

1

4 הארץ?
16



משרד הפנים
מחוז מרכז
2-6-04-2015
נתקבל
תיק מס'

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/2/138

שם תכנית מבנה תעשייה – א.ת. לוד צפון

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: לוד
סוג תכנית: תכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>נבדק וניתן לתת תוקף/לאשר 28.1.15 חלטה הוועדה המחוזית/משנה מוסק: אדריכלית זואלה פוסק מתכננת/עו"ד המחוז? תאריך</p>	<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 8965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית החליטה ביום (28/1/15) 2/138 אד לאשר את התכנית התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> 31-05-2015 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>

דברי הסבר לתוכנית

שטח התכנית נמצא באזור התעשייה בצפון העיר לוד .
תוספת אחזי בניה לשטח עיקרי ולשטחי שירות הגדלת שטח עיקרי ושטחי שירות .
הגדלת מספר הקומות מ 3 קומות ל 5 קומות מעל מפלס קומת הקרקע , קומת מרתף - חניה
בגובה 5.90 מ'.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנה תעשייה קלה ומלאכה – א.ת. לוד צפון	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
לד/138/2	מספר התוכנית		
873 מ"ר		שטח התוכנית	1.2
מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
3	מספר מהדורה בשלב		
11.9.2013	תאריך עדכון המהדורה		
מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
		קואורדינטה X	190625
		קואורדינטה Y	652950
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשיה צפון לוד	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	לוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוד
		שכונה	אזור תעשיה לוד צפון
		רחוב	המלאכה
		מספר בית	15

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3992	מוסדר	חלק		28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לד/ מק/138/1	1/ב/8

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.1.89 20.12.92 18.3.10			שינוי לתכנית מפורטת	לד/133 לד/138 לד/מק/138/1

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		מ.מרדוך אדריכלים	11.9.13		15		מחייב	הוראות התוכנית
		מ.מרדוך אדריכלים	25.10.14	1		1:250	מחייב	תשריטת התוכנית
		אינ'ג' סלע יוסף	25.10.14	1		1:250	מחייב	נספח תנועה וחניה
		מ.מרדוך אדריכלים	25.10.14	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
		מ.מרדוך אדריכלים	11.9.13	1				נספח זכויות בניה מאושרות

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-9209426		08-9201895	סן מרטין 6/30 לוד רח' גרטבול 13 לוד						רמ.קרמ.בע"מ

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				מינהל מקרקעי ישראל						בעלים מ.מ.י

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		036046230	054-4493322	בלקינד 1 תל אביב			28765	44480036	משה מרידור	אדריכל
		03-5374395		יעחק שדה 34 ת-א			594		דורר בן נתן	מודד
		08-9212608		עקיבע סער 19 לוד			3205		פרץ - סלע	מהנדס תנועה
										עורך ראשי
										מודד
										יועץ תנועה

1.9 הגדרות בתוכנית

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

הגדרת מונח	מונח

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

שינוי ייעוד מתעשייה קלה ומלאכה, לתעשייה קלה ומלאכה משולבת הכוללת משרדים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ייעוד מתעשייה לתעשייה קלה משולבת משרדים.
- תוספת זכויות בניה, משטח עיקרי 1045 מ"ר לשטח עיקרי 2270 מ"ר שטחי שירות 30% מזכויות הבניה + שטח קומת מרתף: חניה ושירות.
- שינוי מסי הקומות מ 3 קומות + מרתף חניה ל 5 קומות + קומת חניה בגובה 5.90 מ' - מרתף

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - 873 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2270	1225	1045	מ"ר	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
		001	תעשיה קלה ומלאכה

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 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
א.	שימושים, תעשיה קלה ולא מזהמת משולבת משרדים.
ב.	
ג.	

4.1.2	הוראות - מכנה תעשיה קלה משולבת
א.	תותר בניה של עד 5 קומות + מתקנים טכניים על הגג, מתחת מפלס הקרקע תותר קומת מרתף הניה בגובה 5.90 מ'.
ב.	גובה המבנה כולל קומה טכנית ומעקה ולא יעלה על 24.70 מ' ממפלס קומת הקרקע. מפלס 0.00
ג.	גובה קומה לא יעלה על 3.70 מ' בין רצפה לתקרה, גובה החדר שעל הגג לא יעלה על 3.00 מ' כניל. גג המבנה יהיה שטוח
ד.	יתר שילוב חומרי גמר עמידים וכן קיר מסך בחזיתות המבנה לפי אישור מהנדס העיר
ה.	חדר היציאה לגג יהיה צמוד לחדר המדרגות הראשי של הבנין.
ו.	במבנה לא יאוחסן ולא יעשה שימוש בחומרים רעילים

