

1

מחיר 7

5028 י"ט

01.11.01 ת.

298 מחיר

4-15456

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכות.

התוכנית תבנה לשטח תכנון של 801 מ"ר. אין בה כדי להשפיע כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ערוץ מים בשטח התכנון. כל עוד לא הוקמה השטח ונתמס עמנו הסכם מתאריך כתיבת התוכנית או בראש במקום הסכמת כל בעל זכות בתחום התכנון, לא יבנה התוכנית ללא כל תורה ופיקוד כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין להעביר או לעשות על ידינו הסכם בגין השטח המיועד לתכנית, אין להעבירו על התוכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם בלתי חוקי או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין, שכן התוכנית ניתנת אך ורק מקודמת התכנית.

תאריך:	5.2.97
מס' עבודה:	45711
שינוי:	12.3.97
שינוי:	14.4.97
שינוי:	10.6.97
שינוי:	15.9.97
שינוי:	28.9.97
שינוי:	6.10.97
שינוי:	26.10.97
שינוי:	08.12.97
שינוי:	21.12.99
שינוי:	16.01.00
שינוי:	14.02.00
שינוי:	06.08.00 סעיף 35.8
שינוי:	23.11.00 סעיף 35.9
שינוי:	3.12.00
שינוי:	9.5.01

מינהל מקרקעי ישראל מחוז המרכז

תאריך

### מחוז מרכז מרחב תכנון מקומי לוד

שם התכנית: תכנית מפורטת מס 801/שנינו לתכנית מתאר לד/1000 ובנין עיר מס' לד/במ / 800 ותקרא שכונת מגורים הכוללת סוגי בניינים "ב", "ג" מיוחד, מבני ציבור, מבני מסחר ושטח גן ציבורי.

גרש: 4016

חלקות: 51, 52

חלק מחלקות: 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 62

גרש: 4015

חלקות: 17, 18, 20, 21

חלק מחלקות: 12, 13, 15, 16, 19, 23

**משרד הפנים**  
מינהל מחוז מרכז-רמלה

3 1 - 65 - 2001

**נתקבל**  
תיק מס.:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד

תכנית מפורטת מס' 801 א/ב

בישיבת מס' 3000/4 מיום 14.5.97

הוחלט אשרור תכנית לשטח

מנהל הועדה יושב ראש

**משרד הפנים מחוז המרכז**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 801/א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה 29.4.01

ביום 29.4.01 אשרור את התכנית

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

1. מקום התוכנית: מחת: המרכז  
נפח: רמלה  
עיר: לוד
2. שם התכנית: תוכנית מספר לד/ 801 "שכונת מגורים הכוללת סוגי בניינים "ב", "ג מיוחד", מבני ציבור, מבני מסחר ושטח גן ציבורי".
3. תחולת התכנית: השטחים התחומים בקו כחול רצוף בתשריט המצורף
4. מסמכי התוכנית:
  - 4.1 תקנון התוכנית – הכולל 7 עמודים + נספח אקוסטי
  - 4.2 התשריט.
  - 4.3 נספח הסדרי תנועה.
  - 4.4 נספח בינוי מחייב (ראה סעיף 24 בהוראות)
  - 4.5 נספח ב"ב.
  - 4.6 נספח אקוסטי מחייב.
  - 4.7 נספח חלוקה אנליטית
  - 4.8 כל מסמכי התכנית יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
5. שטח התוכנית: כ- 83.9 דונם.
6. קנה מידה: 1:1,250, 1:500.
7. יחס התוכנית: לור"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה לרח.
8. בעל הקרקע: מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
9. עורן התוכנית: א.י.מ. אדריכלים בע"מ, מתתיהו אבשלומוב, אדריכל
10. מטרות התוכנית:
  - 10.1 שינוי ייעוד ממגורים "א" למגורים "ב" ו"ג מיוחד".
  - 10.2 שינוי גובה בניה של שטח מגורים ומסחר עד 14 קומות מירבי.
  - 10.3 שינוי מספר יחידות הדיור ל- 602.
  - 10.4 קביעת מערכת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
  - 10.5 קביעת הוראות פיתוח.
  - 10.6 הגדלת שטח מבני ציבור
  - 10.7 הגדלת זכויות בניה בשטח מסחרי.
11. יחס לתוכניות אחרות: במקרה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין הוראות לתכניות אחרות החלות על שטח התכנית, יחייבו הוראות תכנית זו.
12. זכויות בניה: בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחזי בניה.
13. שטח למגורים ב':
  1. השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת בשטח זה יחולו הוראות אלה:
  2. במגרש יותר שימוש השייך למגורים בלבד.
  3. בבניינים במגרשים 5,6,7 שטח ממוצע ליחידת דיור: 135 מ"ר שטח עיקרי + 35 מ"ר שטחי שרות.
  4. בליטת מדרגות כניסה חיצונית לבניינים 5,6,7 תותר עד 2 מ' מקו מגרש לתוך השפ"פ הסמוך.
  - 0.00 שמוגדר בתכנית הבינוי מתייחס למפלס כניסה בקומת הקרקע.

