



1

4016967

18/9/07

737

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
22/10/06 משנה מיום
11.12.07
מתכנת המחוז
תאריך

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

תכנית שינוי מיתאר מס' "לד/161 - שטח למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה הצפוני בלוד"

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: "תכנית מס' לד/161 - שטח למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה הצפוני בלוד" (להלן: "תכנית זו"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט") והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. לתכנית מצורפים הנספחים הבאים:

א. נספח דרכים ותנועה (גליון קומת קרקע וגליון קומות 1 - עד 4) - המעודכן לתאריך 27.3.07.

ב. נספח בינוי (מנחה), בקנה מידה 1:500.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:

- א. תכנית מס' לד/49 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 2253 מיום 9.9.76.
- ב. תכנית מס' לד/1012 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 3683 מיום 30.7.89.
- ג. תכנית מס' לד/138 - שדבר אישורה פורסם בילקוט הפירסומים מס' 4067 מיום 20.12.92.

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת באזור התעשייה הצפוני של לוד, צפונית מערבית לצומת הרחובות המלאכה ופסח לב.

4. שטח התכנית

שטח תכנית זו 21.67 דונם (על פי מדידה גרפית וכמפורט בטבלאת השטחים בתשריט).

5. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 3992 חלקות
חלקי חלקות

6. בעלי הקרקע

אגרקסקו - חברה ליצור חקלאי בע"מ
רח' החשמונאים 121, תל-אביב 61206
טל: 03-5630920 פקס: 03-5630813

מדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל,
דרך מנחם בגין 88, ת.ד. 20119, ת"א 67138
טל: 03-5638383 פקס: 03-5620754



7. יוזם התכנית

אגרוסקו - חברה ליצור חקלאי בע"מ
 רח' החשמונאים 121, תל-אביב 61206
 טל: 03-5630920 פקס: 03-5630813

8. עורך התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ.
 רח' יפו 145 א' חיפה 35251
 טל. 04-8514999, פקס: 04-8514455.

9. מטרת התכנית

פיתוח שטח למשרדים ולתעשיות עתירות ידע, באזור התעשייה הצפוני בלוד, הסדרת רח' המלאכה הקיים והרחבת רחוב פסח לב.

10. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד שטח לאחסנה חקלאית, שטח ציבורי פתוח, שטח לדרך, שטח למרכז תחבורה ושטח למתקנים הנדסיים לשטח משרדים ולתעשיות עתירות ידע ושטח לדרך.
 ב. קביעת השמושים המותרים, תנאי הבניה ופיתוח השטח.

11. באור סימני התשריט

- | | |
|---|-------------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית. |
| ב. קו כחול עבה מרוסק | - גבול תכנית אחרת. |
| ג. שטח צבוע פסים סגולים ואפורים אלכסוניים | - שטח למשרדים ותעשייה עתירת ידע. |
| ד. שטח צבוע סגול | - אזור תעשייה (במצב מאושר). |
| ה. שטח צבוע סגול ועליו קווים ירוקים | - שטח לאחסנה חקלאית (במצב מאושר). |
| ו. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום מרוסק | - שטח למתקנים הנדסיים (במצב מאושר). |
| ז. שטח צבוע פסים אפורים ולבנים אלכסוניים | - שטח למרכז תחבורה (במצב מאושר). |
| ח. שטח צבוע אפור מותחם בקו חום כהה | - שטח רכבת (במצב מאושר). |
| ט. שטח צבוע ירוק | - שטח ציבורי פתוח (במצב מאושר). |
| י. שטח צבוע חום בהיר | - דרך מאושרת ו/או קיימת. |
| יא. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| יב. שטח מטוייט בקווים אדומים | - דרך לביטול. |
| יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קידמי, במטרים. |
| טו. מספר אדום ברביע התחתון של עיגול בדרך | - רוחב דרך, במטרים. |
| טז. קו ירוק | - גבול חלקה רשומה. |
| יז. קו ירוק מקוטע | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יח. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |
| יט. שטח מותחם בקו צהוב | - מבנה להריסה. |

12. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין, הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. רשימת התכליותהשמושים המותריםהאזור

- א. אזור למשרדים ולתעשייה עתירת ידע - מיועד להקמת מבנים אשר ישמשו למשרדים ולתעשיות עתירות ידע בתחום המחקר והפיתוח ו/או לפעולות ענפי שירות ומקצועות עזר הקשורים או מסייעים לנ"ל ו/או פעולות לוואי כולל שרותי רווחה לעובדים, כגון: מעונות ומתקני ספורט, חנויות רווחה וכד'. בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר ומסעדה.
- ב. דרך - שטח למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

14. חלוקה ואיחוד - לצרכי רישום

- א. גבולות חלקות רשומות שאינם זהים עם גבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו - יבוטלו. השטח יאוחד ויחולק בהתאם לגבולות האזורים וגבולות החלקות המוצעות המסומנים בתשריט.
- ב. על יוזמי התכנית ו/או בעלי הקרקע לבצע תכנית לצרכי רישום ולהגישה לאישור רשויות התכנון לפני הוצאת היתר בניה ולרשמה בלשכת רשם המקרקעין.