20/04/2015

ז.	ניתן יהיה לבנות את המבנה בשלבים, ובתנאי שבסוף כל שלב יראה הבניין כגמור ובאישור מהנדס העיר.
ח.	מערכות טכניות תוצנה על גג המבנה ותוסתרה בהתאם לאישור מהנדס העיר
ט.	לא תותר הצבת מדחסי מוגנים ע"ג החיתות.
י.	לא תותר התקנת צנרת גלויה חיצונית מכל סוג ולכל מטרה שהיא ע"ג חזיתות המבנה החיצוניות.
יא.	. היתר לתוספת הבניה מותרת בכדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי ת"י 413

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע .5

אחורי	קווי בנין (מטר) ***		מספר קומות	גובה מבנה מכלל מעקות (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה מוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי	צידי- צידי					מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת				שרות
2	3	0	1	24.70	52%	260	3445 מ"ר	545 מ"ר	..	630 מ"ר	2270 מ"ר	873 מ"ר	001	תעשייה קלה ומלאכה
				+5 חדר יציאה כנג										

20/04/2015

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחניה.

בתחום התכנית קומת מרתף – חניה יוסדרו 32 תאי חניה + 3 תאי חניה תפעולית בהתאם לנספח התנועה.
הנגישות לחניה תהיה מרחוב המלאכה כמצויין בנספח התנועה.

6.2 שימור מי נגר

לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנויים מבניה וריצוף, כתכנית פנויה ומגוננת וזאת במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה של מי נגר עליו והחדרתם לתת הקרקע.
השטח יהיה חדיר מים מגונן או מצופה בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכדומה.
עודפי מי הנגר במגרש יועברו לנחל אילון הסמוך. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34

6.3 תנאים למתן היתר בניה במקרקעין.

תנאי למתן היתר בניה קביעת תמהיל השימושים המותרים בהתאם למצאי מקומות החניה בתחום התכנית.

תנאי למתן טופס 4 יהיה הצגת חוזה חתום עם חברה המספקת מתקני חניה והמצגי רכישת המתקנים ואחזקתם השוטפת למתנדס העיר לוד

תנאי למתן היתר למבנה התעשייה תוספת 2 קומות יהיה מילוי ההוראות לעניין השלמת חזית אחידה גמר חיפוי חיפוי

תנאי ומתן היתר בניה תכנון מערכת ביוב בהתאם לדרישות המחמירות של משרד הבריאות בתחום רדיוס מגן ובאישור משרד הבריאות תנאי למתן היתר

6.4 מערכות.

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז, בהתאם לנספח סינטרי שאושר ע"י תאגיד המים.

כל המערכות לרבות תקשורת ראשית, המים והביוב תהיינה תת קרקעיות.

6.5 שלביות בניה.

השלמת בניית תוספת 2 הקומות

השלמת בניית חזית אחידה ביצוע מיידית לאחר קבלת היתר הבניה

20/04/2015

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
שלב א'	היתר בניה לתוספת 2 הקומות המבוקשות.	.
שלב ב'	השלמת המבנה 5 קומות + גמר עבודות פיתוח	הכללת כל עבודות הפיתוח הנדרשות בבקשה להיתר בניה.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע:

- 3 שנים מיום אישור התכנית : סיום מלא לרבות פיתוח השטח

20/04/2015

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
22.2.15	רמקמ בע"מ	מ.מ. ארדית מס' רשיון 28765 ת.ד. 1414 תל-אביב A-M-MERIDOR@013.NET	44480036	אדר' משה מרידור	מגיש התוכנית
22.2.15	רמקמ בע"מ	רמקמ בע"מ RAM-K.R.M IN INTERNATIONAL TRADING LTD. ח.פ. 52179669	רמקמ בע"מ	רמקמ בע"מ	יוזם בפועל (אם רלבנטי)
22.2.15	מ.מ.י.	מ.מ.י.		מ.מ.י.	בעלי עניין בקרקע
22.2.15	מ.מ.י.	מ.מ.י.		מ.מ.י.	עורך התכנית

20/04/2015

נספח זכויות והוראות בניה – מצב קיים מאושר עפ"י תב"ע לד/138

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	קדמי לד' דן	צדדי- לד' דן	קדמי לד' דן	מתחת לבניסה לקובעת					מעל לבניסה לקובעת	שטחי בניה	שרות	עיקרי			
2	3	0	1	4	14.00	40%	120	1765 מ"ר	445 מ"ר	-	275 מ"ר	1045 מ"ר	873	001	תעשייתית ומלאכה

20/04/2015