

4 ת"ר

1

3.8.98
8133

הצניפה
מחוז מרכז
5/10/00
אניי אוסלו

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה
(הוראות שעה התשי"ן 1990)
וחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965

מנהל מחוז מרכז-רמלה
- 8 - 12 - 1999
נתקבל
תיק מס'

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מע"ר לוד - רובע מע"ר 9

תכנית מס' לד/במ/ 360 / 6
המהווה שינוי לתכנית מתאר לוד/ 1000

משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז-רמלה
20-07-2000
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התשי"ן 1990
6/360/00
הודעה לבנייה למגורים (מס')
החליטה ביום 4.9.99 לאשר את התכנית.
מנהל שטח המרכז
חוק הודעה לבנייה למגורים

היוזם : לורים - חברה לפיתוח אזור ורמלה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
נבדק וניתן לחקיקה / מאשר / 4/2/98
החלטת הועדה המחוזית / משנה ביום

המתכנן: זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
מתכנן המחוז

תאריך

תאריך: אוגוסט 1998

הועדה המחוזית
מנהל שטח המרכז

צולם בעיריית לוד

עקרונות התכנון

רובע מע"ר 9 לוד ממוקם מערבית לרובע מע"ר 4 (העיר העתיקה).

הרובע ממוקם בזיקה קרובה הן לשכונה הייחודית של העיר העתיקה (לב המע"ר) והן למע"ר 5 המהווה את המרכז התעסוקתי והמסחרי של העיר כולה.

ממיקום ייחודי זה נגזרו עקרונות התכנון המנחים:

1. יצירת שכונת מגורים מופנמת אל הרחוב המשולב הפנימי, אך נחנית מזיקה לעיר העתיקה ולמרכז המסחרי-תעסוקתי.
2. יצירת "לב ירוק" (שטח ציבורי פתוח) מוקף במעגל הראשון ע"י מבני ציבור ובמעגל השני ע"י מבני המגורים.
3. הקצאת שטחים מתוגברים לשצ"פ ובנייני ציבור עם זכויות בנייה המספיקים לא רק לצרכי השכונה מע"ר 9 אלא גם למע"ר 3 הצמוד (בו קיים מחסור בשטחים ציבוריים).
4. מתן עדיפות ברורה לתנועת הולכי רגל ע"י מניעת תנועת רכב העוברת דרך המתחם, ותכנון שבילים ירוקים לאורך הכבישים הפנימיים.

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מס' לד/במ/ 6/360
 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' לד/1000
 תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

1. שם התכנית: תכנית מס' לד/במ/ 6/360.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון ערוך בק.מ. 1250:1 (להלן: תשריט המצורף לתכנית), נספח תנועה מחייב ערוך בק"מ 1250:1 ונספח בינוי ערוך בק"מ 1250:1 מנחה וטבלאות איזון וחלוקה. הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
64.13 דונם.
3. שטח התכנית: 64.13 דונם.
4. גושים: 3958, חלק מחלקה: 207.
3960, חלקות: 24, חלק מחלקה: 23.
3962, חלק מחלקה: 181.
5. יוזם התכנית: לוד - חברה לפיתוח אזור לוד ורמלה בע"מ.
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
7. עורך התכנית: זלמן ורות ענב אדריכלים בע"מ
רח' יגאל אלון 159, תל אביב.
מס' רשיון של זלמן ענב: 3385.
8. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מע"ר לוד ע"י קביעת ייעודי קרקע ומגבלות בנייה.
9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר לד/1000 על שינוייה למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין שתי התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. גבול התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט.

