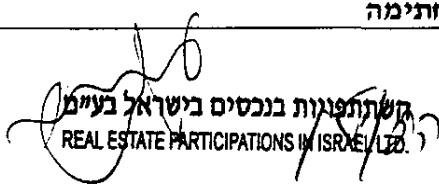
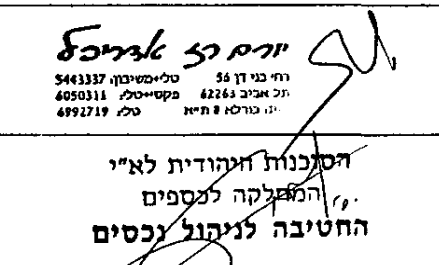


5

מחוז-המרכז נפה - רמלה  
 מרחב תכנון מקומי - לוד  
 תכנית מפורטת מס' לד/6151/ המהווה שינוי  
 לתכניות תרש"צ 3/56/3, לד/2/23/2, לד/610/1, לד/6109/

גוש: 4024 חלקה: 353 שטח התכנית: 6.840 דונם תאריך: 1.2.02

גורם	תאריך	חתימה
<p>יזם ומגיש התכנית:                      השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ                      טל. 6550666-02                      רח' בית הדפוס 12 ירושלים 95483</p>		
<p>עורך התכנית:                      יורם רוז אדריכל מ.ר. 07116                      רח' בני דן 56, ת"א 62263                      טל. 5443337-03</p>	9.9.02	
<p>בעל הקרקע:                      הסוכנות היהודית לא"י</p>		<p>הסוכנות היהודית לא"י                      המשלקה למספים                      החטיבה לניהול נכסים</p>

אישורי רשויות

**משרד הפנים**  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 22-10-2002  
**נתקבל**  
 תיק מס':

חוק ומס' תכנון ומבנה תשכ"ה-1965  
 תיק מס' 6151/35  
 מס' 11  
 14.12.02  
 יושב ראש

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והמבנה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 6151/35**  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 38(ג) לחוק  
 יו"ר הוועדה המחוזית

1. **שם התכנית**  
 תכנית זו תקרא: תכנית מפורטת מסי' לד/6151/ המהווה שינוי לתכניות תרש"צ 3/56/3 , לד/2/23, לד/6109, לד/6109.
2. **יחס לתכניות אחרות**  
 2.1 במקרה של סתירה או אי התאמה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת, המחייבת במקום ומתייחסת לשטחים הכלולים בתחום תכנית זאת, כשתאושר תכנית זו תהא עדיפה.
3. **מסמכי התכנית**  
 התכנית כוללת:  
 7 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".  
 גליון תשריט בק.מ. 1:500, להלן: "התשריט".  
 נספח תנועה  
 מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.
4. **תחולת התכנית**  
 תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול הכולל את חלקה 353 בגוש 4024. ובשטח כולל של: 6.840 דונם.
5. **גבולות התכנית**  
 בצדה הצפונית גובלת התכנית עם שד' דוד המלך, בצדה המערבית שביל הולכי רגל, בצדה הדרומית חניה ציבורית ומגרש מגורים ובצדה המזרחית מגרשי מגורים.
6. **מטרות התכנית**  
 א. שינוי ייעודי קרקע משטח ממוסד מיוחד וחניה ציבורית למרכז עסקים ומגורים וחניה ציבורית.  
 ב. הוספת שטחי שירות.  
 ג. תוספת תת קרקעית לחניה בתחום המגרש.  
 ד. קביעת זיקת הנאה למעבר אל מרכז עסקים ומגורים דרך חניה ציבורית.  
 ה. קביעת זיקת הנאה לציבור למדרכה במגרש מרכז עסקים ומגורים בצד הדרך.  
 ו. קביעת הוראות בניה באזורים השונים.  
 ז. שינויים בקוי בנין.
7. **באור סימני התשריט מצב מוצע**  
 7.1 גבול תכנית - קו כחול רצוף.  
 7.2 מרכז עסקים ומגורים - פסים אלכסוניים בגוונים כתום וסגול לסירוגין.

- 7.3 חניה ציבורית - חום מקווקו שחור באלכסון.  
 7.4 דרך קיימת - חום.  
 7.5 זיקת הנאה לציבור - קווקו אלכסוני שחור על רקע האזור.

#### 8. טבלת שטחים

מצב קיים ומצב מוצע בתחום התכנית:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד
%	שטח (מ"ר)	%	שטח (מ"ר)	
-	-	72.95	4990	מוסד מיוחד
12.43	850	12.43	850	חניה ציבורית
14.62	1000	14.62	1000	דרך קיימת
72.95	4990	-	-	מרכז עסקים
100.00%	6840	100.00%	6840	סה"כ

#### 9. רשימת תכליות ושימושים

##### 9.1 שימוש בקרקע

לא יינתן היתר בניה אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות והשימושים, סימונם והוראות התכנית בהם ובהתאם למסומן בתשריט.

##### 9.2 רשימת התכליות

9.2.1 חניה ציבורית - ישמש לחניה ציבורית, מדרכות ומעברים, גינון ותשתיות.

תרשם זיקת הנאה למעבר למגרש מרכז עסקים ומגורים.

