

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי לוד

משרד הפנים
מחוז מרכז
12.11.2008
נתקבל
תיק מס':

תקנון

נבדק וניתן לבסות / לאושר
החלטת הועדה המחוזית / תשיבת מועד 4
6.1.09
מתכנת המחוז
תאריך

תכנית מתאר מקומית ומפורטת תכנית מס' לד/6160 שינוי תכנית מס' לד/610 פרוייקט התחדשות עירונית עיבוי מתחם רחוב דוד המלך

הוגשה ע"י עיריית לוד

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 6160
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הולת
ביום 4/11/08 לאשר את התכנית
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד
תכנית מפורטת מס' 6160
בישיבה מס' 28 מיום 28/3/08
הוחלט אשר הפון האשר 25/11/08
מנדט הועדה יושב ראש

שם וחלות:

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית ומפורטת, תכנית מס' לד/6160, "התחדשות עירונית – עיבוי מתחם חסכון ג' בלוד", (להלן: "תכנית זו"), היא תחול על השטח המתוחם בקו עבה בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן: "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1000 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מסמכי התכנית:

1. התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - 1.1 תקנון הכולל 13 עמודים
 - 1.2 תשריט בקני"מ 1:1000
 - 1.3 נספח בינוי בקני"מ 1:500 - נספח מס' 1
 - 1.4 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:200 - נספח מס' 2
 - 1.5 נספח תנועה וחניה בקני"מ 1:500 - נספח מס' 3
 - 1.6 נספח נופי בקני"מ 1:500 - נספח מס' 4
 - 1.7 נספח נופי מילולי בן 10 עמ' - נספח מס' 5
- מסמך מחייב.
מסמך מחייב.
מסמך מנחה, למעט קווי הבנין שיהיו בהתאם לקונטור המבנים המסומנים על גב נספח הבינוי המחייב לעניין זה.
מסמך מנחה,
מסמך מנחה, מחייב בכניסות וביציאות בלבד.
מסמך מנחה, כאשר נספח הפרטים – מחייב.
מסמך מנחה.

יחס לתכניות אחרות:

2. על תכנית זו תחולנה כל תקנות תכנית המתאר של העיר לוד וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן ושאינם נוגדים תוכנית זו.
 - 2.1
 - 2.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.
 - 2.3 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/4 - 2 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

המקום:

הקרקע שעליה חלה תכנית זו נמצאת בשכונת חסכון ג', בין הרחובות שד' דוד המלך בצפון, שד' ירושלים במזרח, רח' רחל אלטר בדרום, רח' שלמה המלך במערב, לוד.

שטח התכנית:

- 4.1 שטח התכנית הוא 88.832 דונם בקירוב (מדידה גראפית במחשב).
- 4.2 חלוקת השטחים (מגורים, ציבורי פתוח, אתרים לבנייני ציבור, דרכים וכו'), תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

גבולות התכנית:

גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

הקרקע הכלולה בתכנית זו:

| גוש | חלקה | חלק מחלקה |
|------|--|--------------------|
| 3961 | | 84 |
| 4024 | 295, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 400, 401, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428 | 450, 399, 398, 191 |
| 4541 | | 205, 190 |

בעל הקרקע:

מ.מ.י. ואחרים

יוזמי התכנית:

עיריית לוד, כיכר קומנדו 1, ת.ד. 87, לוד 71100 טלפון : 9278913-08 ; פקס : 9224282-08

עורכי התכנית

א.א. הירש אדריכלים בוני ערים - רחוב לוטוס 7, חיפה. מיקוד : 34381

מטרות התכנית :

10. לאפשר תוספת בניה לבנייני המגורים הקיימים במטרה לאפשר התחדשות עירונית ועיבוי האזור, תוך :
- 10.1 שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור מגורים ג' מיוחד, לשצ"פ ולדרך.
 - 10.2 שינוי יעוד משצ"פ לדרך משולבת ושבי"צ.
 - 10.3 שינוי יעוד מדרך לשצ"פ ומגורים ג'.
 - 10.4 הגדלת יחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות, בתחומי מגרשי המגורים הקיימים מ-306 יח"ד ל-612 יח"ד.
 - 10.5 קביעת זכויות בניה והוראות בניה, הוראות פיתוח ושלבי ביצוע בשטחים הכלולים בתכנית.
 - 10.6 קביעת הסדרי תנועה וחניה בתחום התכנית.
 - 10.7 קביעת הוראות פיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים.

באור סימני התשריט :

הכל ע"פ החוק.

