

400436

א.ד.א

27.6.89

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית שינוי מתאר מס. לד/425/2 מזרח לוד
שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/425
ושינוי לתכנית שינוי מתאר מס. לד/425/1 מזרח לוד

נבדק וניתן להסגיר/לאשר
12789
החלטת הרעם המחוזית/מסנה מיום
מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה, חש"ח-1965	
ויידה מקומית לתכנון ותכניה לוד	
תכנית ממדסת מס' 15	ד/425/2
בישיבה מס' 15	מיום 24.9.89
הוחלט להסגיר/לאשר	
יושב ראש	מזכיר

1

משרד הפנים מחוז המרכז	
חוק התכנון והבניה תש"ח-1965	
אישור תכנית מס. 2/425/38	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 27.7.89 לאשר את התכנית	
יו"ר הוועדה המחוזית	

תכנית שינוי מתאר מס. לד/425/2 מזרח לוד

שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/425

ושינוי לתכנית שינוי מתאר מס. לד/425/1 מזרח לוד

1. שם התכנית:
תכנית מס' לד/425/2 מזרח לוד
שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/425
ושינוי לתכנית שינוי מתאר מס' לד/425/1 מזרח לוד.
2. מקום התכנית:
מחוז : המרכז
נפה : רמלה
עיר : לוד

גושים וחלקות:
גוש 4015 חלקות 1(חלק), 2(חלק), 3(חלק), 5(חלק),
8(חלק), 9, 10, 11(חלק).

גוש 4016 חלקות 28(חלק), 33(חלק), 35(חלק),
38(חלק), 39(חלק), 40(חלק),
42(חלק), 62(חלק), 64(חלק).

גוש 4018 חלקות 24(חלק), 25, 26(חלק), 27(חלק),
28(חלק), 29(חלק), 30.

גוש 4019 חלקות 44(חלק), 46(חלק), 47(חלק).

גוש 4020 חלקות 24(חלק), 42(חלק), 46(חלק), 47(חלק),
48(חלק), 49(חלק), 51(חלק).
3. בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל ואחוריים.
4. היוזם:
עיריית לוד.
5. מחבר התכנית:
א. יסקי ושות' אדריכלים בע"מ.
6. שטח התכנית:
כ- 213 דונם.
7. תחולת התכנית וגבולותיה:
התכנית הזו תחול על שטח הקרקע כמפורט בסעיף 2
דלעיל ואשר גבולותיה מסומנים בקו כחול בתשריט
המצורף והערוך בקנה - מידה 1:1,250 מיום
1.8.1986.

8. מטרת התכנית: א. תכנון והתווית רשת דרכים כמסומן בתשריט.
 ב. קביעת אזורי המגורים השונים.
 ג. קביעת השטחים לבנינים ציבוריים. שטחים צבוריים פתוחים ובתי קברות.
 ד. קביעת תקנות והוראות בניה לאזורים ולשטחים הנ"ל.
 ה. קביעת שטחים לאחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

9. יחס התכנית לתכנית מתאר מקומית מס' לד/425:

הוראות תכנית מתאר מקומית לד/425 בשלמות יחולו על תכנית זו. אם תתגלה סתירה בין הוראות תכנית המתאר המקומית הנ"ל ותכנית זו, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

10. הפקעות לצרכי ציבור:

הדרכים, השבילים להולכי רגל, השטחים לבנינים הציבוריים, ושטחים ציבוריים פתוחים יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם עיריית לוד כחוק או יוקצו עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

(מ"א 1/425)

11. אופן הבינוי:

בנספח מס' 2 - תכנית בינוי - מסמנים הקוים התוחמים את הבנינים, את מגמות ואופן הבינוי בלבד. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמר מספר יחידות הדיור המותרות לכל מגרש, ישמר מספר הקומות, ישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים ותישמר צורתם העקרונית של המבנים. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית ללא תאום ואישור הועדה המקומית של תכנית פתוח לכל מגרש בקנה מידה 1:250 הכוללת גינון, פתרון החניה, קירות תומכים, מפלסים, שבילים, מתקני אשפה, בלוני גז ונתונים נוספים ככל שידרשו ע"י משרד מהנדס העיר.