**14. שטח למגורים ג' מיוחד:**

- השטח המסומן בתשריט בצבע חום כהה בשטח זה יחולו הוראות אלה:
1. כל שימוש במגרש ישתייך למגורים בלבד.
  2. בבניינים במגרשים 24, 23, 22, 21, 20, 3, 1 שטח ממוצע לדירה: 110 מ"ר שטח עיקרי + 45 מ"ר שטחי שרות (לא כולל שטחי מרתף, מחקנים טכניים וחזרי מכונות).
  3. יותר למקם בקומת הכניסה ובקומת המרתף חזרי שרות לתפקוד הבניין.
  4. יותר למקם חזרי מכונות על הגג.
  5. יותר למקם מחסנים דירתיים בקומת עמודים ו/או בקומת המרתף (שטח לא יהיה יותר מ- 6 מ"ר לכל יחידת דיור).
  6. מינימום 20% מהיחידות דיור למגרש יהיו לא יותר מ- 90 מ"ר שטח עיקרי.
  7. בקומה העליונה בבנייני מגורים תותר לכל דירה חדר עם יציאה לגג מתחום הדירה בשטח של 23 מ"ר.
  8. ככל מגרש יותר שטח פנוי מבניה וריצוף בשיעור 30% לפחות משטח המגרש, והוא ייועד לגינון בלבד.
9. 0.00 שמוגדר בתכנית הבינוי מתייחס לגובה מפלס הלובי.
10. גובה מרתף נטו לכל המגרשים לא יהיה יותר מ- 2.40 מ'.

**15. שטח מסחרי:**

- שטח המסומן בתשריט בצבע אפור ומותחם אפור כהה.  
בשטח זה יחולו הוראות אלה:  
שימושים:
1. במגרש יותרו השימושים הבאים: בידור, מסחר לסוגיו, משרדים, מרפאות.
  2. גודל קומת המרתף יכול להיות בכל שטח המגרש, פרט לחזית הפונה לרחוב שבו תהיה נטיגה של 2 מ' מקו המגרש.
  3. יותר שימוש במרתף לאחסנה לצורך השימושים בקומות המסחר, ובלבד שמספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן באישור הוועדה המקומית.
  4. יותר למקם בקומת הכניסה ובקומת המרתף חזרי שרות לצורך תפקוד הבנין.
  5. גובה מרתף נטו לכל המגרשים לא יהיה יותר מ- 2.40 מ'.
  6. עסקי מזון, מסעדות וכיוצ"ב יחוייבו בהתקנת המערכות למניעת פליטות וריחות מכל סוג שהוא, המערכות יאושרו ע"י משרד הבריאות, משרד איכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית.
  7. כל העסקים יחוייבו לעמוד בשעות הפעילות והפעלת ציוד בתקנות רעש בלי סכיד (עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990, סעיף 2 - רעש בלתי סביר, וסעיף 3 - קביעת מפלס הרעש).
  8. מתקנים הנדסיים, מתקני מיוג אויר ואנרגיה ימוקמו ויוסתרו בצורה שלא תהווה מטרד סביבתי.

**16. שטח מבני ציבור:**

- השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ומותחם חום כהה בשטח זה יחולו הוראות אלה:  
שימושים:  
במגרש יותר לבנות בתי ספר, גני ילדים, מתנ"ס, בית כנסת ומקווה ו/או כל מוסד ציבורי דומה אחר.