שימוש בקרקע :

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

רשימת התכליות :

- 13.1 אזור מגורים ג' משמש לבנייני מגורים טוריים עד 3 קומות בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.
- 13.2 אזור מגורים ג' מיוחד משמש לבנייני מגורים עד 6 קומות בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.
- 13.3 אתר למבנה ציבור ומסחר כפי שמוגדר בתכניות המאושרות החלות על השטח (במגרש 366 יותר סניף דואר) .
- 13.4 שטח ציבורי פתוח ישמש לגינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, מתקני משחקים למגרשי ספורט וגני משחקים.
- 13.5 דרך משולבת שצ"פ משולב חנייה ודרכי גישה לחניות. ישמש לחניה, לגינון ונטיעות בלבד. תותר בניית מגרש חניה ביותר ממפלס אחד בכפוף להוראות התכנית. בתחום מגרשי החניה תותר גם הקמת תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות בתנאי שישתלבו בתכנית מגרש החניה ובפיתוח, ובתנאי עמידה בתקנים ובהנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 13.6 דרך תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה למעט מסילות ברזל.

טבלת שטחים ויעודי קרקע :

| יעוד קרקע | קיים | | מוצע | |
|----------------------|----------|----------|----------|----------|
| | שטח במ"ר | שטח ב- % | שטח במ"ר | שטח ב- % |
| אזור מגורים ג' | 48416 | 54.53 | 20372 | 22.93 |
| אזור מגורים ג' מיוחד | 0 | 0.00 | 28075 | 31.62 |
| שטח למבנה ציבור | 9926 | 11.17 | 10412 | 11.72 |
| שטח למסחר | 58 | 0.06 | 58 | 0.06 |
| שצ"פ | 9823 | 11.05 | 5035 | 5.66 |
| דרך משולבת | 0 | 0.00 | 4744 | 5.34 |
| דרכים | 20609 | 23.19 | 20135 | 22.67 |
| סה"כ | 88832 | 100.00 | 88832 | 100.00 |

הערות והבהרות לטבלת זכויות בנייה
 הכל ע"פ החוק.

15. **הפקעות:**
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכלל דין.
16. **חלוקה חדשה:**
16.1 גבולות חלקות הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו, בטלים.
16.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
17. **הוראות בינוי לאזור מגורים מיוחד:**
17.1 תכנית בינוי ופיתוח:
17.1.1 מתן היתר בניה לתוספות בניה למבנים בשטח התכנית מותנה בהגשה של תכנית בינוי פיתוח ועיצוב למגרש נשוא ההיתר ואישורה ע"י הוועדה המקומית. שינויים בתכנית הבינוי יהיו טעונים אישור ועדה מקומית.
17.1.2 תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בהתאם לנספח המנחה לבינוי ונספח התנועה והחניה ותוכן ע"י אדריכל ואדריכל נוף על רקע מפת מדידה עדכנית של מודד מוסמך.
17.1.3 תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקני"מ 250 : 1 ותכלול את הבניה והפיתוח של מגרש הבניה, השטחים הציבוריים המיועדים לפיתוח עם מגרש זה ואת השינויים הנדרשים בפיתוח הקיים, כל זאת בהתאם לשלבויות הביצוע כפי שמוגדרת בהוראות התכנית.
17.1.4 תאופיין הנחיה לביצוע באופן שתמנע הפרעה ומהלך פעילות תקין למערך המגורים ההיקפי אשר בו לא תבוצע פעולת בניה.
17.1.5 התכנית תכלול בין היתר הנחיות עקרוניות לחומרי גמר לחזיתות ולפיתוח, הנחיות לעיצוב גגות הבניינים כולל פתרון מתקני הגג, תכנית החניונים כולל פתרון הגישות והיציאות, סידור החניה, פירוט פיתוח השטחים הפתוחים במגרשים ושטחי המדרכות.
17.1.6 הפירוט בתכנית הבינוי והפיתוח הכוללת יהיה כפי שמוגדרת בהוראות התכנית ויוגדרו בה השטחים שיפותחו עם כל בניין.
17.2 **שטח הבניה:**
17.2.1 שטח הבניה העיקרי המותר לא יעלה על 120 מ"ר לכל יחידת דיור.
17.2.2 שיעור שטחי השירות ואופן חישוב שטחי הבניה יהיו ע"פ החוק.
17.3 **גובה הבניינים:**
17.3.1 גובה הבניינים יהיה 6 קומות, עד למקסימום של 22 מ' ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הגג העליון המהווה תקרה של הדירה עליונה, לא כולל מסד. לגובה זה יתוסף מעקה תקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון קולטים, חדר מכונות מעלית, מעקות, מיכל מים, ושאר דרישות טכניות לשימוש תקין של המבנה בייעודו וכד', בהתאם לטבלא שבסעיף 17.7.6.
17.3.2 במידה והבניין יקורה בגג רעפים, יתווספו 3 מ' לגובה המקסימלי של הבניין עד למקסימום של 25 מ' ממפלס הכניסה הקיים.
17.4 **גגות הבניינים:**
17.4.1 בתכנית יותרו גגות שטוחים וגגות רעפים.
17.4.2 ניתן לבקש בקשה לגג רעפים עבור מבני המגורים בתנאי שיהיה בן 4 שיפועים או לחילופין שיפוע לכל חזית מחזיתות המבנה, ובתנאי כי רצף בנייני הרחוב הנדון יהיה מאופיין בגג רעפים לכל שדרת הבינוי, בחזית רחוב מתמשכת, גובה כללי לתחום גג הרעפים יהיה 3 מ' מעל גובה הבניין המוגדר למגרש על פי הטבלא סעיף 17.6.6, ויכלול את כל המתקנים הטכניים חבויים בחלל הגג כולל חדר מכונות מעלית וכו'.
17.5 **הגבלות בניה בגין תמא/4/2 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן-גוריון:**
17.5.1 על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין גובה כפי שנקבעו בהוראת תמא/4/2.
17.5.2 הגובה המירבי מעל פני הים המותר לבניה, לרבות קומות טכניות, מתקנים על הגג, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים, ועגורנים וכו' הינו על פי הוראות תמא/4/2, ואין לחרוג ממנו.
17.5.3 תנאי למתן היתר בניה ובקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
17.5.4 תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.
17.6 **קוי בניין:**