15. הפקעה ורישום

השטחים המיועדים לצרכי ציבור (דרכים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו ע"ש עיריית לוד.

16. הוראות בניה

יעוד	שטח המגרש (בדונם)	שטח בניה למטרות עיקריות (במ"ר)	שטחי שירות		תכסית	גובה בקומות	מרווחים
			מעל למפלס הכניסה הקובעת (במ"ר)	מתחת למפלס הכניסה הקובעת (במ"ר)			
שטח למשרדים ותעשייה עתירת ידע	11.59	28,975	7,244	*24,918	55%	**9	לרח' פסח לב - 6 מ' לרח' המלאכה - 5 מ' אחורי - 5 מ'

* עבור חניה תת-קרקעית.

** במקרה שהתנאים התפעוליים של מפעל מסוים יחייבו קומה גבוהה, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר אותה ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על 38 מ' מפני הכביש בחזית הבנין. בכל מקרה גובה הבנין לא יעלה על 86 מ' מעל פני הים כולל מבנים ומתקנים על הגג.

17. תכנית בינוי

מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית בינוי לשטח התכנית כולה. תכנית הבינוי תכלול: העמדת הבניינים, גובהם, מיקומם, חומרי גמר כולל טיפול הגגות, דרכי שירות, פתרונות החניה חצרות המשק וההספקה. פיתוח צירי התנועה המוטורית והמרווחים בין הבניינים, כולל הנחיות לפיתוח שטחי גינון במגרש ובמרווחים, ניקוז ועיצוב הגדרות.

תכנית הבינוי המפורטת למבנן תוגש על רקע מדידה בקנה מידה 1:250 שתערך ע"י מודד מוסמך ותכלול טופוגרפיה, תנוחה וחתכים. תכנית הבינוי תוגש לאישור הועדה המקומית.

18. פיתוח המגרש

א. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח וחתכים בקנה מידה 1:250 ובה יתוארו: העמדת בניינים, קירות תומכים וגדרות (צורה וחומרים מכל צד שיאושרו ע"י מהנדס העיר), הסדרי חניה, ניקוז, העמדת מתקני פסולת, תכנון גינון (כולל סוגי צמחיה) והנחיות לטיפול במרווחים. תכנית הפיתוח והחתכים יערכו על גבי מפה מצבית שתכלול טופוגרפיה.

על מבקש היתר הבניה לבצע כל עבודות הפיתוח בתחום התכנית בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

ב. על גבול המגרש לאורך רח' פסח לב, תיבנה גדר, שעיצובה יאושר ע"י הועדה המקומית, ואשר תמנע נגישות ישירה למגרש, למעט הנגישויות המסומנות בנספח התנועה.

19. חניה

א. מתן היתר בניה לפרויקט יהיה מותנה במתן פתרונות חניה, פריקה וטעינה בתחום המגרש, עפ"י המוצע בנספח התנועה, אך לא פחות מתקן החניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

ב. יותרו פתרונות חניה תת-קרקעיים ועיליים במסגרת הבנין ובתחום המרווחים בכפוף לסעיף 16 לעיל.

20. תנאים למתן היתרי בניה

א. מתן היתר בניה מותנה בביצוע ע"י יוזמי התכנית של כל הפיתוח כפי שיאושר בתכניות הפיתוח ע"י הועדה המקומית, כפוף להוראות תכנית זו.

ב. מתן היתר בניה מותנה בהגשת תכנית פיתוח וגינון שתוגש בקנה מידה 1:250.

ג. מתן היתר בניה מותנה בקבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

21. שלבי ביצוע

א. לא יוצא היתר בניה לשלב א' (עד 11,000 מ"ר שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה הכוללות את הרחבת רחוב פסח לב לדו-מסלולי והסדרת רחוב המלאכה בקטעים שבתחום גבולות התכנית.

לא יאוכלס ולא ינתן טופס 4 (תעודת גמר) לשלב א' הנ"ל, אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה ע"פ התכניות לעיל וביצוע דרך הגישה החדשה בקטע כביש 40 - אבא הלל כולל ניתוק החיבור הקיים של רחוב אבא הלל מכביש 40, ע"פ התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה כולל התקנת רמזורים בצומת כביש 40 - כביש גישה חדש ובצומת כביש גישה חדש - אבא הלל.