12. שלבי הביצוע: הועדה המקומית תהא מוסמכת להתנות קצב הקמת המגורים בקצב הקמת בניני צבור ומוסדות צבור בתחום התכנית.

13. קביעת תכליות: א. התכליות של האזורים השונים יהיו עפ"י תכנית מתאר לוד לד/1000.
 ב. המגרשים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים יהיו בהתאם ללוח מגרשים למוסדות הצבור ולרווחה צבורית - נספח מס' 5 - המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
 ג. בשטחים צבוריים פתוחים יותרו קווי חשמל, תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים - עירוניים.
 ד. שבילי הגישה להולכי רגל יותאמו גם לתנועת אופניים.

הגבלות והוראות
כ ל ל י ו ת :

- א. בכל מקום שמופיע בתשריט סימון קו בנין, תהיה לו עדיפות על המספר המצויין ב"לוח אזורים והוראות הבניה"
- ב. שטחי הבניה המותרים כוללים מרפסות מקורות ואינם כוללים מקלטים בשטח בניה של עד 8 מ"ר לדירה.
- ג. בקוטג' מותרים מפלסי בניינים בתחום גובה המבנה מפלסי הביניינים יהיו מחושבים באחוזי הבניה.
- ד. במגרשים בהם קיים קו בנין צדדי 0, לא יותרו פתחים ובלטות בקירות הנמצאים על גבול המגרש לכוון קו בנין 0.
- ה. באזור מגורים א':
- (1) גגות הביניינים יהיו דו-שיפועיים עם רעפים כשהשיפועים כלפי החזית הקדמית והאחורית בלבד. שיפוע מכסימלי של הגגות 33 מעלות. בליטה אפקית מכסימלית של הגג מקירות הבנין 40 ס"מ, בגבולות המגרש בלבד.
 - (2) מפלס האפס הקובע לחישוב גובה הביניינים יהיה מכסימום 50 ס"מ מעל מפלט אבן השפה בנקודה הגבוהה של הכביש בחזית המגרש. במקרים בהם גובה הזקקע הטבעית במגרש גבוה יותר מן המדרכה שבחזית הבנין, רשאית הועדה המקומית להתיר הגבהת מפלט האפס של הבנין.
 - (3) גובה הביניינים המירבי לרבות כל בליטה יהיה 8.5 מ' מעל מפלס האינטרקובע.
 - (4) מרתפים אטורים.
 - (5) דודי המים של קולטי השמש יוסתרו בעלית הגג קולטי השמש יונחו על מישור הגג המשופע וכאשר אין אפשרות לכך מסיבות אוריינטציה יוסתרו הקונסטרוקציה שלהם ע"י קירות מבניה קשה עם גימור זהה לחזיתות. לא יותרו צנורות וכבלים חשופים על הקירות החיצוניים של הביניינים.
 - (6) חמרי הגימור לקירות החיצוניים יהיו: טיח מושלך גס, טיח אקרילי טקסטורלי, אבן טבעית בהירה מסותת גס, הבנויה במישקים אפקיים.
 - (7) גובה וגימור גדרות, קירות תומכים וקירות גבול המגרש באישור הועדה המקומית.

15. לוח המגרשים
למגורים:

- א. המגרשים למגורים, אזורים, מספריהם ושטחם מופיעים בנספח 6 - "לוח מגרשי מגורים".
- ב. תותר סטייה של עד 5% מהשטח הרשום על המגרשים, לפי ס' 139 לחוק, מעל לכך - יש צורך בשינוי ת.ב.ע.