תקנון לד 6 קובץ : C:\Documents and Settings\Administrator\My Documents\My Documents\ .docx
קווי הבניין יהיו על פי קונטור המבנים כמסומן בנספח הבינוי מספר 1 המחייב לעניין קווי הבנין.
יותר קו בניין קדמי ואחורי 0 כמסומן בנספח הבינוי ובתנאי של שמירת מרחק מינימאלי בין
הבניינים שלא יפחת מ- 6 מ'. קווי בניין צידיים בהתאם לקיים וכמסומן בנספח הבינוי מספר 1 –
המחייב לעניין זה.

17.7 תנאים מיוחדים:

- 17.7.1 מתן היתר בניה לעיבוי הבניה, מותנה בבניה בו זמנית של בנין שלם. הוראה זו תהיה הוראה שסטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת על פי סעיף 19 בתקנות סטיה ניכרת.
- 17.7.2 לפני מתן היתר לביצוע עבודות תשתית יובטח כי עבודות התשתית לא יגרמו לניתוק בניינים קיימים וכי המערכת החדשה במידה ותדרש, תוכן במקביל לקיימת פרט לחיבור עצמו. כתנאי למתן היתר תוגש למהנדס העיר תכנית ביצוע לתשתיות. מבצעי העבודות יהיו אחראים לאי פגיעה במערכות קיימות שאינן כלולות בהיתר.
- 17.7.3 תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע סקר קונסטרוקטיבי של יציבות המבנה הקיים וקביעת הנחיות לאופן תכנון וביצוע ההרחבות של יח"ד הקיימות ותוספת הקומות החדשות ע"ג המבנים הקיימים.
- 17.7.4 תנאי להיתר בנייה – עמידה בהוראות תמ"א 38 לעניין : חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.
- 17.7.5 תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה בהגשת אישור אודות חוזה התקשרות עם אתר ו/או תחנת מעבר לפסולת בניה מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. הקריטריונים לחישוב פסולת בניין יתבססו על ערכים מקובלים של המשרד להגנת הסביבה. אישור "טופס 4" יהיה בתנאי של הגשת אישורים אודות פינוי בפועל של פסולת הבנין לאתר או תחנת מעבר לפסולת בניה מאושרים, אשר מולם בוצע חוזה התקשרות כאמור לעיל בסעיף זה.