ב. לא יוצא היתר בניה לשלב ב' (מעל ל- 11,000 מ"ר שטחים עיקריים) אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה לביצוע הנמכת רחוב פסח לב מתחת לרצועת מסילת הרכבת והתקנת רמזור בצומת המלאכה - פסח לב (אם יידרש ע"י משרד התחבורה).

לא יאוכלס ולא ינתן טופס 4 (תעודת גמר) להיתרי בניה מעל ל- 11,000 מ"ר, אלא לאחר ביצוע המטלות התחבורתיות ע"פ התכניות לעיל.

ג. ביטול הפניות שמאלה אל וממתחם גב-ים יבוצע רק לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה לביצוע הנמכת רחוב פסח לב מתחת לרצועת מסילת הרכבת, או בהתקיים נסיבות שלדעת רשות התמרור יחייבו ביטול פניות אלה ולאחר שתאושר תכנית הסדרי תנועה כדן. ביטול הפניות הימניות אל וממתחם גב-ים יבוצע רק לאחר הסדרת גישה חלופית למתחם זה.

22. תנאים ומגבלות בנושא איכות הסביבה

כל השימושים והתכליות המפורטים בסעיף 13 - רשימת התכליות, יותנו במגבלות הבאות:
א. שפכים: לא תותר יצירת שפכים תעשייתיים. השפכים היחידים שיתירו יהיו שפכים סניטריים.

ב. פסולת: לא תותר יצירת פסולת תעשייתית.

ג. זיהום אויר: לא תותר פליטת מזהמים לאויר.

ד. ריחות: לא תותר כניסה של מפעלים הפולטים ריחות.

ה. חומרים מסוכנים: יאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים.

23. שרותים ותשתיות

תשתיות עירוניות הקיימות בתחום המגרש, יועתקו ע"י יוזם התכנית בתאום ובאישור הועדה המקומית.

א. ניקוז מי גשם

1. לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח שמערכת הניקוז תופרד ממערכת השפכים. ביצוע ניקוז השטח יהיה בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס העיר.
 2. התכנית תתקרקעית לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- התכנית העילית תהיה פנויה מאספלט ותהיה מקבילה לתכנית הפנויה התת קרקעית, על מנת לאפשר חילחול מי נגר עילי.

ב. אספקת מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תעשה ממערכת אספקת המים של עיריית לוד.

ג. ביוב

לא ינתן היתר בניה בטרם תוגש תכנית ביוב המראה התחברות למערכת ביוב מרכזית וניתוח כושר ההולכה של המערכת המרכזית, מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. לא תנתן תעודה לשימוש בבנין לפני שהבנין יחובר בפועל למערכת הביוב.

ד. הידרנטים

בעל הקרקע ו/או היזם יתקין בתחום מגרש הבניה הידרנטים לכיבוי אש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. קוי תיקשורת

מערכת קוי התיקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אווריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 161 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ - 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחק האנכי המינימלי של פני הכביש הסופיים מהתיל התחתון של קו החשמל הינו:

במתח גבוה 22 ק"ו - 7.0 מ'

במתח עליון 110 ק"ו - 7.0 מ'

במתח עליון 161 ק"ו - 7.5 מ'

במתח על 400 ק"ו - 9.0 מ'

2. מקלטים ו/או מרחב מוגן

פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתרי בניה.

24. הריסת מבנים

יוזם התכנית ו/או מבקש היתר הבניה ישא בהוצאות הריסת המבנים המסומנים להריסה, בהתאם לתשריט המצורף לתכנית זו.

25. היטל השבחה

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

חתימות

יוזם התכנית :

אגרקסקו - חברה ליצור חקלאי בע"מ

★ אגרקסקו חברה ליצוא חקלאי בע"מ ★
 AGREXCO, AGRICULTURAL EXPORT Co. LTD.

בעלי הקרקע :

אגרקסקו - חברה ליצור חקלאי בע"מ
 ומדינת ישראל באמצעות מינהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית :

★ אגרקסקו חברה ליצוא חקלאי בע"מ ★
 AGREXCO, AGRICULTURAL EXPORT Co. LTD.

יצחק פריד
 יעוץ, תכנון ופיקוח מכוני תים בע"מ

מספרנו: 33/מ/א108

תאריך: 19.11.01, 14.11.00, 8.10.00

עדכון להפקדה: 7.4.04, 16.7.03, 10.6.03, 10.4.03, 9.1.03, 23.1.02

עדכון למתן תוקף: 22.7.07, 27.3.07, 25.5.05