



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

נזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שוחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך מבצע
דני, ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:
כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

23 יולי 2017
כ"ט תמוז תשע"ז

לכבוד:

מר ערן ניצן

יו"ר הועדה למתחמים מועדפים לדיור

רחוב כנפי נשרים 22, ירושלים

הנדון: התנגדות לתכנית לוד - הרובע המערבי (תמל/1053)

החברה הממשלתית דירה להשכיר, יחד עם עיריית לוד, מקדמת את תכנית תמל/1053 אשר הוכרזה בתאריך 23.5.17, אושרה להפקדה ב 1.2.17 ופורסמה להפקדה בתאריך 21.05.17. מטרת התוכנית הינה הסדרת הבינוי והפיתוח של רובע מגורים חדש בן 11,158 יחידות דיור בצפיפות מגורים ממוצעת של 22.1 יחיד לד' מגורים נטו, הכולל מבני ציבור, מסחר, תעסוקה ושטחים ציבוריים ופתוחים.

עיריית לוד רואה חשיבות גדולה בתכנית זו, אשר ניזומה בברכתה ובתיאום מלא עימה. רובע מגורים חדש זה הינו חלק בלתי נפרד מבסיס הצמיחה העירונית ומתהליכי חיזוק איתנותה הכלכלית של העיר, והוא מהווה נדבך משמעותי בהסכם הגג של לוד. עם זאת, במהלך תקופת הפקדתה לעיון הציבור מלאכת התכנון והתיאומים המשיכו להתבצע, והובילו לצורך בעריכת מספר תיקונים נקודתיים נדרשים שהטמעתם במסמכי התכנית מחייבת הגשת התנגדות. יודגש שעיריית לוד תומכת בהמשך קידום התכנית, תוך קביעת שינויים נקודתיים בהתאם למפורט להלן.

מסמך זה כולל בתוכו את סעיפי ההתנגדויות המוסכמות כפי שהוגשו על ידי חברת דירה להשכיר, יחד עם השינויים הנוספים המבוקשים על ידי עיריית לוד בסעיפים הבאים שבגוף ההתנגדות:

1. שינויים בתשריט ובנספחי התכנית - ס' 16
2. שינויים בהוראות:
 - א. מבני ציבור - ס' 2
 - ב. תשתיות - ס' 1
 - ג. שטחים פתוחים - ס' 1, 2, 3, 5
3. עיצוב עירוני - ס' 2
4. זכויות והוראות בנייה - ס' 1, 5

השינויים הנוספים המבוקשים על ידי עיריית לוד מודגשים בכתב נטוי, מודגש עם קו תחתון.

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

זכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

מהות ההתנגדות העצמית והטעמים לה:

שינויים בתשריט ובנספחי התכנית:

מצ"ב נספחים נלווים בהם מומחשים השינויים המבוקשים :

1. **התאמת גובה הבינוי לתמ"א 2/4:**
בהתאם לסעיף 1 בהחלטת הותמ"ל להפקדת התוכנית: "הבינוי המוצע בתכנית חורג ממגבלת הגובה הקבועה בתמ"א 2/4. עם זאת ולאור חשיבותה של התכנית למרחב ולעיר, והרצון לקדמה ביעילות, קובעת הועדה כי התכנית תופקד כפי שהוגשה. בתקופה שעד לדיון בהתנגדויות יבוא יזם התכנית בדברים עם רת"א על מנת להגיע לגובה מוסכם, בהתאם לעקרונות החלופות שהוצגו בדיון ותוך שמירה ככל הניתן על מספר יחידות דיור. הכל בכפוף לאישור לפי תמ"א 2/4, ככל הנדרש. לעת דיון בהתנגדויות יוחלט סופית בעניין זה".