12. **מטרת התכנית:**
קביעת ייעודי הקרקע, חלוקת השטח למגרשי בניה ליעודים השונים, שינויים במערכת הדרכים, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ז' לחוק, לקבוע עיצוב ארכיטקטוני למבנים בהתאם לתכנית בינוי המצרפת, לקבוע הוראות בדבר חריסת מבנים קיימים.
13. **טבלת חלוקת השטח ליעודים השונים:**
כפי שנקבעה בתשריט.
14. **הגדרת ייעודי הקרקע, תכליות:**
- 14.1. **אזור מגורים ג':**
באזור זה תותר בניית בנייני מגורים בגובה לפי טבלת הזכויות (סעיף 21).
יחיד בשטח עיקרי ממוצע של כ- 95 מ"ר ו- 25 מ"ר נוספים לכל דירת גג, הצפיפות עד 20 יחיד לדונם לשטח מגרש נטו. 30% משטח המגרשים יהיה מיועד לגינון ונוי בלבד.
מסומן בתשריט צהוב מוגדר בקו צהוב כהה.
- 14.2. **שטח לבנייני ציבור:**
באזור זה תותר הקמת בנייני ציבור כמפורט בסעיף מסי 21 (לוח מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה). בהתאם לצרכי העיר לוד ניתן לשנות את השימוש הציבורי המיועד לשימוש ציבורי אחר, באישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכיו"ב בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.
מסומן בתשריט בצבע חום ומוגדר בקו חום כהה.
- 14.3. **אזור מסחרי:**
במגרש המסומן בתשריט כאזור מסחרי תותר הקמת מבנה מסחרי המיועד למסחר קמעונאי ברמת שירות שכונתית.
הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי הגמר וכיוצא בזה בהתאם לתכנית בינוי לכיצוע באישור הוועדה המקומית.
מסומן בתשריט באפור מותחם בקו אפור כהה.
- 14.4. **שטח ציבורי פתוח:**
- 14.4.1. לא תותר כל בנייה מלבד הקמת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחובות וכן. יותר ביצוע של עבודות גינון, הסדרת ניקוזים ומעבר קווי תשתית ציבוריים תת-קרקעיים בלבד.
- 14.4.2. פיתוח השטחים הציבוריים כולל שבילים לחולכי רגל וכיכרות מרוצפות ייעשה על פי תכנית פיתוח בתאום ובאישור הוועדה המקומית.
- 14.4.3. ברובע תותר אנטנה מרכזית אחת לכל המתחם. מיקום האנטנה יהיה בהתאם לתכנית בינוי לכיצוע. מתבקש פתרון ארכיטקטוני על מנת לגרום למינימליזציה בהפרעה הוויזואלית, לא תותרנה אנטנות נפרדות לכל בניין.
גובה האנטנה יאושר על ידי הוועדה המקומית.

- 14.5. דרך קיימת:
דרכים קיימות או מאושרות. מסומן בתשריט בצבע ספיה.
- 14.6. דרך מוצעת:
מדרכות הדרכים ירוצפו באבן משולבת או ריצוף אבן עפ"י תכנית פיתוח ונוף בתאום ובאישור הוועדה המקומית. מסומן בתשריט בצבע אדום.
15. הוראות ומגבלות בנייה:
- 15.1. מרתף:
הוועדה המקומית רשאית לחתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
- 15.1.1. באזור מגורים ג' מיוחד ובאזור מגורים ג':
בבתי מגורים תותר בניית מרתף למחסנים פרטיים לדיירים, חדרי משחק לדיירים בלבד, חדרי מכונות להסקה ולחנייה פרטית.
המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו.
- 15.1.2. באזור מסחרי:
מחסנים לשימוש החנויות שבבניין בשטח כולל שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבנייה בקומה רגילה, לאחר שיובטחו תנאים נאותים לחניית רכב בהתאם לתקן חנייה.
- 15.1.3. מרתף שהוא בהתאם להוראות סעיפים קטנים 1 ו-2 לעיל ייחשב כשטח שירות בבניין ולא ייכלל בזכויות הבנייה לשימוש עיקרי לצורך חישוב אחוזי הבנייה של השטח העיקרי וזאת בתנאי שגבחו לא יעלה על 2.2 מ' באזור מגורים ו-3.20 מ' באזור מסחרי (מדוד ריצפה - תקרה).
- 15.1.4. קווי הבניין של המרתפים לא יחרגו מקווי המגרשים המסומנים בתשריט.
- 15.2. מימוש היעודים המותרים במרתף יתאפשר רק לאחר שמהנדס העיר בדק ואישר את פתרונות החניה וההסדר למתקנים הטכניים של המבנה.
- 15.3. פסולת:
- 15.3.1. תכנית להעמדת המתקנים לעצירת הפסולת וסוגי המתקנים יהוו חלק מתכניות הבינוי והפיתוח.
- 15.3.2. מתקני עצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מכלים נפרדים לפסולת ברת מיחזור על פי דרישת הוועדה המקומית.
- 15.3.3. אין למקם מתקנים לעצירת הפסולת בחזית המגרשים אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.

- 15.3.4. בתכניות הבינוי והפיתוח יוקצה שטח עבור מרכזי מחזור של השטחים המסחריים, שיכילו מתקנים המיועדים לקרטונים, פלסטיק וכו'.
- 15.3.5. הפתרונות בנושא הפסולת יהיו בהתאמה עם תכנית אב לתברואה.
- 15.3.6. כל שפכי העפר ו/או החריסות יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר לוד והיח"ס.