גימור חיצוני ועיצוב הבניין

18

- כל המפורט להלן חלק מהבקשה להיתר:
- 18.1 **חומרי גמר** - המבנים המוצעים יחופו בחיפוי בעל קיים ארוך, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר. כל בקשה להיתר בניה תלווה בנספח בינוי ותגמירים, תציין את חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים. חזיתות המבנים יצופו ב-30% - אבן נסורה בעיבוד "מוטבה", כמסד היקפי לבנין ואת גוש בניני שלם ומעל חומר גמר חיצוני עמיד ואיכותי מוכת, באישור מהנדס הוועדה. עיצוב תוספות הבניה ופרטי חומרי הגמר והעיצוב ייעשו בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר, בבניין הראשון שיוגש להיתר לצרכי עיבוי.
- 18.1.1 עקרונות אלה ישמשו כעקרונות מנחים לבניינים הבאים שיעובו.
- 18.1.2 עידכון ושינויים בעקרונות העיצוב ופרטי הגמר, בכפוף לתיאום ואישור מהנדס העיר.
- 18.2 במקרים בהם תורחב קומת המסד או העמודים כתוצאה מבניית התוספת בקומות העליונות, תותאם הבניה בקומה זו לבניה החדשה תוך מתן דגש מיוחד על מקומם של העמודים וקירות המסד החדשים ותוך התאמת טיח, ריצוף וכו'.
- 18.3 לא תותר התקנת מזגנים אלא על פי פתרון כולל לכל הבנין שיהיה חלק מבקשת היתר הבניה.
- 18.4 לא תותר התקנת ארובות לתנורים ומיכלי דלק אלא אם כן יוצע פתרון כולל כחלק מבקשת היתר הבניה.
- 18.5 התקנת דודי שמש על גגות הבתים תהיה בהתאם לתכנית כוללת שתראה את מקום כל הדודים והקולטים לפי מספר הדירות וכן פתרון להסתרתם, מעקות וכד'.
- 18.6 לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין. במקרה שלא ניתן בשום אופן למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים
- 18.7 פתרון למסתורי הכביסה (כולל גרון), יהווה חלק מהבקשה להיתר לתוספת הבניה. המסתורים יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.
- 18.8 **צנרת וקווי תשתיות** - תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, מיוזג אוויר, ארובות לחימום ו/או כל תשתית צנרת אחרת נדרשת.
- 18.9 **מסתורי כביסה** - יהיו חלק אינטגרלי של עיצוב חזית הבנין ויהיו מתוכננות ומוגדרות במסגרות בקשה להיתר הבניה, מחומר קשיח כגון פריקסט ו/או P.R.C, G.R.C שיתאימו לחומרי הבניה ולאופי החזית הבניינית. פרטי המסתור, חומרי גמר וגיאומטריה מפורטת יהיה חלק מבקשה להיתר.
- 18.10 **שילוט** - תיאסר התקנת שילוט כלשהו בתחום חזיתות מבני המגורים למעט מספור בית בשלט מואר, שם רחוב ומספר בית, בתא פוטו אלקטרי מוגן ואחיד לכל בניני השכונה מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. באזור מסחרי יותרו שלטים אחידים למבנה ולמתחם מסחרי אשר יאושרו מראש ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 18.11 **גגות המבנים** - תכנית הגג תהיה מפורטת כולל כל מתקני הגגות הנדרשות ח. מעלית, דוש, מערכות אנרגיה, מיוזג, אנטנה מרכזית אחת ראשית לבנין. הגגות יהיו שטוחים כולל מעקה בנוי אינטגרלי. במידה ותוגש בקשה לגג רעפים התנאי לאישורה יהיה חיפוי מלא של כל מישורי הגג במישורי רעפים, במישורים שלמים משופעים 4 כיוונים כאשר כל מכלל התשתיות + דודים וכו' יהיו בחלל גג הרעפים למעט קולטים בלבד במישור חיפוי הגגות. גוון רעפים אחיד לכל הבניין, באישור הוועדה המקומית.
- 18.12 **אנטנות** - תותר התקנת אנטנה מרכזית אחת לכל בית משותף. במידה ותותקן אנטנה מרכזית למספר בניינים ו/או חיבור לתשתיות כבלים יהיה כפוף לאישור מוקדם ותאום עם חברת הכבלים כאשר התשתיות תהיה תת קרקעית ו/או בלתי גלויות כולל מיקום סעפות בגומחות מוכנות מראש.