**17. שטח ציבורי פתוח:**

- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק.  
בשטח זה יחולו הוראות אלה:  
תכליות ושימושים:  
לא תותר כל בניה למעט מרצוי חניה לא מקורה צמודים לכביש, פרגולות לא קירוי, מתקני משחק לילדים, חדר טרנספורמציה ומתקני מים במגרש 9 בלבד.

**18. שטח פרטי פתוח מיוחד:**

- השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם ירוק כהה עם קוים מצטלבים באלכסון בשטח זה יחולו הוראות אלה.  
תכליות ושימושים:  
לא תותר כל בניה למעט חניה מגוננת לא מקורה, מתקני סילוק אשפה עירוניים, מתקני משחק לילדים וגינון בלבד.

19. **שטח פרטי פתוח:**  
השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ומותחם ירוק כהה.  
בשטח זה יחולו הוראות אלה:  
במגרש 17 לא תותאר כל בניה למעט חניה תת קרקעית, מתקני אפשה ופרגולות ללא קירוי.
20. **דרכים:**  
1. שטח דרך קיימת - השטח הצבוע חום.  
2. שטח דרך מוצעת - השטח הצבוע אדום.  
3. שטח דרך משולבת לרכב ולהולכי רגל - השטח הצבוע אדום עם קוים מצטלבים באלכסון.  
4. מספר הדרך - ברבע העליון של עיגול סימן הדרך.  
5. מרווח בניה קדמי - ברבעים הצדדיים של עיגול סימן הדרך. בדרך ארצית יימדד מציר הדרך, בדרך אזורית או מקומית יימדד מתחם זכות הדרך.  
6. רוחב הדרך - ברבע התחתון של עיגול רוחב הדרך.  
7. דרך לביטול - מסומנת בקוים אדומים באלכסון.
21. **חפלט ה-00.0**  
חפלט ה-0.00 (המצוין בתכנית הבינוי) של כל הבניינים בכל המגרשים יינתן לשינוי עד מטר.
22. **גבולות המגרשים:**  
בתשריט מסומנים גבולות המגרשים בצורה גרפית בלבד, חלקות המגרשים הסופית תעשה עפ"י המסומן בנספח חלוקה אנליטית ע"י מודד מוסמך. תותר סטייה בגודלי המגרשים עפ"י שעורי הסטייה המותרת במדידות.
23. **מעבר תשתיות:**  
במגרשים הפרטיים יותר מעבר מערכות הנדסיות (מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז וכו'...) - מתחת לפני הקרקע.
24. **תכנית הבינוי:**  
למגרש המסחרי - תכנית הבינוי מחייבת.  
למגורים ג' - מיוחד-ולמגורים ב' - תוכנית הבינוי מחייבת לעניין העמדת המבנים בלבד. למבני ציבור-תכנית הבינוי היא רעיונית בלבד.
25. **חניית מכונות:**  
25.1 החניה תהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה בלבד שמספר החניות לא יפתח ממספר החניות המופיע בנספח התנועה של התוכנית.  
25.2 החניה תת קרקעית במגרשים 16 ו-17 תהיה בחלל אחיד. במגרש 17 לא תהיה בליטת מרתף מעל הקרקע.  
25.3 במגרש 18 תותר בניית חניה על קרקעית המיועדת לשרת את מגרש 18 בלבד.  
25.4 במגרשים 24, 23, 22, 21, 20, 17, 16, 3, 1 תותר בניית חניון תת קרקעי בכל תומום המגרש עד גבולותיו, ובתנאי שלא יעלה על 80% מתכסית שטח המגרש.  
25.5 באזור מגורים תהיה זכות מעבר למכונות חיקת הנאה לחניה בין המגרשים כמסומן בתכנית הבינוי. הועדה המקומית רשאית להחיר שינוי במיקום זיקות הנאה באם הדבר ידרש מטעמים תחבורתיים.
26. **חומי גמר לבניינים:**  
כל בנייני מגורים, מבני ציבור, בנייני אזור המסחר ומבני תשתית יצופו בציפוי קשיח דוגמת אבן, אבן נסודה, ציפוי קרמי או כל ציפוי דומה אחר באישור מהנדס הועדה המקומית.
27. **תכנית הפיתוח:** לא ינתן היתר בניה אלא אם הועדה המקומית אישרה תכנית פיתוח לאותו מגרש על רקע מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250, תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, מים, ניקוז, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידור אשפה, מתקנים לאספקת גז. לא יינתנו היתרי בניה אלא אם כן הובטח להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית כי פיתוח שטחים ציבוריים בשכונה יתבצע במקביל לבניוי השכונה.