מאחר ובקשת החברה להקלה זניחה ממגבלות הגובה לבינוי בשטח התוכנית נדחתה, מבוקש בהתאם להחלטה להפקדה, לעדכן את גבהי הבינוי בהתאם לתשריט המוסכם הנלווה להתנגדות זה, כך שלא יחרגו ממגבלות תמ"א 2/4. וכל זאת ללא שינוי בהיקף יחידות הדיור (ראה נספח א)

2. **עדכון שני צמתים בכביש 200:**
בהתאם לתיאומים שנערכו מול נתיבי איילון, ועל מנת לאפשר את תפקודו של כביש 200 ככביש עירוני ראשי, מבוקש לצמצם את כמות הצמתים לאורך הכביש, כך שבמקום 7 מעברי רכב בין השכונה לבין העיר, יוותרו 5:

א. צומת כביש 200 ורחוב 6 – מבוקש לבטל את הצומת ולהמירו לגשר עילי להולכי רגל, על ידי הזזתו של המעבר העילי המסומן בתשריט התכנית שגם מקשר בין שני חלקי הפארק (תאי שטח 621 ו-622), ייעוד לשצי"פ של הזרוע המזרחית של הצומת המתחברת לרחוב לובלין הקיים ובצדה המערבי של הצומת, מבוקש כי יתאפשרו פניות ימניות בלבד. באופן זה, גם זרימת התנועה בכביש 200 תשופר, הקישוריות להולכי רגל ורוכבי אופניים תישמר ותצומצם מעבר של תנועה עוברת של רכבים דרך השכונה הקיימת.

ב. צומת כביש 200 ורחוב 7 – מבוקש לבטל את הצומת. הגישה אל ומכביש 200 תהיה בפניות ימניות בלבד.
(ראה נספח ב)

3. **שינויי גבהים בכביש 200:**
לצורך יצירת רצף עירוני אחיד, ועל מנת להימנע ממצב בו כביש 200 גבוה מהפארק הממוקם משני צדדיו, מוצע לבצע תיקוני גבהים בכביש 200 (ראה נספח ג)

4. **יצירת מערך דרכים בין השטחים הפתוחים למגורים:**
מבוקש לעדכן את מערך הדרכים בהיקף השכונה כך שבין המגורים לבין השטחים הפתוחים יעברו רחובות פעילים שמהם תהיה גישה למגרשי המגורים. בהתאם לכך מוצע להוסיף דרך משולבת היקפית בין מגרשי המגורים 201-204 לבין השצי"פ הצמוד, לבטל חלק מדרך 10 ולייעד את חלקה לדרך משולבת. בהתאם, נדרש לבצע שינויים גיאומטריים במגרשי המגורים ומבני הציבור שלאורך דרכים אלה. (ראה נספח ד)

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

זכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שוחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:
כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

בהתאם, מבוקש להתאים את מערך הדרכים כך שבין השטחים הפתוחים לשטחי המגורים יעבור רחוב פעיל, שיאפשר גישה למגרשים, ולבצע תיקונים גיאומטריים בהתאם (ראה נספח ג)

5. **שיפורים תכנוניים בצפון-מזרח התוכנית:**
מבוקש לבצע שיפורים תכנוניים באזור רחוב מספר 14 כך שתפקודו כרחוב עירוני ישתפר וכדי לטייב את איכותו של מגרש מגורים 310. כתוצאה משינוי זה, צורתם של מגרשי מגורים 333 ו-701 שונתה והתווסף מגרש מגורים 334 בכדי ליצור רצף עירוני בנוי לאורך רחוב 14 ובכדי לשפר את איכותו העירונית של אזור זה.

מבוקש לעדכן את התכנון בצפון מערב התוכנית בהתאם לאמור לעיל. (ראה נספח ה)

6. **שינויים תכנוניים בדופן המזרחית של כביש 200:**
לצורך ביצוע התאמה מרבית בין הבינוי המוצע לבין המבנים הקיימים בשכונת גני אביב הסמוכה, מבוקש לפצל את מגרש המגורים 422 לשני מגרשים כך שחלקו הצפוני של המגרש הגובל בשכונת גני אביב הקיימת יועד למבנה ציבור וחלקו הדרומי יועד למגורים. בנוסף, שונה מערך הבינוי בדופן המזרחית של כביש 200, כך שלאורך הכביש ייווצר מקצב קבוע של ייעודי קרקע ובינוי לצורך יצירת רחוב פעיל.