פיתוח המגרש:

19

- 19.1 תנאי למתן היתר בניה על מגישי הבקשה להיתר בניה להגיש תכנית פיתוח המגרש, אשר תראה בנוסף לאמור בסעיף 17 את השינויים שיחולו בפיתוח השטח כתוצאה מבניית התוספות לדירות ולהיות אחראים לביצועם. התכנית תראה עצים המיועדים לעקירה ותכלול פיתוח גנני, פתרונות להשהיית מי נגר עילי, קירות תומכים ושבילי גישה לבתים. עם סיום הבניה על מגישי הבקשה להיתר לסלק את פסולת הבניה, שפך החפירה או החציבה על חשבונם כמפורט בסעיף 17.6.5. עליהם להחזיר את השטח לקדמותו או בהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל - תנאי להיתר בניה.
- 19.2 הבקשה להיתר תכלול פרטי הפיתוח למגרשים בהתאם לפרטים המחייבים בנספח הפיתוח ובהתאם לתכנית הפיתוח המוצעת לעיל - חלק מהבקשה להיתר.
- 19.3 קירות הפיתוח בגבול המגרש יחופו באבן מסותתת או בגמר אבן לקט בהתאם לאישור מהנדס העיר, לפי הפרטים המצורפים - חלק מהבקשה להיתר.
- 19.4 חובה לבצע מעקות לפי הפרט הקיים או מעקה אחר באישור מהנדס העיר - חלק מהבקשה להיתר.

שטחים ציבוריים פתוחים :

- 20.1 על מבקשי היתרי בניה להשתתף בפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בהתאם לתכנית המאושרת לד/610.
- 20.2 השצ"פים יתוכננו כך ששבילי הולכי הרגל והמדרגות יאפשרו גישה נוחה למגרשים הפרטיים ונגישות למדרכות. השצ"פ יכלול גינון, פיתוח נופי, ריהוט רחוב, מתקני משחקים. תותר חנייה תת קרקעית תחת שצ"פ מגרש 400 בלבד עובי מילוי הקרקע מעל מרתפי החניה יהיה 1 מ' לפחות. וכן יבצעו עבודת איטום וההגנה הנדרשים בקרקעית השצ"פ – גג מרתפי החניה. החניה תחת השצ"פ תוכר ע"י הרשות המקומית לבעלי הזכויות במבני המגורים לצורך חניה בכפוף לכל דין. לא תותר חניה על קרקעית בשצ"פים.
- 20.3 הצמחייה המתוכננת תבוסס על הגדרות תכנון הנוף בתכנית הנוף - נספח מספר 4.

חניה:

- 21.1 תקן החניה ליח"ד הקיימות יהיה 1:1, תקן החניה ליח"ד המוצעות יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
- 21.1.1 תוספת החניה תמוקם בקרבת הבניין במסגרת הבקשה להיתר בניה, בהתאם לנספח התנועה והחניה בסמוך לבניינים / סמוך לכניסות המיוחדות.
- 21.1.2 תוספת וסימון החניות בהתאם לנספח מספר 3, נספח תנועה וחניה ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
- 21.2 רשאית עיריית לוד לדרוש תוספת מקומות חניה למגרש, ועל פי אופי השימוש בו (כפוף לתכליות מאושרות ומוגדרות בתכנית זו).
- 21.3 הוועדה המקומית לא תוציא היתרי בנייה ליותר מ-66% מיחידות הדיור של הפרויקט, ללא הקמת החניון התת קרקעי הצפוני. כמו כן הוועדה המקומית לא תאשר היתרי בנייה ליותר מ-88% יחידות דיור של הפרויקט ללא הקמת החניון התת קרקעי המזרחי.

סלילת דרכים והרחבתן:

- 22.1 יוזם התכנית חייב לבצע את כל הקשור בתשתיות או לשלם היטלים כחוק, לפי דרישת מנהל אגף התחבורה. בסלילה נכללים המדרכות, קירות תומכים, מעקות, התקנת ניקוז מי גשם, תאורת רחוב, שתילה והעתקת עמודי חשמל.
- 22.2 מבצעי הרחבת הדרכים והחניות יהיו אחראים להקמתם מחדש של גדרות, קירות תומכים ומדרגות שיהרסו בגין סלילת דרכים או הרחבתן, וכן בשיקום הגינות הפרטיות שיפגעו.
- 22.3 הסדרת אזורי חניה בשטחים אשר הוקצו למטרה זו, מותנית בהכשרת קרקע ותשתית ללא שינויים טופוגרפיים משמעותיים ופגיעה מינימלית בעצים הקיימים. בתכנון החניונים ישולבו עצים חדשים. היתר סלילת משטחי החניה יהיה מותנה בהגשת תכנית פיתוח שתוכן על רקע של תכנית מדידה של מודד מוסמך שתכלול את כל העצמים הקיימים בשטח, כולל עצים וצמחיה. בתכנית יפורטו חומרי הסלילה, נטיעות חדשות, סימון מקומות החניה וכד', והיא תוגש על פי הנחיות המחלקה לתכנון תנועה, דרכים וגנים ותאושר ע"י מהנדס העיר.
- 22.4 המדרכות תרוצפנה באבן משתלבת או אספלט לפי אישור משרד מהנדס העיר.
- 22.5 לאורך המדרכות ימוקמו עצים בוגרים לפי תוכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.
- 22.6 לקראת השלמת הבינוי במתחמים A ו-B יבוצעו הסדרי תנועה לריסון תנועה בשד' שלמה המלך ע"פ תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קוי חשמל