16. לוח יחידות
הדיר:
- חלוקת יחידות הדיר לפי מגרשים וסוגי בנין מופיעה
בנספח מס' 7 - "לוח יחידות דיר".
17. שטח לאיחוד
וחלוקה:
- א. השטחים המסומנים בקו תוחם וקוים אלכסוניים
כחולים יהיו השטחים לאיחוד וחלוקה חדשה, לפי
פרק ג' סימן ז' ס' 122 לחוק תכנון הבניה.
ב. מימוש הזכויות במגרשים יותנה בפנינוי מוחלט של
החלקות הקודמות על-ידי הבעלים ועל חשבונם.
ג. התרי הבניה בשטחים כאמור בסעיף א' יוצאו לאחר
אחוד וחלוקה מחדש של החלקות הנ"ל בהתאם
להוראות תכנית זאת.
18. סוללה אקוסטית:
- א. בשטחים המקווקוים בקוים שחורים אלכסוניים
צפופים במקביל לכביש מס' 106 (כביש עוקף לוד)
יבוצעו סוללה אקוסטית ותעלת ניקוז לרגליה.
ב. תותר נטיעה נמוכה על גבי הסוללה האקוסטית.
ג. בעלי החלקות שהסוללה ותעלת הניקוז עוברות
בתחומן לא יהיו רשאים לחסום את תעלת הניקוז:
עליהם יהיה להקפיד על תקינותה ולאפשר לאנשי
תחזוקה מוסמכים להכנס לחלקתם כדי לבצע עבודות
אחזקה בה.
19. דרכים וחניה:
- א. חתכי רוחב דרכים: חתכי הרוחב של הדרכים בשטח
התכנית יהיה לפי נספח מס' 8 - "חתכי רוחב
טיפוסיים". כל שינוי בחתך רוחב טיפוסי יחייב
אישור משרד התחבורה.
ב. רחוב משולב: דרך הצבועה בתשריט באדום עם קוים
אלכסוניים ירוקים הינה "רחוב משולב" ותותר בו
תנועת רכב וחניה. רחוב משולב כנ"ל יהיה מרוצף
לכל רוחבו באבנים משתלבות ויבוצע כולו לפי
תכנית פיתוח מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
ג. שביל גישה לרכב: דרך הצבועה בתשריט כמו רחוב
משולב, דהיינו באדום עם קוים אלכסוניים ירוקים
אך ברוחב 5 מ' תהיה "שביל גישה לרכב" ויחול
עליה כל מה שנכתב על רחוב משולב אך לא תותר בו
חניה.
ד. שביל להולכי רגל ואופניים: דרך הצבועה בתשריט
בירוק מוקף בקו אדום תהיה: "שביל להולכי רגל
ואופניים בלבד" לא תותר בשביל כנ"ל כל תנועת
רכב מוטורי.
ה. חניה: בצוע פתרונות החניה יהיה כפי שיקבע ע"י
מהנדס העיר ובהתאם לזנקן הארצי 1983 על שינויי
ועפ"י ההנחיות המסומנות בתשריט תכנית זו.
ו. לא תהיה כל נגישות ברכב מהדרך הארצית מס' 106
(עוקף לוד) למגרשים הנמצאים לאורכה.
ז. הקמת גדר לאורך דרך מס' 106 המונעת חיבור עם
אזורי המגורים.
ח. נקיטת אמצעים למניעת רעש לאורך הדרך המהירה
מס' 106.

20. שונות:
- א. אספקת מיס: לפי הוראות מהנדס העיר ובאישור משרד הבריאות.
 - ב. מערכת ביוב: לפי הוראות מהנדס העיר.
 - ג. ניקוז: לפי הוראות מהנדס העיר, עפ"י תכנית ניקוז שתאושר כחוק.
 - ד. סילוק אשפה: לפי דרישת מהנדס תברואה מחוזי של משרד הבריאות.
 - ה. חשמל: בהתאם להוראות תכנית המתאר המחוזית.
 - ו. במגרש מס' 915 תותנה הוצאת היתר בהגשת תכנית בינוי לאשור הוועדה המחוזית.
 - ז. זכויות בניה: עפ"י תקנון תכנית לד/425/1 ככל שאינן סותרות תכנית זו.

21. היטל השבחה: היטל השבחה יהיה בהתאם להוראות החוק.

22. בצוע התכנית: תוך 15 שנים מיום אישורה כחוק.

22.א. הוראות הנספח האקוסטי הנצרך לתכנית לד/425/1 יחולו על תכנית זו.