בנוסף, מבוקש לבצע שינוי בתוואי רחוב 24 סמוך למבנה ציבור 4029, לצורך התאמתו לדרכים קיימות ובכדי שהמגרשים הצמודים לרחוב יהיו בממדים מתאימים יותר לבינוי. שינוי זה מצריך דיוק, יישור והרחבת הקו הכחול באופן מינורי.

בהתאם לאמור לעיל, מבוקש לבצע את השינויים הבאים (ראה נספח ו):

- **פיצול מגרש המגורים 422 לשני מגרשים שונים הכוללים מבני ציבור ומגורים.**
- **לבצע שיפורים תכנוניים במגרש 4029 ולתקן את הקו הכחול בהתאם.**

7. **הרחבת הקשרים הנופיים מערבה:**
בכדי לשפר את הקשר של הרובע אל השטחים הפתוחים ממערב, מוצע להרחיב את שצ"פ 613 ולהוסיף שצ"פ בין תאי שטח 4020 ו-4030. בשל הוספת השצ"פ הנ"ל מוצע להחליף בין מגרש המגורים למבני הציבור שמצפון לשצ"פ זה על מנת שבשצ"פ יגבלו שטחים מגורים **(ראה נספח ז).**

8. **מיקום תחנת השאיבה:**
שינוי מיקומה של תחנת השאיבה כך שתתיישר עם המגרש של מבנה הציבור הסמוך באופן שישפר את הנראות של התחנה מכיוון מגרשי המגורים ויהיה תואם לתחום מגבלות הבנייה (קווי הבניין) של המסילה המתוכננת.
(ראה נספח ח)

9. **פיצול מגרש של מבנה ציבור:**
מבוקש לפצל מספר מגרשים המיועדים למבני ציבור לשני מגרשים חומים נפרדים על מנת לאפשר גמישות בתפקודם. לדוגמא שטחו של מגרש 4035 הנו בשטח של כ-11 ד' ומאפשר הקמת שני מבני ציבור. **(ראה נספח ט)**

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
ש' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

נוכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסייה:

כ-77,500 תושבים

10. **פיצול מגרש מגורים:**
מבוקש לפצל מספר מגרשי מגורים לצורך שיפור הנגישות למגרשי מגורים כך שיווצרו שני מגרשים בעלי נגישות טובה יותר. לדוגמא מגרש 325. (ראה נספח י).

11. **הוספת נספח נוף אילוסטרטיבי למסמכי התכנית:**
מבוקש להוסיף נספח אילוסטרטיבי שממחיש באופן ויזואלי וברור את התכנון הנופי ובכך משפר את בהירות התכנית וממחיש את איכויותיה. (ראה נספח יא)

12. **סימון חזית מסחרית:**
במבני ציבור יוסר סימון החזית המסחרית בשטחים המיועדים למבני ציבור דוגמת 4019 ו-4029 על מנת לאפשר גמישות בתכנון ומיקום שטחי המסחר בהתאם לפיתוח והבינוי של השכונה: (ראה נספח יב)

14. **שנוי בחתכי רחובות:**
מוצע שינוי בחתך רחוב בקטעים של רחובות 3, 4, 6, 11, 18 הצמודים לרצועת שצ"פ, כך שזכות הדרך תורחב מ-17 מ' ל-20.5 מ' והשצ"פ יוצר מ-8 מ' ל-4.5 מ'. זאת בכדי שכל מרכיבי הדרך, ובכלל זה מדרכה ושבילי אופניים, יכללו בזכות הדרך. (ראה נספח יד) ייתכן והרחבת הרחובות תביא לשינויים גיאומטריים במגרשים שלאורך רחובות אלה. (ראה נספח יג)