- 23.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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.

| סוג קו חשמל | מרחק |
|--|----------|
| בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים | 2.25 מ' |
| בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו | 8.50 מ' |
| בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ו | 20.00 מ' |
| בקו מתח עליון מעל 150 ק"ו (עם שדות עד 400 מטר) | 35.00 מ' |

הערה:

- במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 23.3 המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום עם חברת החשמל.

- 23.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתן תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבון בעל ההיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- 23.5 **מרווחי בטיחות מקווי חשמל:**
מרווחי הבטיחות מקווי חשמל קיימים יסומנו במפה מצבית (כהגדרתה בסעיף 4 לתקנות התכנון והבניה) - בקשה להיתר תנאיו ואגרות תשי"ל 1970 בהתייעצות מבקש ההיתר עם חברת החשמל ובאישורם.
- 23.6 **תחנות טרנספורמציה:**
23.6.1 בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה פנימיות בלבד.
23.6.2 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.
23.6.3 על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה.
23.6.4 לא ניתן לבנות תחנות טרנספורמציה בצמוד למבנים.
23.6.5 תנאי לאישור היתר בניה אישור המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו לתכנון מתקן הטרנספורמציה.
- 23.7 **קוי חשמל:**
כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קוים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
- 24 **מקלטים:**
לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם כלולה בו תכנית למקלט ו/או מרחבים מוגנים על פי ובהתאם לדרישות החוק ולדרישות התקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקנים בוצעו על פי ובהתאם לשביעות רצונו של מהנדס פיקוד העורף ובאישורו המוכח, והכל בהתאם לחוק המחייב. היתר הבנייה יכלול פתרונות מיגון בהתאם לחוק גם עבור יחידות הדיוור הקיימות.
- 25 **שרותים:**
25.1 **אצירה והרחקת אשפה:**
25.1.1 מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על-ידי מחלקת התברואה העירונית.
25.2 **ניקוז - תיעול:**
25.2.1 לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית זו בטרם אישר מנהל אגף המים, הביוב והניקוז את מערכת תיעול מי הגשמים הציבורית לשטחים הכלולים בתכנית זו.
25.2.2 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר פתרון למערכת תיעול מי הגשמים לכל השטח הפרטי ואופן חיבורה למערכת הציבורית, מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
25.2.3 לא יינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו התיעול הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, הביוב והניקוז שתכנית הניקוז הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו.
25.2.4 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל תיעול כחוק.
25.2.5 החדרת מי נגר עילי לשטח המגרש להעשרת מי התהום וזאת על פי הנחיות התוכנית המחוזית ולפי הנחיות יועץ קרקע.
- 25.3 **אספקת המים:**
טרם מתן היתר בניה מחלקת המים בעירייה תבדוק את מצב תשתיות המים ותנחה את בעל ההיתר בהתאם.