28. מערכות תשתית: מערכות תשתית המים, ביוב, השמל, סליכ ותקשורת תהיינה תת-קרקעיות. אין לכנות בניינים מעל כבלי השמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי השמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל.  
תווס' הנחת תשתיות תת קרקעיות במדרכות ובכבישים.  
תחת הנחת תשתיות תת קרקעיות בשוליים של ס.צ.פ. ברוחב של לא יותר מ- 3 מ'.

29. ביוב:  
29.1 כל בנין יחובר לרשות ביוב עירונית, ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיוצ"ב.  
29.2 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וכדמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.  
29.3 טופס 4 יוצא רק לאחר כיצוע קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ותעשה במתקנים בתחום המגרשים. האת סרס חיבור למערכת המרכזית. בשימושים מסחריים, יוצרי שפכים שאינם ביתיים רק אחר כיצוע מתקני קדם טיפול כנאמר לעיל.

30. השמל:  
תחום התכנית יקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה עילי.  
המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים, זאת בהתאם לתקן חברת החשמל.

31. מים:  
צנרת המים תותקן בהתאם להנחיות מחלקת המים של הרשות המקומית ובהתאם לתקנים הקיימים.

32. מקלטים:  
מרחב מזגן דירתי, מרחב מזגן קומתי ו/או מקלט לפי דרישת הנ"א.

33. מיטל השבחה:  
הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כדיו.

34. רישום שטחים ציבוריים:  
השטחים הציבוריים כוללים שבילים, דרכים, שטחים לבניני ציבור, שטחים פתוחים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.  
חלקותם לצרכי רישום תעשה ע"י הימים.

35. תנאים להוצאת היתר בניה:  
35.1 הגשת תכנית לצרכי רישום לוועדה המקומית.  
35.2 תערך תכנית פיתוח וניקוח לכלל שטח התכנית ולשטחים הציבוריים הפתוחים בתחום תכנית לד/כמ/800. בקני"מ 1:500.

- א. תכנית הפיתוח והניקוח תפרט את אופן ומועד פיתוחם של השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית ובתחום תכנית לד/כמ/800 לרבות השטחים שסביב נחל גזר.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול שלביות באופן שיובטח כי השטחים הציבוריים יפותחו במקביל לאיכלוס השכונה.
- ג. תוכנית הפיתוח תקבל את אישורה של הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והועדה המחוזית.
- ד. הוראות הניקוח תתאמנה לתוכנית קטע נחל גזר שבתוכנית לד/כמ/800, שתאושר לפי חוק הניקוח והגנה מפני שיטפונות.

35.3 תכנית פיתוח עפ"י סעיף 27.  
35.4 שטח מסחרי: לא יינתן היתר בניה אלא עד שיוגש ויאשר ע"י המשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילות, מערך תשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים היתר בניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית של לד.

35.5 לא יינתן היתר בניה עד לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה לכל מתחם התכנית.  
35.6 שינוי במספר יח"ד ייקבע כסטיח ניכרת.  
35.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בניני ופיתוח בקנה מידה שלא יפחת מ 1:500 לשביעות רצון הועדה המקומית.

35.8 לפי החלטת הועדה מיום 30/7/00 הקובע את הנוסח:  
תנאי למתן היתר בנייה למבנה מגורים ולמגרש המסחרי הינו אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית והמחוזית כאחד. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול פירוט לנושא העמדת המבנים, גובהם, מפלסיהם, מסי קומות, פירוט חזיתות, התאמה לתוכנית הבינוי ולתכנית הפיתוח וכדו'...  
35.9 תנאי למתן היתרי בניה ל- 50 יח"ד במגרש מסי 3, יהיה הפקדת תכנית אחיסמך הגדולה (לד/8100).