15. **שימושים מסחריים במגרשי מגורים:**
לצורך יצירת רחובות פעילים, מבוקש להתיר חזית מסחרית במספר מגרשים הגובלים בצמתים עם כביש 200 על פי המסומן בתשריט הנלווה. (ראה נספח יז)

16. מבנים להריסה:

מאחר וביצוע דרך המאושרת בתכנית מפורטת ע"י רשות מקומית פטורה מהיתר עפ"י ס' 261 ד' לחוק התנ"ב, מבוקש הנוסח הבא לסעיף הריסה בהוראות התכנית –
מוצע להוסיף סימון מבנה להריסה במגרש 855, מעבר לסימונים הקיימים, ואת ההוראות הבאות:

- בינוי המסומן להריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה המצוי בתחום זכות דרך מאושרת/מוצעת. תנאי לביצוע הדרך הינו הריסת הבינוי המסומן להריסה.
(ראה נספח טו)

13. **צמצום שטח תעלת הניקוז המערבית:**
לאחר בחינה נוספת של יועצי הניקוז לתוכנית, נמצא כי ניתן לצמצם את תעלת הניקוז המוצעת במערב שטח התוכנית: מ-16 מ' ל-6 מ' בחלק הדרומי ומ-26 מ' ל-25 מ' בחלקה הצפון מערבי של התוכנית באופן שעומד בצרכי הניקוז. הקטנת רוחב התעלה אפשרי מבחינה הנדסית ע"י הפיכת הקטע העמוק של תוואי התעלה למובל בטון סגור מתחת לפני הקרקע ובהמשך יצירת חתך תעלה לא סימטרי, כך שאחת הדפנות היא קיר בטון בשיפוע 0 והשנייה בשיפוע 1:2 במקום שיפוע 1:3 בתכנון המקורי. חתך זה מסוגל להעביר את הספיקה הצפויה יחד עם הקטנת רוחב התעלה.



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

זכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

צמצום שטח התעלה ע"י ייעול אופן ניקוז, יאפשר להשתמש בשטחים שהתפנו למגורים, מבני ציבור
ושצ"פים. (ראה נספח טז)

בהתאם לאמור לעיל, מבוקש לעדכן את רוחב התעלה בהתאם לבדיקת יועץ הניקוז, ולתקן את התכנון
כך שיכלול שטחי מגורים, מבני ציבור ושצ"פים בשטח שהתפנה.

שינויים בהוראות:

מגורים

1. **מגורים ב', ג', ד' (פרקים 4.1, 4.2 ו-4.3 בהוראות התוכנית):**
בכדי לאפשר גמישות לתושבים ולבעלי המשרדים בעתיד, מוצע לתקן את הסעיפים כך שהשימוש יהיה
"משרדים" במקום "משרדים כחלק מדיירת המגורים ובתנאי שהמשרד משמש את המתגוררים
בדירה".
2. **ניוד דירות קטנות בין מגורים ב', ג', ד' והמגורים בשימושים מעורבים:**
מוצע להוסיף הוראה בפרקים 4.1, 4.2 ו-4.3 הקובעת כי "בסמכות מה"ע לנייד דירות קטנות בין מגרשי
המגורים לסוגיהם ששווקו לזום אחד, ובלבד ששך כל הדירות הקטנות הממומשות על ידי אותו זום
לא יפחת מהרשום בהוראות תכנית זו". זאת כדי לאפשר ליזמים גמישות תכנונית למקם את הדירות
הקטנות ולהביא לתכנון מיטבי של המבנים.
3. **כניסות רכב למגרשי מגורים, תעסוקה ומסחר:**
מוצע להוסיף הוראה לסעיף 6.3.1 לפיה תכנית הבינוי והפיתוח תכלול את מספר הכניסות לרכב לכל
מגרש ואת מיקומן" וזאת כדי שתכנית ה-1:500 תכלול מדיניות אחידה לגבי הכניסות לרכב שלהן
השפעה רבה על אופי הרחוב ותפקוד המגרשים למגורים.
4. **בינוי לאורך השדרה הראשית:**
מוצע להוסיף תת סעיף בסעיף 6.3.1 הקובע כי במגרשי המגורים לאורך השדרה הראשית (רחוב 1)
שמספרם 313, 314, 324, 326-328 ניתן יהיה לשנות את קו הבניין הפונה לשדרה ב'תכנית הבינוי
והפיתוח' (בקני"מ של 1:500) ובלבד שכל שינוי יהיה תקף לכל המגרשים הנ"ל.
5. **שימושים ציבוריים במגרשי מגורים:**
מוצע להוסיף הוראה: "בכל מגרשי המגורים הכוללים שימושים ציבוריים הגישה אל השימושים
הציבוריים תהיה מופרדת מהכניסה למגורים" וזאת בכדי שתפקוד המבנים במגרשים אלה יהיה יעיל
ולא ייגרמו מטרדים הדדיים בין השימושים השונים.