- 25.3.1 לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה להתקשר עם אגף המים העירוני לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם יידרש הדבר.
- 25.3.2 כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי דרישות אגף המים על חשבון מבקשי היתר הבניה ו/או בעלי הקרקע.
- 25.3.3 על מתכנן הבנין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י אגף המים ובהתאם להוראות תכנית זו. מיקום המדים יהיה בהתאם לדרישות שרותי הכבאות ומאושר ע"י אגף המים.
- 25.3.4 בעלי הבקשה להיתר ישלמו היטל מים כחוק.
- 25.3.5 מחלקת המים תבדוק את תשתיות המים ותנחה את היזם טרם מתן היתר הבניה
- 25.4 ביוב:**
- טרם מתן היתר בניה למבנים תבדק מערכת הביוב ע"י מחלקת הביוב בעירייה ובמידת הצורך תוחלף ותשודרג מערכת המאספים הפנימיים בשכונה.
- 25.4.1 מערכת הביוב תבוצע על פי נספח 5 נספח מים וביוב.
- 25.4.2 לפני התחלת תכנון המבנים להיתר בניה, על היזם ו/או מבקש היתר הבניה לפנות לאגף המים והביוב לצורך קבלת הנחיות בדבר התקנת ביוב פרטי לבנינים חדשים ומיקום חיבורו לקו הביוב הציבורי.
- 25.4.3 מתכנן הבנין יכלול בבקשה להיתר בניה פתרון לחיבור קו הביוב הפרטי לביוב הציבורי מאושר ע"י אגף המים הביוב והניקוז.
- 25.4.4 לא יחוברו בגרביטציה לביוב הציבורי מפלסי בניה הנמוכים מרום מכסה תא הבקרה הציבורי שאליו מתחברים.
- 25.4.5 תנאי להוצאת היתר הבניה, יהיה אישור האגף כי החיבור המוצע עונה על דרישותיו.
- 25.4.6 לא ינתן אישור איכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, או החדש (לפי הצורך), ולפני מתן אישור מנהל אגף המים, ביוב וניקוז שתכנית הביוב הנוגעת לבנין בוצעה לשביעות רצונו. בדיקת תשתיות ומצב חיבורים יבדקו לפני היתר בניה.
- 25.4.7 בעלי הבקשה להיתר בניה ישלמו היטל ביוב כחוק.
- 25.4.8 מחלקת ביוב תבדוק את תשתיות הביוב ותנחה את היזם טרם מתן היתר הבניה. במידת הצורך תוחלף ותשודרג מערכת המאספים הפנימיים בשכונה.
- 25.5 הידרנטים:** 25.5 על בעל ההיתר להתקין הידרנטים לכיבוי אש על פי דרישת מכבי האש – חלק מהבקשה להיתר.
- 25.6 קוי תקשורת:** 25.6 כל קוי התקשורת החדשים (טלפון, טלוויזיה כבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. כל שינוי של קוים קיימים יהיה לקוים תת קרקעיים.
- 25.7 תאורה:** 25.7 מבקשי היתר הבניה חייבים להתקין על חשבונם תאורת רחובות בהתאם לדרישות מהנדס העיר. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים.

שלבי ביצוע לעבודות התשתית:

תכנון וביצוע הפיתוח הציבורי: כבישים, חניות, תשתיות (מערכות מים, ביוב ניקוז), שצ"פים, שבילים, מגרשי משחקים - ייעשה בשלבים, כל בניין יבצע את החניות הנמצאות בהרחבות הכבישים בקטע הכביש הגובל במגרש לאורך המגרש. כל השלבים לביצוע יהיו בכפוף למנהלת הפרוייקט ובאישור מהנדס העיר, ובכפוף לאישור תכנית לביצוע בשלבים המתואמת תשתיות ופיתוח, אשר תאושר ע"י מהנדס העיר. בחלק מהשלבים ידרשו מילוי תנאים נוספים כדלהלן:

26.1 מנגנון מימוש:

על פי סעיף 26, במתחמים A B C D, בכל אחד מהם ובכולם יחדיו, ימומש התהליך בתנאי מינימום של בנין אחד בשלמות על כל אגפיו, בכפוף להנחיות בסעיף 26, באישור מהנדס העיר.

26.2 תכנית בינוי:

לפני מתן היתר בניה לבניין הראשון יוצאו הנחיות בינוי מפורטות לעיצוב כמפורט בסעיף 18.

26.3 תנאי למתן היתר איכלוס לבניינים הראשון ו/או השני יהיה תכנון מפורט וביצוע החניות בחזית כל מגרש ע"י מבקש הבקשה להיתר, בכפוף לסדר ביצוע מגרשי החניה, וכמפורט בסעיף 21.1

26.4 תנאי להיתר בניה, עמידה בהוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

26.5 בנוסף לביצוע החניות בחזית המגרש תנאי למתן היתר בניה למגרש השלישי יהיה השלמת תכנון מפורט של הכבישים, חניות, תשתיות, שצ"פים שבילים מגרשי ספורט ומגרשי משחקים בכל שטח התכנית. בתכנון המפורט יקבעו גם שלבי הביצוע הנוספים והקטעים שיכללו בהיתר הבניה של כל אחד מהבניינים.

