

14106-208

4017205

תכנית מס'

מבא"ת 2006

עמוד השער של הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז
	25.05.2008 נתקבל תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/180

שטח לבניית משרדים בלוד צפון - מתחם 4

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 30.3.08
 17.6.08
 מתכנת המחוז תאריך

המרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג התוכנית

משרד הפנים
 מינהל החכיון
 ארכיון תכנון
 59-06-2008

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 אישור תכנית מס' 120175
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 30.3.08 לאשר את התוכנית
 מנהל שטחית

15/05/2008

עמוד 1 מתוך 8

דברי הסבר לתוכנית

מגרש 101 הינו מגרש היחיד בתוכנית לד/בת/142 שיעודו משרדים. שאר המגרשים בתוכנית יעודם תעשייה.
בעוד שזכויות הבניה במגרש, (120% שטח עיקרי + 10% שטח שרות על קרקעי), מתאימים ליעוד תעשייה, הביקוש למבני משרדים הוא רק בצפיפות גבוהה יותר. אשר על כך אנו מבקשים תגבור זכויות בניה במגרש זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז המרכז

תוכנית מס' לד' / 180

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שטח לבניית משרדים בלוד צפון-מתחם 4	שם התוכנית	1.1
3,693 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	1.3
מהדורה 1	מספר מהדורה	
	תאריך עדכון	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף	
62 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה	היתרים או הרשאות	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
		קואורדינטה X	190,600
		קואורדינטה Y	652,331
1.5.2	תיאור מקום	אזור התעשייה הצפוני-לוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עירית-לוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מהרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוד
		שכונה	לוד צפון-מתחם 4
		רחוב	אבא הילל סילבר
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3979	מוסדר	חלק מהגוש		17

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לד/בת/142	101,1010

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.7.1989	3683	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לד/1012 ממשיכות לחול	• שינוי	לד/1012
15.3.1996	4391	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לד/בת/142 ממשיכות לחול	• שינוי	לד/בת/142 תכנית מפורטת למתחם 4-לוד צפון
25.5.1997	4525	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.	• כפיפות	תמ"א 2/4

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ישראל ברלב	7/12/2006				מחייב	הוראות התוכנית
		ישראל ברלב	7/12/2006	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		ישראל ברלב	7/12/2006	1		1:250	מחייב לעניין קווי בנין מנוחה לכל עניין אחר	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
		03-6724433		03-5455023	ריח בבלי 12-תי"א	שם רשות מקומית / שם רשות מקומית					מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
	03-6724433		03-5455023	ריח בבלי 12-תי"א	מגויזול חלפון בע"מ.					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלות
	037632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 קרית הממשלה החדשה	מ.מ.י.					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
Arc- barlev@012.net.il	03-5407994		03-5493203	המלכים 42 רמה"ש	ברלב אדריכלים ומתכנני ערים	7955	6784214	ישראל ברלב	אדריכל		
	03-9623818		03-9623817	לורוב 17 אזור תעשייה חדש רשלי"צ	ע.ד.ג. מדידות והנדסה בע"מ	531		עזרא יעקוב-מודד מוסמך			

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אזור משרדים	שטח מיועד לבנייני משרדים
שרותים מסחריים	שרותי מסחר כגון חנויות מפעל, שוק, מסעדות וכל הנחוץ לאזור.
שטח פרטי פתוח	שטח מיועד לגינון, נטיעות, חנייה ואחסנה פתוחה כמפורט בתכנית לד/בת/142

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנית זו באה לשנות תכנית מפורטת לד/בת/142 ותכנית מתאר לד/1012 כדלקמן:

1. תוספת זכויות בנייה וזאת ע"י תוספת של 2,330.0 מ"ר שטח עיקרי
2. שינוי גובה בניה מקסימאלי ל- 28.45 מ'
3. תוספת קומת ביניים בחלל קיים
4. שינוי במספר הקומות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית לד/בת/142 ותכנית לד/1012 למעט השינויים שמכתיבה תכנית זו. במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות של תכנית זו.

אזור משרדים:
תא שטח 101- מיועדת להקמת בנין משרדים.

תכליות ושימושים: משרדים ומסחר.

תא שטח 1010- שטח פרטי פתוח. יש לצרף את השטח הפרטי הפתוח לצורכי חישוב זכויות בניה. תכליות ושימושים: גינון, נטיעות, חנייה ואחסנה פתוחה.

