.1 תכליות וזכויות בניה:

א. באזור זה יותרו הקמת בניינים ושימושים המיועדים לתעשייה עתירת ידע, מבני ציבור משרדים ומסחר.

השימושים הנ"ל יופרדו באגפי בניין שונים כמפורט בתכנית הבינוי ובטבלת הזכויות.

ב. פרוט זכויות הבנייה יהיה כמצוין בטבלת זכויות ומגבלות הבנייה.

ג. מספר הקומות יהיה כמצוין בטבלת זכויות ומגבלות הבנייה. גושי המבנים במגרש יהיו בני 4 ו-9 קומות מעל מפלס הקרקע, כמצוין בתשריט ובתוכנית הבנוי המצ"ב אלו. יש להדגיש כי במקרה שלא יהיה ניתן לבנות מרתפי חניה הררי יותר להוסיף שלש קומות חניה עיליות בכל בנין בנוסף למספר הקומות כמצוין לעיל בסעיף זה.

13.2 חזית ארכיטקטונית אחידה:

כל המבנים לאורך כביש רח' אבא הלל סילבר ולאורך השדרה המרכזית בתוך המגרש, יהיו בעלי חזית ארכיטקטונית אחידה בעלת עיצוב מיוחד. חזיתות המבנים יהיו בעיצוב ארכיטקטוני אחיד על פי תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:500. ובאישור הוועדה המקומית ועל פי התשריט המצ"ב.

### 13.3 חזית מסחרית מיוחדת:

לאורך קו החזית המסחרית המיועדת תבוצע ארקודה ברוחב 3 מ'. (קו חזית המסחר יהיה מרוחק 3 מ' מקו הבניין של קומות המשרדים).  
כל המבנים בעלי חזית מסחרית מיוחדת יהיו בעלי חזית ארכיטקטונית אחידה על פי תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:500 באישור הוועדה המקומית. על פי התשרט ותכנית הבינוי המצורפים לתכנית.

### 13.4 אזור זכות הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלוקסוניים על רקע היעוד יהיה אזור זכות הנאה ומעבר לציבור וישמש פריקה, טעינה, רחבות מרוצפות, גינות ונוי, חניה ושטח להעברת תשתיות.

### 13.5 הפרשות לצרכי ציבור:

יופרשו 10% משטחי הבניה לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. השטחים ישמשו בין השאר כמרכז לוגיסטי של העיריה, מרכז מדעים פעיל, מרכז פעילות לנוער בשעות הפנאי, פנמיות יום ופונקציות לפעילות במסגרת מערכת החינוך הבלתי פורמלית לכלל הגילאים ואוכלוסיית לוד.

### 13.6 שטחי גינות :

בהתאם לתוכנית בינוי מחייבת מצורפת.

### 14. איכות הסביבה:

#### 14.1 שימושים מותרים:

14.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) - 1990.

14.1.2 בתחום התכנית לא יותרו שימושים המהווים מפגע סביבתי.  
מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מסרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.  
הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

#### 14.2 שפכים:

14.2.1 יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האיזורי.

14.2.2 איכות השפכים המותרים לחבור המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

14.2.3 קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

14.2.4 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות ניקוז ו/או מי-תהום.

14.3 חומרים רעילים ומסוכנים:

לא יותרו בתחום התכנית שימושים המשתמשים בחומרים רעילים ומסוכנים.

14.4 אנרגיה ואיכות אויר:

לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, ואנרגיה סולארית. יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר רחות מכל סוג שהוא, שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאי"ס.

14.5 רעש:

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הר"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם בכפוף לר"ל.

14.6 פסולת:

14.6.1 דרכי הטיפול לעצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.

14.6.2 הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאחר מוסדר.

14.6.3 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.

14.6.4 יידרשו מתקנים ייעודים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל כפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.

15. הוראות ומגבלות בנייה:

15.1 מרתף:

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתפים לשימושים הבאים:

15.1.1 באזור מגרש מיוחד:

א. באזור מגרש מיוחד תותר בניה 2 קומות מרתף בתחום קו הבנין של המגרש בקומות הנ"ל תותר בניית מחסנים לשימוש השימושים העיקריים שבבניין בשטח כולל שלא יעלה על 15% מהשטח המותר לבניה, לאחר שיבטחו תנאים נאותים לחניית רכב במרתף, תותר גם בניית מתקנים לפינוי ואיסוף אשפה, חדרי מכונות, חדרי שנאים, חדר חשמל, מיכלי מים וכדומה.