36. הערת אזהרה: התנאים לפי סעיפים 35.9 ו-37.4 ירשמו כהערת אזהרה בפנקסי המקרקעין.

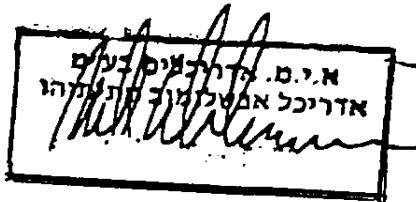
37. תנאים לקבלת היזר איכלוס:  
37.1 תנאי לקבלת היזר איכלוס 150 יח"ד במגרשים מס' 20 ו-22. יהיה הפקדת תכנית אחיטמך הגדולה (7/8100).  
37.2 תנאי למתן היזר איכלוס ל-300 יח"ד הראשונות יהיה השלמת ביה"ט היסודי במגרש 102 / א ופיתוח מלא של השצ"פ במגרש 19 כפארק שכוונתי לשביעות רצונה של הוועדה המקומית לוד.

38. כיבוי אש: לא תותר כל בניה אלא לאחר קבלת זדישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצון הוועדה המקומית.

39. סילוק אשפה: יותקנו מתקני איסוף אשפה בהתאם לתקן, משרד הבריאות ועפ"י הנחיות מהנדס הרשות המקומית. גודל ומיקום מתקני האגירה לפסולת יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע בעירייה. סימני ודר האשפה, או המתקן התיצוני לאגירת האשפה יקבעו ע"פ כמות כלי האגירה הנדרשת. לרבות מיכלים המיועדים לחומרים בדי מחזור.

40. מועד התחלת ביצוע עבודות בשטח עד שנתיים אחרי קבלת אישור תב"ע.

תאריך 30.5.01



חתימות:

היזמים:

המתכנן:

בעלי הקרקע:

**לוח מגרשים, ייעודי קרקע וזכויות בניה**

האזור	מספר מגרש בתכנית	סימון בתשרים בצבע	שטח המגרש במ"ר	שטח בניה			קווי בניה			מספר יחיסות דיוור	גובה בניה		
				שטח עיקרי	שרות	סה"כ	חזית	צד	אחור			שטח כיסוי קרקע מירבי	
													מעל קרקע מרתף
14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
מגורים מיוחד	1	השטח הצבוע כתום ומותחם חום כהה	5605	14960	6320	26880	5	10	10	1260	136	מרתף + קומת עמודים + 4 קומות מגורים + יציאה לגג + חדר מכונות	113
	3		2915	7480	3160 2910	13550	5	1	1	750	68	111.90	
	20		5446	10560	4520 5440	20520	5	10	10	1260	96	מרתף + קומת עמודים + 14 קומות מגורים + יציאה לגג + חדר מכונות	109
	21		6112	10560	4520 6110	21190	5	10	10	1260	96	מרתף + קומת עמודים + 14 קומות מגורים + יציאה לגג + חדר מכונות	110.5 מ'
	22		3796	6600	2800 3790	13190	5	5	7	750	60	מרתף + קומת עמודים + 14 קומות מגורים + יציאה לגג + חדר מכונות	110.75 מ'
	23		3711	6600	2800 3710	13110	5	5	7	750	60	מרתף + קומת עמודים + 14 קומות מגורים + יציאה לגג + חדר מכונות	111.90 מ'
	24		3442	5500	2350 3440	11290	5	8	18	750	50	מרתף + קומת עמודים + 14 קומות מגורים + קומת פנטאוח + חדר מכונות	109.5 מ'
מגורים ב'	5	השטח הצבוע תכלת	1445	1620	420	2040	0	0	5	1170	12	3 קומות מגורים	73.9 מ'
	6		1422	1620	420	2040	0	0	5	1170	12		73.5 מ'
	7		1442	1620	420	2040	0	0	5	1170	12		73.0 מ'
שטח מסחר	16	אפור ומותחם אפור כהה	2497	7680	2220	14558	0	0	0	2400		2 קומות + מרתף + 5 קומות מסחר + חדר מכונות על הגג	80 מ'
					4658				2 במרתף				