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104

2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:

עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

נזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסייה:

כ-77,500 תושבים

מבני ציבור:

1. היקף זכויות בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור:

בכדי למצות את אפשרויות הבינוי במגרשים ציבוריים כיאה לרובע עירוני, מוצע שזכויות הבניה במגרשים למבני ציבור יוגדלו מ-200% (עיקרי ושירות) ל-300% (עיקרי ושירות). מסיבה זו מוצע להגדיל את גובה הבניה המקסימלי המותר מ-3-5 קומות ל-6 קומות.

2. הוספת זכויות בניה למסחר במגרשים למבני ציבור:

בכדי לאפשר הקמתם של מבני ציבור איכותיים ובכדי לתרום לרחוב העירוני ע"י הוספת דופן עירונית מסחרית בקו בניין 0, מוצע להוסיף זכויות בניה למסחר ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בנוסח המוצע הבא: "בהיתר הבנייה ניתן יהיה להוסיף זכויות בניה מרביות בהיקף שאינו עולה על 15% מגודל המגרש של מבני ציבור או עד 1500 מ"ר לפי הקטן מביניהם, לצרכי מסחר וזאת בתנאי ששימושים אלו ייבנו בד בבד עם מבני הציבור". יש להוסיף הוראה בטבלת הזכויות לעניין זה.

3. מתן היתר בניה למגרשים המיועדים למבני ציבור:

מבני ציבור מוקמים לעיתים קרובות בשלבים. נכון יהיה שהבניה בשלבים הראשונים תיקח בחשבון את הבניה העתידית במגרש ולא תמנע אותה או תפגע באפשרויות מימושה. לפיכך מוצע להוסיף הוראה: "תנאי למתן כל היתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור הינו אישורה של תכנית בינוי ופיתוח הממחישה את מימושן המלא של כל זכויות הבניה במגרש, לרבות שטחי המסחר באם ישנם".

4. חניה עילית במבני ציבור:

מוצע להוסיף סעיף בפרק 4.9 המאפשר שימוש "חניה עילית" במגרשים למבני ציבור וזאת על מנת לאפשר חניות לעובדים ולמבקרים בהתאם לצורך.

5. מעונות סטודנטים:

בכדי להבהיר היטב את השימושים המותרים במגרש 4040 מוצע ניסוח ברור יותר לסעיף 4.9.1.3: "במגרש 4040 יותרו כל השימושים המפורטים להלן וכן מעונות סטודנטים בבעלות ובניהול משותף"

6. רחבת כניסה למבני ציבור:

בכדי לאפשר גמישות תכנונית לרשות המקומית מוצע להסיר תת סעיף 4.9.2.3 הקובע כי "סמוך לכניסה לכל מוסד חינוכי תוקצה רחבה ציבורית".