16. חוראות כלליות למתן חיתרי בנייה:

- א. תכנית הבינוי והפיתוח מחוזה הנחיה בלבד בעבור הועדה המקומית, שינוי הבינוי יתאפשר באישור הוועדה המקומית.
- ב. תכנית שינוי בינוי ניתן להגיש על גבי חלקי התכנית ובתנאי שהחלק יהיה תת מבני בשלמות (שטח קרקע רצוף עם אותו שימוש בין דרכים וכו').
- ג. חיתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם ללוח האזורים המצורף והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ד. לא יינתנו חיתרי בנייה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח הכוללת פיתוח השטח, גבהי דרכים, חנוונים, גדרות וקירות תומכים, גינות, סידורי אשפת, מתקני גז, שבילים, ניקוז, וכו', ע"י הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושרת בבקשה לחיתר בנייה באישור הוועדה המקומית הכוללת פיתוח שטח במגרש וכן שטחי ציבור גובלים.
- ה. בשטח התכנית יינתנו חיתרי בנייה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח המפרטת חומרי בנייה, ריצוף, גינות, וריהוט רחוב, לפי אישור הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה. חומרי הגמר יהיו ברי קיימא. מאבן מסותתת בגמר תואם את התגמירים של מבני 4 הצמוד.
- ו. חזיתות המבנים במבני 9 לאורך רח' כצנלסון יהיו מתואמות עם חזיתות המבנים לאורך אותו הרחוב במבני 4 על מנת לקבל אחידות בין שני צידי הרחוב. המודולים לרחוב ולגובה, סוגי הפתחים וסוג התגמירים יהיו מותאמים בין החזיתות בשני צידי הרחוב, בשני המבנים (מבני 9 ומבני 4).
- ז. התחברויות המבנה חמוקם לבנין, ניקוז, תיעול, אספקת מים ודרכים תחיינה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.
- ח. תנאי למתן חיתרי בנייה יהיה אישור הוועדה לביצוע מתקן שפכים איילון. רשיונות לעסקים יינתנו רק לאחר אישור רשימת תכליות כוללת לאזור המסחר. הוועדה המקומית תחייב רשאית להגביל סוגי תכליות מסחריות ומיקומן, כגון עסקי מזון ואחרות העלולות להוות מפגע סביבתי. רמת הרעש מהפעילות המסחרית לא תחרוג מהמתר באזור מגורים.
- ט. חישוב שטח הבנייה ע"פ התוספת השלישית לתקנות רישוי הבנייה.
- י. קווי חבנין יהיו כמסומן בתשריט
- יא. באזור מגורים ג' ומגורים ג' מיוחד, תוספת של עד 2 קומות מעל מספר הקומות הרשום בסעיף 21, "לוח מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה" לא תחשב לסטייה ניכרת לתכנית זאת בתנאי של פתרונות חנייה נאותים באישור הוועדה המקומית.

- יב. דרכים : כל שלבי הביצוע של מערכת הדרכים, יהיו עפ"י תכנית תנועתית מפורטת שתאושר ע"י משרד התחבורה.
- יג. שינויים קלים לנספח התנועה, באישור משרד התחבורה, לא יהוו שינוי לתכנית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת הנגישות אל אותו מגרש שעברו מבוקש ההיתר. הנגישות חייבת להיות על פי תכנית הדרכים המאושרות.
- יד. היתר בניה ינתן אך ורק למגרש פנוי לחלוטין מכל מבנה המיועד להריסה.
- טו. סטיות בתשריטי חלוקה לפי הנחיות הוועדה המקומית.
- טז. חלוקה ורישום : חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הוועדה המקומית.
- יז. היטל השבחה : הוועדה המקומית תכין שומה ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק התכנון והבנייה כתנאי למתן היתר בניה.
- יח. מרפסות שרות : לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים :
1. מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
 2. מסתור לתליית כביסה.
- כחלק מהבקשה להיתר, יצוין פתרון ארכיטקטוני למסתור, בקני"מ 1:50, לחסרת כל המכלולים הנ"ל. המסתור יהיה מחומר יציב. ובצורה שתבטיח עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.
- המסתור לא ייבנה מעל לכניסה לבית. לא יותרו מתקנים למיזוג אויר גלויים.
- יט. מרזבים וצינורות : לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומות הכניסה.
- כ. פרגולות : פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין.
- כא. הפרגולות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקני"מ 1:50.
- ל. אחזקה : לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת האחזקה בבניינים אלה. יש לבצע את הפיתוח של השצי"פים יחד עם פיתוח כל אחד מהמתחמים למגורים הסמוכים אליהם.

17. חניות :

- 17.1. החנייה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן החנייה הארצי, בהתאם לתקני החנייה בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) על פי התקן חנייה אשר יהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבנייה אך לא יקטן תקן החנייה אשר מופיע בנספח התנועה והחנייה המצורף לתכנית (נספח התנועה והחנייה מבוסס על תקן החנייה המוצע ע"י משרד התחבורה מ-1994).
- 17.2. מגרשי החנייה הלא מקורים יהיו מופרדים האחד מהשני באמצעים גנניים.
- 17.3. ביצוע מגרשי החנייה יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך עם מקומות לעצים להצללת המכוניות ופרגולות (ראה סעיף תכנית בינוי לביצוע) כולל מערכת השקיה.
- 17.4. כל חנייה עלית שלישית תהיה מגוננת.