26.6 אמצעים למניעת מטרדים:

כתנאי להיתר בניה תוגש תכנית באישור מהנדס העיר, בה יפורטו הנחיות מניעת מטרדים בעת הביצוע, כגון: הקמת גדרות פח צורני צבוע לבן בגובה 2.00 מ' לתיחום איזור העבודה, הכנת דרכי גישה למבנים שאינם נמצאים בהליך הבניה, התחייבות היזם להשבת המצב הפיזי לקדמותו בשלמות, כולל תיקון כל פגיעה בתשתיות הקיימות בזמן קצוב. בעת ניתוק גורם תשתית כלשהו, בעת שידרוג תשתיות על סוגיהן – היזם יתן התראה מוקדמת לכל התושבים להתארגנות בהתאם ולקציבת זמן ביצוע התהליך - תנאי להיתר בניה.

26.7 איכות הסביבה

26.7.1 מניעת מטרדי רעש

היתר הבניה יכלול הוראות בדבר צמצום מפגעי רעש בעת עבודות הבנייה ויעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) תשל"ט – 1979, והתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג – 1992 ובחוקי העזר המקומיים של הרשות.

יש לעמוד בתנאים להגבלת רעש מאתרי בניה על פי המלצות המשרד להגנת הסביבה מיום 07.04.2002.

26.7.2 מניעת מטרדי אבק

היתר הבניה יכלול הוראות לצמצום מטרדי אבק בעת עבודות הבנייה ויעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר), התשנ"ב – 1992.

26.7.3 סילוק פסולת בניין

היזם יפנה פסולת בניין הנוצרת בעת הבנייה, ההריסה והשיפוצים לאתרי פסולת או תחנות מעבר מאושרים ע"י המשרד להגנת הסביבה. כמו כן, תהיה העדפה לביצוע מיחזור בחומרי פסולת הבניה לקיבולת של 20% לפחות מסך פסולת הבניה הנידון בתכנית זו.

בהיתר הבנייה ייקבעו תנאים ע"פ תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון) התשנ"ט – 1998.

תינתן עדיפות להפיכת פסולת הבניין ממפגע למשאב ע"י מיחזור כחומרי בניה ומצעים.

26.7.4 בעת ביצוע התכנית הרשות המקומית תבצע מדידות רעש ובמידת הצורך תקבע תנאים להגבלת רעש ותוודא עמידה בהם.

26.8 ביצוע השצ"פים ותשתיות מים, ביוב וניקוז

26.8.1 במסגרת כל בקשה להיתר בניה תובטח האפשרות לשימוש בשטחים הציבוריים הפתוחים במהלך הביצוע.

- 26.8.2 תנאי למתן היתר איכלוס מעבר ל 40% מסך כל הפרוייקט, יהיה בהשלמה של 50% לפחות מעבודות ביצוע השצ"פים, מים ביוב וניקוז.
- 26.8.3 תנאי למתן היתר איכלוס יח"ד מעל 90% מיח"ד במתחם, יהיה השלמה של כל הפיתוח הציבורי, שצ"פים, חניות, הרחבות כבישים, מים וביוב, בכל המתחם.

היטל השבחה

27. יוטל וייגבה כחוק ע"י הוועדה המקומית.

אגרות והיטלים

28. עלות החניונים התת קרקעיים תתחלק שווה בשווה בין כל יחידות הדיור המתוכננות במסגרת פרויקט העיבוי (612 יח"ד). תנאי למתן היתר בנייה החל מיחידת הדיור הראשונה, יהיה תשלום עבור קרן לחניונים התת קרקעיים. עלות החניונים התת קרקעיים, תקבע על-ידי מהנדס העיר ותאושר על-ידי מועצת העיר.

תוקף התכנית

- 29.1 באם לא יוחל בבנייתן של כ- 30% מסך היחידות (5 מבנים) ולא יוצאו היתרי בניה לכ- 85% מסך יח"ד (14 מבנים) תוך 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו – יפוג תוקף התכנית בשטחים שלא מומשו והזכויות בהם יחזרו להיות ע"פ התכניות שהיו קיימות בשטח טרם אישורה של תכנית זו.
- 29.2 עם ביטול התכנית, כל התכניות הקודמות החלות על השטח יחזרו לתקפן.

חתימות:

29.3 בעל הקרקע:

מ.מ.י. ואחרים

29.4 היוזם והמגיש:

עיריית לוד

29.5 עורך התכנית:

א.א. הירש אדריכלים ומתכנני ערים

א.א. הירש
אדריכלים בוני ערים
ליוטס/חיסה 04-8378240