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

מכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותימס
השלישי.

שוחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

תשתיות:

1. **עיר חכמה:**
מוצע להוסיף הוראות בעניין ניהול מתקדם של תשתיות פנימיות לאיסוף פסולת, חלוקת גז, מערכות קו-גרנרציה, והצללה טבעית, כמפורט להלן:
 - א. בסמכות מהנדס העיר להורות על הכנת תכנית למערכת איסוף, ריכוז וסילוק פנאומטית של פסולת ביתית מן המגרשים. התוכנית תחול על המגרשים הציבוריים, דרכים והמגרשים הפרטיים. התוכנית תכלול הוראות והנחיות לטיפול בהפרדות פסולת בת מחזור. בכל המגרשים המותרים לבנייה יישמרו כל ההכנות ככל שידרשו למערכת סילוק אשפה פנאומטית לרבות איסוף פנימי ונקודת התחברות לצנרת האיסוף. נקודות היציאה של המערכת ימוקמו במגרש המיועד למתקנים ומערכות טכניים.
 - ב. בסמכות מהנדס העיר להורות על הכנת תכנית לאספקה מרכזית של גז"מ ו/או גז טבעי לשטחים המיועדים לבנייה. התוכנית תיקבע את מיקום מיכל הגז והוראות בטיחות לאצירה והובלה ודרך החיבור למגרשים וכן הוראות בדבר הולכה והתקנת מכלי אצירה לגז בתחומי המגרש.
 - ג. בסמכות מהנדס העיר להורות על הכנת תכנית לשימוש במערכת קו גרנרציה שכונתית וכן הוראות על מיקום המתקנים, הוראות בטיחות, הולכה ודרך החיבור למגרשים הפרטיים והציבוריים.
 - ד. בסעיף 4.13.1 להוסיף: מתקן אשפה פנאומטי, מתקני קו גרנרציה, מיכלי אצירת גז
 - ה. בסעיף 4.10.1 להוסיף מתקן קו גרנרציה בתת הקרקע
 - ו. בבסעיפים 4.9-4.16 לציין "מתקנים הנדסיים לרבות תשתית לגז טבעי" ו"מעבר תשתיות תת קרקעיות"
 - ז. ליצירת רצף צל יתאפשרו תנאים איכותיים לצימוח עצים לרבות בתי גידול מתאימים לסוג הקרקע והאקלים בעיר לוד ועל פי הנחות מהנדס העיר

2. חלחול:

מוצע להסיר את סעיף 6.5.2 מאחר והתוכנית כפופה להוראות תמ"א 34 ב 4 אשר קובעות את היקף השטחים המיועדים לחלחול. ככל שלא תתקבל בקשה זו, יש להוסיף בהוראות התכנית אפשרות להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים, בהתאם להנחיות התמ"א.

3. גשר הולכי רגל על כביש 200:

בכדי לאפשר גמישות תכנונית בקביעת מספרם ומיקומם המדויק של הגשרים מעל כביש 200 מוצע להוסיף בפרק 6.2 את ההוראה הבאה: "לאורך כביש 200 תותר הקמת מעברים עיליים להולכי רגל ואופניים מעל כביש 200. מספרם ומיקומם של המעברים ייקבע במסגרת התכנון המפורט...".

4. תשתיות מים בשצ"פים:

לאחר תיאום עם חברת מקורות ותאגיד מי לוד לשימושים המותרים בשצ"פים בסעיף 4.11.1: "קווי מים תת קרקעיים ומבני עזר הנדסיים עיליים ותת קרקעיים לתשתית זו בתאי שטח 622-634, 634."

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

Mail: / דוא"ל: simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

מזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרום בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

כמו כן, מוצע להוסיף תת סעיף 6.9.5 הקובע כי: "הקמה ו/או העתקתה של קווי תשתית
ושינויים בקווי תשתית קיימים יבוצעו בתיאום עם בעלי התשתית והרשות המקומית, בכפוף
להוראות תכנית זו".