ב. גובה קומת חנייה ראשונה (מתחת לקומת קרקע) לא יעלה על 4.00 מ' ברוטו (נמדד רצפה, רצפה) וגובה יתר קומות החנייה על 2.40 מ' ברוטו (נמדד רצפה, תחתית קורה).  
תותר בניית 3 קומות חנייה מעל מפלס הקרקע. גובה קומת החניות העיליות, לא יעלה על 3.80 מ' ברוטו לקומה. (נמדד רצפה, רצפה).

ג. בניית קומות החנייה לא תחרוג מקווי המגרש המסומן בתשריט. במידה ויבנו קומות חנייה עליות, היקף קומות החנייה לא יחרוג מקווי הבניין של הבנינים המיועדים לתעשייה עתירת ידע למסחר משרדים ושטחי ציבור. הכל בהתאם לתוכניות הבינוי, חתכים וחזיתות מצורפת לתוכנית זו.

16. הוראות כלליות למתן היתרי בנייה:

- א. תכנית הבינוי המצורפת הינה מחייבת. שינוי הבינוי יתאפשר באישור הוועדה המקומית למעט: שטחי הבנייה המותרים למגרש וייעודי הקרקע.
- ב. תכנית שינוי בינוי ניתן להגיש על גבי חלקי התכנית ובתנאי שהחלק יהיה תת מבנן בשלמות. (שטח קרקע רצוף עם אותו שימוש בין דרכים).
- ג. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת פיתוח השטח, גבהי דרכים, חניונים, גדרות וקירות תומכים, גינות, סידורי אשפה, מתקני גז, שבילים, ניקוז, וכו', באישור הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושרת בבקשה להיתר בנייה באישור הוועדה המקומית הכוללת פיתוח שטח המגרש.
- ה. בשטח התכנית יינתנו היתרי בנייה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח חומרי הבנייה, ריצוף, גינות, וריהוט רחוב, באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא, כגון: אבן נסורה, גרניט, גרנוליט, קירות מסך או שווה ערך ומעלה.
- ו. התחברויות המבנה המוקם לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
- ז. רישיונות לעסקים יינתנו רק לאחר אישור רשימות תכליות כוללת לאזור המסחר.
- ח. קוי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
- ט. א. דרכים: כל שלבי הביצוע של מערכת הדרכים, יהיו עפ"י תכנית תנועתית מפורטת שתאושר ע"י משרד התחבורה.  
ב. מעברים: לא יותר ביצוע פתחי מעבר להולכי רגל בחזית המסחרית לאורך רחוב אבא הלל סילבר.  
ג. לא יוצא היתר בניה אלא לאחר ביצוע בפועל של המסלול התחבורתי עפ"י התוכניות לעיל.  
י. לא ינתן היתר בניה עד להריסת ופינוי המבנים המיועדים לכך והמסומנים בתשריט.
- יא. סטיות בתשריטי חלוקה לפי אישור הוועדה המקומית.
- יב. חלוקה ורישום: חלוקת המגרש תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי הוועדה המקומית.
- יג. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.
- יד. מרזבים וצינורות: לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות הכניסה.
- טו. פיתוח השטחים הציבוריים במתחם במקביל לבינוי הפרוייקט.

טז. אחזקה: לא תוצא תעודת גמר למבנה טרם תובטח צורת האחזקה במגרש כולו ובבניינים אלה, אשר תניח את דעת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

17. חניות:

17.1 מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע התקנות התכנון והבניה בעת הוצאת היתר בניה ולא פחות מהתקן המופיע בטבלת חישוב דרישת החניה שבגוף הנספח התחבורתי המחייב.

18. חשמל:

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלביזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית.