18. חשמל:

רשת אספקת חשמל, תקשורת וטלביזיה לסוגיה תהיה תת-קרקעית למעט קו מתח עליון.

19. הנחיות כלליות לתשתית:

- 19.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, הטלפון, הטלביזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 19.2. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 19.3. 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 ואו הקרוב ביותר של המבנה. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- 19.4. התשתיות הדרושות לחיבור האנטנה המרכזית לכל המגרשים (פרט לשצי"פ) יונחו יחד עם כל יתר התשתיות.

20. מבני עזר לתשתית:

באזור מגורים ג' ו- מגורים ג' מיוחד יהיו מתקנים אלה חלק בלתי נפרד מהמבנה ומיקומם יצוין בתכנית בינוי לביצוע.

21. לוח מגרשים, זכויות ומגבלות בנייה:

מס' מגרש	יעוד המגרש	שטח מגרש במ"ר	יח"ד מוצע	מס' קומות	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות מעל מותר במ"ר	סה"כ שטח בנייה מעל פני הקרקע	קו בניין	הערות
1	מגורים ג' מיוחד	5000	76	+10 ע במגדל +6 ע במבנים מדורגים	7470	2800	10270	ע"פ המסומן בתשריט	10 דירות עם יציאה לגג
2	מגורים ג'	2130	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
3	מגורים ג'	2000	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
4	מגורים ג'	2000	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
5	מגורים ג'	1973	32	+8 ע	3140	1200	4340	-	-
6	מגורים ג'	1972	32	+8 ע	3140	1200	4340	-	-
7	מגורים ג'	1990	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
8	מגורים ג'	2050	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
9	מגורים ג'	2130	24	+6 ע	2380	800	3180	-	-
10	מגורים ג' מיוחד	6790	104	+14 ע במגדל +6 ע במבנים מדורגים	10180	3550	13730	-	-
11	-	2410	48	+12 ע	4560	1500	6060	-	-
12	-	2409	48	+12 ע	4560	1500	6060	-	-
20	אזור בניני ציבור-גן ילדים	995	---	2	1000	300	1300	-	-
21	אזור בניני ציבור- מועדון נוער	970	---	2	1000	300	1300	-	-
22	אזור בניני ציבור- שרותי בריאות תחנה לבריאות המשפחה	1000	---	2	1000	300	1300	-	-
23	אזור מסחרי	500	---	2	300	150	450	-	-
24	אזור בניני ציבור-גן ילדים	1000	---	2	1000	300	1300	-	-
25	אזור בניני ציבור-מעון ילדים	1500	---	2	1500	500	2000	-	-
26	שטח ציבורי פתוח	4518	---	---	---	---	---	-	-
27	שטח ציבורי פתוח	70	---	---	---	---	---	-	-
28	שטח ציבורי פתוח	70	---	---	---	---	---	-	-
29	שטח ציבורי פתוח	493	---	---	---	---	---	-	-
30	שטח ציבורי פתוח	405	---	---	---	---	---	-	-
	סה"כ		484		53130	18400	71530		

21.1. הקצאת זכויות במגרש מס' 5 :

הקצאת זכויות במגרש מס' 5 תהיה על פי טבלת החקצאה :

שם בעל הזכויות	התמורה / החלק בנכס
מ.מ.י.	20 יח"ד
בעלי קולנוע "תרבות"	12 יח"ד

22. הריסות ופינויים :

כל השטחים המיועדים לדרכים ולשטחים ציבוריים פתוחים, לדרכים משולבות, לשבילים להולכי רגל, וכן שטחים המיועדים למבני ציבור יופקעו ויירשמו על שם העיריה. כל בניין או חלק ממנו הנמצאים בשטח הציבורי בניגוד לתכנית זו ייחרס.

23. תוקף התכנית :

סיום עבודות תשתית עבור 25% מ - יח"ד המתוכננות בתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית לפי האמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התשי"ן 1990.

24. שלבי ביצוע :

תחילת ביצוע התכנית : מיד עם אישורה.
וסיומה לא יאוחר מ- 3.5 שנים מתחילת הביצוע אלא באם יותר אחרת על ידי הוועדה המקומית.

25. הפקעות לצרכי ציבור :

השטחים המיועדים בתכנית לציבור, דרכים, מגרשים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 פרק ח' בסעיף 188 א', ב'.

26. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