תעסוקה ומרכז תחבורה

- מתן היתר בנייה במרכז תחבורה:**
מוצע להוסיף תת סעיף בסעיף 4.6 הקובע כי "תנאי למתן היתר בניה במגרש המיועד למרכז תחבורה
הינו אישורה של תכנית בינוי ופיתוח הממחישה את מימושו המלא של כל זכויות הבניה במגרש". זאת
כדי לוודא שבמגרש זה בו תיתכן בניה בשלבים יהיה תכנון מיטבי המאפשר לממש את כל זכויות הבניה
במגרש.
- חוות דעת אקוסטית:**
מוצע להוסיף בפרק 4.6 את הצורך בחוות דעת אקוסטית גם למבני תחבורה.
- חניה במרכז התחבורה:**
בכדי להבטיח שתחנת הרכבת תכלול את החניה הציבורית הנדרשת עבור ציבור הנוסעים מוצע להוסיף
תת סעיף בסעיף 4.6 הקובע כי "החניה הציבורית הנדרשת לצורך תפקוד תחנת הרכבת תהיה כלולה
בתחום מגרש 1501 המיועד למרכז תחבורה".
- שימושים בייעוד תעסוקה ותחבורה:**
מוצע להוסיף לשימושים המותרים בייעוד (סעיף 4.6) זה את ההוראה: "תותר תעסוקה נקיה שאינה
מזהמת או מהווה מטרד סביבתי".
- הוספת זכויות בניה לייעוד 'תעסוקה ותחבורה':**
בכדי למצות את פוטנציאל הבניה במגרש 1,500 המיועד ל'תעסוקה ותחבורה' שהינו חלק המשכי לאזור
התעסוקה הסמוך לתחנת רכבת קיימת, מוצע להגדיל את זכויות הבניה המותרות מ-250 מ"ר ל-
250%-300%.

שטחים פתוחים:

- חניה בשצ"פים**
בשצ"פים מוצע להתיר חניה ציבורית עילית גם בתאי שטח מס' 620, 622, 653, מכיוון שהם גדולים מ-
10 דונם. **בתאי שטח מס' 603, 620, 621, 622, 653, תתאפשר חניה ציבורית עילית בהיקף
שלא יעלה על 20% מהחניה הנדרשת לטובת השצ"פ ע"פ התקן התקף ביום אישור התכנית.
שאר החניה בתאי שטח אלו תהיה בתת הקרקע. גובה חתך הקרקע מעל החניה תאפשר מילוי
של 150 ס"מ לכל הפחות, באדמה מתאימה לנטיעת עצים.**

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:

עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

מזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותימס
השלישי.

שוחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

עיצוב עירוני

1. תכנית הבינוי והפיתוח:

מוצע כי ההוראות עיצוביות יכללו במסגרת הוראות מרחביות כלל עירוניות ולא בהוראות התכנוניות. בהתאם, נבקש כי תכנית הבינוי והפיתוח (1: 500) לא תכלול הוראות והנחיות בדבר גימור מבנים, פרטי בניה מנחים ואופי הפתחים, כמו כן לא תכלול פירוט חומרי גמר המותרים לשימוש בחיפוי החזיות החיצוניות ולא תכלול חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה וכן הנחיות להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ושל מתקני סילוק אשפה במבנה עצמו או במשולב בגדר בחזית המגרש.

כמו כן, מוצע שתכנית הבינוי והפיתוח (1: 500) תכלול מיקומי מבנה עזר נדרשים ותשתיות עיליות ככל שישנן, מפלסי פיתוח שטח, שיפועים נדרשים ומפלס 0.0 לכניסות למבנים.

2. הוראות לסטיו:

יש להסיר את ההוראות לסטיו (פרק 6.16) ואת כל ההתייחסויות במסמכי התכנית לסטיו ולקולונדה מסיבות ניהוליות ותפעוליות של העיר והאופי האדריכלי הרצוי של השכונה.