19. הנחיות כלליות לתשתית:

19.1 יובטחו בכל תחומי המגרש לרבות בשטחים עם זיקת הנאה לציבור, ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק האשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

19.2 יחול איסור בנייה מעל קווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

19.3 רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית למעט קו מתח עליון. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קו מתח עליון 110-150 ק"ו, יינתן היתר בנייה 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. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעין ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

20. מבני עזר לתשתית:

בניית מבני עזר לתשתית, כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי מאחד של "בזק" וכ"ר, תותר בשטח המגרש ובתנאי שמיקומם, צורתם, מפלסיהם ואופן הפיתוח סביבם, יסומן בתכנית בינוי לביצוע שתאושר על ידי הוועדה המקומית.

22. רישום זיקת הנאה:

א. תינתן זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר לשימוש בחניה בגישה לבניינים על פני הקרקע ודרך מרתפי החניה. ולא יותקנו שערים או מחסומים בכניסות למתחם.

- 8 -  
טבלת זכויות ומגבלות בנייה במגורש

מס' מג'	ייעוד מגורש	מס' קומות מירבי	תכנית ב- % משטח המגורש	% בנייה מירבי של השטח העיקרי מסל"כ שטח המגורש	% בנייה מירבי שטחי שירות מעל לפני הקרקע.	% בנייה מירבי שטחי שירות מתחת לפני הקרקע.	קו בנין			גובה מקסימלי ב- מ'
							קומות	גובה	צדד	אחר- ר
	מגורש ליעודים : א. מסחר. ב. תעשייה עתידית ילע. ג. משרדים. ד. מבני ציבור.	9 * , 4 * במסגרת בתשריט ובנספח בניין	35%	35%	150%	200%	6	6	6	6
										40 מ' ** (9 מ')

הערות :

- \* במקרה שלא ניתן יהיה לבנות חניית במרתפים, יותר לכנות 3 קומות חניה עילית בנוסף למס' הקומות המירבי המופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובנספח הבניין.
- \*\* גובה מירבי מותר כולל תוספת 3 קומות חניה עיליות.
- \*\*\* ניתן יהיה להעביר 4% בנייה מקומה לקומה בכפוף לגבולות תכנית הבניה המותרת.
- \*\*\*\* שטח מכונה למבני ציבור - יהיה בהיקף של 10% משטחי הבניה אשר יבנו עפ"י הרישום בטבלה לעיל וכמפורט בסעיף 13.5 בתקנון (ההפרשות לצרכי ציבור).
- \*\*\*\*\* תכנית פנויה מבניין ואספלט לא תקטן מ - 20% משטח המגורש (לא כולל שצ"פ).



24. שטח עתיקות מוכרז:  
המגרש שבתחום הקו הכחול נמצא בתחום "שטח עתיקות" המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, יתואם ויבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פרוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלה הסכמה עקרונית בלבד.

25. תוקף התכנית:  
א. תכנית זו תקבל תוקף רק לאחר מתן תוקף לתכנית בנין עיר שתבטיח את שינוי יעודה לדרך של רצועת השצ"פ בתחום ת.ב.ע. לד/ 214 ד'.  
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה, ביצוע עבודות התשתיות והפיתוח במס"ש איילון.

26. שלבי ביצוע:

- א. לא יוצא היתר בניה בפרוייקט אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית של הסדרי תנועה הכוללת את הרחבת רחוב אבא סילבר בקטע דרך גישה ל"קשב" - מבצע יהונתן, סלילת דרך הגישה ל"קשב" עד הכניסה לפרוייקט שמצפון, ביצוע ככר בצומת מבצע יהונתן-אבא הלל סילבר כפי שמופיע בנספח התנועה שבסימוכין לאישור תכניות להתקנת רמזור בצומת אבא הלל סילבר דרך הגישה ל"קשב".
- ב. תחילת ביצוע התכנית: מיד עם אישורה.  
וסיומה לא יאוחר מ- 10 שנים.

27. חתימות:

27.1 יוזם התכנית:

עיריית לוד

27.2 בעל הקרקע:

עיריית לוד

27.3 עורך התכנית:

אוריון הנדסה - ניהול  
שם-אור קורנהויזר אדריכל

27. תאריך: יוני 1997.

רס אוריון הנדסה בע"מ  
רח' יונתן 10 לוד  
ת.ד. 9246344-08