9.2.2 מרכז עסקים ומגורים - ישמש לשימושים מתאימים למרכז עסקים

ומגורים עירוני: מגורים, מסחר, משרדים, בידור וכו'.

בסמכות הועדה המקומית לאשר בקשה להיתר לשימוש או שילוב שימושים וכל זאת בתנאי עמידה בדרישות איכות סביבה למניעת הפרעה הדדית בלתי סבירה.

תרשם זיקת הנאה לציבור למדרכה בצד הדרך.

9.2.3 דרך - ישמש לכבישים, מדרכות ומעברים, חניות, תחנות הסעה ציבורית,

גינון, מערכות תשתית על ואו תת קרקעיות ושילוט.

## טבלת זכויות והגבלות בנייה 10

לפי תקנות התכנון והמבניה והישופי שטחים ואחוזי בנייה בתלמויות ובהיתולים תשנ"ה 1992.

שם האזור	מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנין (מ')			אחוזי בנייה (%)		אסורה הבניה								
		קדמי	צדדי	אחורי	מעל מפלס הכניסה	מ/תחת מפלס הכניסה	מ/תחת מפלס הכניסה	עיקרי שטחי שרות							
מרכז עסקים ומגורים	4500 מ"ר	כמסומן בתשריט	3 מ' - 25 מ' קומות תחתונות, 10 מ' לקומות עליונות	5 מ' - 25 מ' קומות תחתונות, 10 מ' לקומות עליונות	110% מעל מפלס הכניסה	60% שירות	110% עיקרי שירות	90%	על קרקעי 40% תחת קרקעי 60% סה"כ	על קרקעי 140% תחת קרקעי 60% + 8% יציאה לגג (1)	מס' 48	מטרים 35 מ'	גובה בניינים מירבי	מס' 48	
															אסורה הבניה
תניה	כמסומן בתשריט		אסורה הבניה												
ציבורית	כמסומן בתשריט		אסורה הבניה												
דרך	כמסומן בתשריט		אסורה הבניה												

14

תערות: לכל יחידת דיוור בקומה עליונה תותר יציאה פנימית לגג, כולל מבנה בשטח 30 מ"ר ברוטו על הגג (כולל שטחי שרות). (1)

**11. הפקעת שטחים**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח' כמפורט בסעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 וירשמו על שם עיריית לוד.

**12. היטל השבחה**

היטל השבחה ייגבה על פי החוק.

**13. חניה**

החניה תהיה במגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובהתאם לשימושים בבקשה להיתר בניה. החניה העילית תהיה חנית מטע-עץ אחד לכל 2 חניות. חנית המטע לא תחשב במסגרת אחוזי הגינון מכלל שטח המגרש.

**14. איכות הסביבה**

14.1 בקומות המסחריות לא יותרו שימושים העלולים לפגוע בקומות המגורים:

- א. לא יותרו אולמות אירועים ו/או עסקים מחוללי רעש אחרים אלא בתנאי הבטחת בדודם האקוסטי.
- ב. לא יותרו שרותי מזון אלא בתנאי הבטחת מניעת מעבר ריחות, עשן וכו'. הפתרונות המוצעים יתוכננו על ידי מומחים ויפורטו בבקשה להיתר בניה להחלטת הוועדה המקומית.

14.2 איכות הביוב המותרת לחיבור למערכת הביוב הסניטרית המרכזית תהיה בהתאם למפורט בחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) תשמ"ב 1981 ו/או בהתאם לתקנים ולהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.

14.3 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרש.

14.4 בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

14.5 יש להקפיד על הפרדה בין מערכת הביוב והניקוז.

## 15. תנאים להיתר בניה.

### 15.1 הפרדת שימושי קרקע

בכל מקרה של עירוב שימושים בבקשה להיתר בניה, יש להציג הפרדה בין מערכת המגורים לשאר השימושים במגרש.

מערכת המגורים: מקומות החניה המיועדים לדירות, הכניסה וחדרי השרות לדירות בקומת הקרקע, גרעיני העליה לדירות, הדירות, חלק המגורים על הגג וכו'. תופרד מחלקי המגרש והמבנה המיועדים לשימושים האחרים באופן שימנע ממשתמשי השימושים האחרים, גישה לשימושי המגורים ללא אישור דיירי הדירות.

15.2 הבקשה להיתר בניה ותכלול תכנית לפיתוח המגרש אשר תכלול: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

15.3 20% משטח המגרש יהיו מגוננים, (מהם 10% לפחות בחזית המגרש) נטיעת עצים בגומות מיוחדות במשטחי חניה תחשב לפי קריטריון של 20 מ"ר גינון לכל עץ.

15.4 בתכנית יסומן שטח מתאים לפריקה ולטעינה, בגודל התואם למס' היחידות המתוכננות בבנין.

### 16. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

16.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

**17. הנחיות לתכנון מבנים**

17.1 חזיתות המבנים על המגרש יחופו בחמרי גמר קשיחים ועמידים לאורך זמן כגון: אבן, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית וכו', בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

17.2 גג המבנה הנמוך יטופל כחזית חמישית הנצפית מקומות הבנינים הגבוהים ויכוסה בחמרים אסתטיים ועמידים כגון: ריצוף, פיזור אגרגט אבן, רעפים, גינון וכו', בהתאם להחלטת הועדה המקומית.