זכויות הבניה המקסימאליים המותרים - 185% שטח עיקרי. זכויות הבניה יחושבו מהשטח המצטבר של שני תאי השטח 101 ו-1010

שטח קומת הקרקע הוא השטח לשירותי המסחר.

תכסית מקסימאלית לקומה יהיה עד-35%. מספר הקומות יהיה 7.

גובה מקסימאלי - 28.45 מ' גובה ממפלס הכניסה.

מעבר לגובה המקסימאלי תותר בניה על הגג למתקנים הנדסיים וחדרי מדרגות.

תותר הקמת אנטנות לגג המבנה עפ"י חוק ובתאום עם רשויות הרלבנטיות.

זכויות בניה תת קרקעיות-100% משטח המגרש לצורכי חנייה ומתקנים הנדסיים.

תותר בניית מתקנים הנדסיים הנדרשים לתפעול הבניין בקומה התת קרקעית-חדרי חשמל, תחנות

טרנספורמציה, מאגרי מים, חדרי גנראטור וכדומה.

שטחי השרות במרתף יהיו עד 20% משטח הקומה.

קווי בניין- קווי הבנין הקדמי האחורי והימני יותר לפי תכנית לד/בת/142.

קו הבנין השמאלי עבור המבנה לא יפחת מ 73 מ' מציר מסילת הברזל.

קו הבנין השמאלי עבור החניון לא יפחת מ 38מ' מציר מסילת הברזל.
במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגברו הוראות התכנית הנוגעות לקוי הבנין.

חנייה:

חנייה תהיה בתחום המגרש, בחניון תת קרקעי וחנייה פתוחה בקומת הקרקע כמסומן בנספח הבינוי.
כמות החניות הדרושות יחשב לפי התקן התקף בזמן הוצאת היתר הבניה.
במידת הצורך יותר שימוש במכפילי חנייה ע"מ לספק את תקן החנייה.

עיצוב אדריכלי

כל חומרי הגמר בחזיתות היו חומרים ברמת עמידות גבוהה-אבן, אלומיניום, זכוכית, פלדה, חומרים קראמיים, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרגרי קוורץ, בטון גלוי וכל אלמנט קשיח אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
		3,693	-	3,693	שטח התוכנית – דונם
		6,760	2,330	4,431	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	הערה: כפוף להוראות הבניה ברדיוס מגן "ג"		
	הערה: כפוף להוראות הבניה ברדיוס מגן "ג"	1010	שטח פרטי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד משרדים
4.1.1	שימושים
א.	מיועד לבנין משרדים
ב.	קומה מסחרית
4.1.2	הוראות
א.	<u>איכות הסביבה</u> הועדה המקומית רשאית להתנות הוצאת ההיתר בניה בסילוק מטרדים הקיימים בשטח המיועד לבניה, בנוסף לסמכויות הועדה על פי דין. בקשה להיתר תלווה באשור אגף התברואה לפינוי אשפה.
ב.	<u>אנטנות</u> תותר הקמת אנטנות לגג המבנה ע"פי חוק ובתאום עם רשויות רלבנטיות.
ג.	<u>הוראות בניין</u> לא תותר כניסת רכב למגרש מרחוב א.י. סילבר כניסה לחנייה לפי נספח הבינוי. תכנית הבניין לא תעלה מעל 43% משטח המגרש. כל השירותים המסחריים ירוכזו בקומת הקרקע בלבד. הגישה והכניסות אליהם, יהיו משטח הפיתוח בהיקף הבניין, ממגרש החנייה / או מלובי הבניין.
ד.	<u>הוראות ופיתוח</u> פיתוח השטח יבוצע על פי הנחיות תכנית לד/בת/142 חלה על האזור ולפי תכנית הפיתוח המאושרת על אותו שטח ע"י ועדה מקומית.
ה.	<u>חנייה</u> לפי תקן חנייה בתחום השטח ולפי חוק התכנון ובנייה ותקן חנייה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה
ו.	<u>מגבלות גובה</u> גובה הבניין לא יעלה על 28.45 מ'. מעל גובה זה, במפלס הגג תותר הקמת מתקנים הנדסיים, מתקני מזוג אוויר, חדרי מדרגות, חדרי מעליות, אנטנות וכל המתקנים הנדרשים לתפעולו התקין של הבניין. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות כל האמור לעיל וכן תרנים ואנטנות הינו עד גובה מוחלט של 86 מ' מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.
ז.	<u>מקלטים</u> מיגון ומקלוט הבניין יבוצע לפי הנחיות פיקוד העורף.
ח.	<u>מרתפים</u> תותר הקמת מרתפים. זכויות בניה לקומת המרתף-100%. ניתן להשתמש כשטח שרות עד 20% משטח קומת המרתף. יתרת השטח (עד 100%) עבור חנייה תת-קרקעית. קו בניין למרתף-0 מ'
ט.	<u>עיצוב אדריכלי</u> כל חומרי הגמר בחזיתות היו חומרים ברמת עמידות גבוהה-אבן, אלומיניום, זכוכית, פלדה, חומרים קראמיים, טיח גרנוליט, טיח אקרילי עם גרידי קוורץ, בטון גלוי וכל אלמנט קשיח אחר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