לוד - פסיפס של תרבויות



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה – כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:

עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

נזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותימס
השלישי.

שחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

זכויות והוראות בנייה:

בהתאם לשינויים המוצעים לעיל ובמסגרת תיאום מפורט שנעשה מול עיריית לוד נדרשים מספר עדכונים בטבלת
טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע (טבלה 5):

1. **יחידות דיור קטנות:**
מוצע לבטל את החיוב לדירות קטנות בייעוד מגורים ב' על מנת לאפשר גיוון בתמחיל
המגורים בשכונה ומסיבות אדריכליות.
2. **מחסנים לדיירים במגרשי מגורים:**
בכדי לשפר את איכות הדיור מוצע לעדכן את היקף שטחי השירות במגרשים למגורים, כך שניתן יהיה
למקם מחסנים לדיירים בתת הקרקע.
3. **זכויות בניה למתקנים הנדסיים:**
מוצע להוסיף את זכויות הבניה למתקנים הנדסיים שנשמטו מההוראות המופקדות.
4. **עדכון כללי של טבלת זכויות הבניה:**
במסגרת עדכון התכנית בהתאם להתנגדות זו, יש לעדכן את טבלה 5, לרבות: זכויות הבניה, שינוי גבהי
הבינוי המותרים, קו בניין וכו'.
5. **זכויות בנייה למבני ציבור בייעוד מגורים ג': מוצע להוסיף זכויות בנייה לשימושים ציבוריים**
במפלס הכניסה בייעוד זה.



עיריית לוד

MUNICIPALITY OF LOD

בית העירייה - כיכר קומנדו
שד' דוד המלך 2 ת.ד. 401 לוד
71104
2 King David Blvd.
(Commando Square) P.O.B
401 Lod 71104

דוא"ל: / Mail:
simonem@lod.muni.il

טלפון: 08-9279855
פקס: 08-9279091

כתובתנו באינטרנט:
www.lod.muni.il

לוד

ראש העיר:
עו"ד, יאיר רביבו

מקור השם:

נזכרת לראשונה כאחת מערי
כנען שנכבשו ע"י תחותים
השלישי.

שחררה ע"י גדוד קומנדו 89
של צה"ל, במהלך "מבצע
דני", ביום ה' בתמוז תש"ח
(11.7.1948)

שטח שיפוט:

כ-13,000 דונם

מיקום:

במרכז שפלת החוף, בצומת
דרכים בין ת"א לירושלים.

אוכלוסיה:

כ-77,500 תושבים

כללי

1. תנאי להיתר בניה ביעוד 'מגורים, מסחר ותעסוקה':
מוצע להוסיף הוראה כי: "תנאי להיתר בניה לתעסוקה ביעוד 'מגורים, מסחר ותעסוקה' תיאום עם
היחידה הסביבתית בעיריית לוד".

2. שלביות ביצוע השכונה כנגד התקדמות ביצוע כביש 200:

בהתאם להסכם הגג שחתמה עיריית לוד עם ממשלת ישראל הובהר כי כביש 200 הוא תנאי מהותי
והכרחי לפיתוח מערב העיר בשלב מגורים ותעסוקה ולכן מוצע לעגן בהוראות התכנית הלימה בין
שלביות ביצוע של מתחמי המגורים ברובע החדש ובין שלביות התכנון המפורט וביצוע בפועל של כביש
200. בהקשר זה העירייה מחריגה מסעיף זה את מתחם 1 (תכנית לוד 751 לשעבר).

מעבר לאמור לעיל, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להגיב על נושאים נוספים ולפרט סעיפים מוצעים
בעת הדיון ככל שנראה לנכון.

י"א/כ
כ"ב

בברכה,

עו"ד יאיר רביבו

ראשי עיריית לוד

לוד - פסיפס של תרבויות