4.2 יעוד שטח פרטי פתוח

4.2.1 שימושים

גינון ונטיעות
חנייה פתוחה
החסנה פתוחה

4.2.2 הוראות

א. הוראות פיתוח
יש לפתח גינון ונטיעות לפי הנחיות הועדה המקומית.
לא תנתן תעודת גמר ולא יותר איכלוס, אלא לאחר הבטחת ביצוע נושא הגינון בחזית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מסלול	מסלול מגרש (מ"ר)	מסלול שטח	יעוד					
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי	שטח בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)
										מתחת	עיקרי							שרות	עיקרי	
5	5	5	5	16.5	-	-	43	364	6,952	-	1,256	4,432	3,476	101	משרדים					
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217	1010	פרטי פתוח					

*בניות קומות התניה התחתונה דורשת הקלה.
 *חשוב שטחי הבניה במצב הקיים אינו מולל ממ"מים עפ"י הוראות הג"א.
 * שטחי הבניה מחושבים באחוזים משטח המגרשים 101 ו 1010- סה"כ 3693 מ"ר (לפי תכנית לד/בת/142) הערות:

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			מסלול מגרש (מ"ר)	מסלול שטח	יעוד					
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי	שטח בניה סה"כ	מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)
										מתחת	עיקרי						שרות	עיקרי	
5	5*	5	5	28.45	-	-	35	332	11,522	3,693	1,070	6,759	3,476	101	משרדים פרטי פתוח				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	217	1010	פרטי פתוח				

*הערה לגבי קו הבנין השמאלי: לא יפחת מ 73מ' מציד מסילת הברזל עבור המבנה, ולא יפחת מ 38מ' מציד מסילת הברזל עבור החניון.
 הערה: מותרת קומת חניה תת קרקעית במלוא שטח המגרש.

6. הוראות נוספות**6.2 היטל השבחה**

הועדה מקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רמלה. במידה ויוספו למבנה קווי ביוב נוספים המחברים נכס למערכת ביוב מרכזית, יש להציג בנספח סניטרי להיתר סוג צנרת ושוחות ביוב שייתנו פתרון למניעת דליפות ביוב.

6.3 הגבלות בניה בגין תמא/2/4

על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

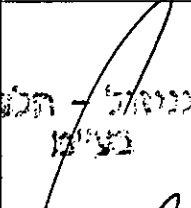
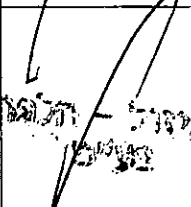
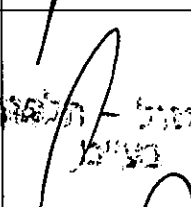
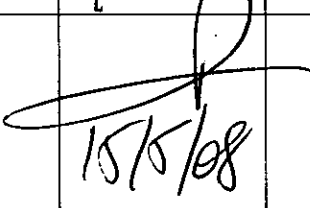
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תוספת 2 קומות משרדים	בתוך 5 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

7.2 מימוש התוכנית-

בתוך 5 שנים מתאריך קבלת תוקף לתכנית.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
15/5/08		מגניזול חלפון בע"מ 511681561		אלקז בלם	מגיש התוכנית
15/5/08		מגניזול חלפון בע"מ 511681561		אלקז בלם	יזם בפועל (אם רלבנטי)
15/5/08		מגניזול חלפון בע"מ 511681561		אלקז בלם	בעלי עניין בקרקע
			006784714	ישראל ברלב	עורך התוכנית