23. בניית מרתפים: יותר בנית מרתפים בשטח של 35 מ"ר לפעט בפארשים
 הרס: 212, 216, 229, 236, 239, 255, 263 - 267, 271,
 293 - 295, 300, 325, 326, 329, 330, 315.

24. חתימת היגוס:

משרד עיריית תל אביב
 מנהל תכנון
 יו"ר תכנון 113
 עיריית תל אביב

25. חתימת המתכננים:

יו"ר אדריכלים
 וחוזני ערים
 (1987) בע"מ

Handwritten signature

ת א ר י ד :

לוח מגרשים למוסדות ציבור ולרווחה ציבורית

שטח המגרשים (בדונם)	סוגי המוסד	מס' מגרשים	מספרי המגרשים
3.0	*גן ילדים+מעון	1	909
35.5	*בי"ס תיכוני (מתנ"ס)	1	915
3.3	*מועדון נוער	1	921
25.0	בית קברות	1	926
19.2	גן ציבורי	1	954
21.5	חורשה	1	956
			960-962
0.5	שבילים	14	973-978
			986-990
117.0			סה"כ

* שימוש חוזי, אולם הייעוד המקומי לתכנון ובניה רשאית לשנות את השימוש לייעוד אחר- לצרכי ציבור.

נספח מס' 6

לוח מגרשי מגורים

סה"כ שטח קבוצת המגרשים בדונמים	שטח מגרש בדונמים	מס' המגרשים	מספרי המגרשים	האיזור
0.369	0.369	1	150	מגורים א
0.396	0.396	1	151	
0.736	0.368	2	152,154	
0.371	0.371	1	153	
			155-159	
5.100	0.300	17	175-186	
0.305	0.305	1	160	
0.304	0.304	1	161	
2.480	0.310	8	162-169	
1.236	0.309	4	170-173	
0.306	0.306	1	174	
0.376	0.376	1	210	
0.366	0.366	1	211	
0.600	0.300	2	212,215	
0.618	0.309	2	214,218	
0.612	0.306	2	217,223	
0.378	0.378	1	219	
0.313	0.313	1	220	
0.370	0.370	1	221	
0.328	0.328	1	222	
0.315	0.315	1	224	
0.373	0.373	1	225	
0.361	0.361	1	226	
0.311	0.311	1	227	
0.312	0.312	1	228	
0.313	0.313	1	229	
1.308	0.654	2	230,275	
1.320	0.660	2	231,232	
1.314	0.657	2	233-234	
0.661	0.661	1	235	
0.663	0.663	1	236	
0.672	0.672	1	237	
0.676	0.676	1	238	
0.680	0.680	1	239	
0.684	0.684	1	240	
0.682	0.682	1	241	
0.566	0.566	1	242	
0.578	0.578	1	243	
1.178	0.589	2	244 א-ב 312	
0.594	0.594	1	245	
1.190	0.595	2	246-247	
1.192	0.596	2	248-249	
0.597	0.597	1	250	
0.599	0.599	1	251	
1.794	0.598	3	252-253	

(המשך נספח מס' 6)

האיזור	מספרי המגרשים	מספר המגרשים	שטח מגרש בדונמים	סה"כ שטח קבוצת המגרשים בדונמים
מגורים א (המשך)	259	1	0.598	0.598
	254	1	0.600	0.600
	255	1	0.602	0.602
	256	1	0.609	0.609
	257	1	0.616	0.616
	258	1	0.619	0.619
	260	1	0.566	0.566
	261	1	0.538	0.538
	262	1	0.508	0.508
	263	1	0.479	0.479
	264	1	0.458	0.458
	265	1	0.448	0.448
	266	1	0.460	0.460
	267	1	0.623	0.623
	268	1	0.609	0.609
	269	1	0.576	0.576
	270	1	0.552	0.552
	271	1	0.547	0.547
	272	1	0.562	0.562
	273	1	0.599	0.599
	274	2	0.635	1.270
	276	1	0.647	0.647
	277	1	0.640	0.640
	279	2	0.634	1.268
	280	1	0.632	0.632
	316, 292	2	0.688	1.376
	293	1	0.711	0.711
	294	1	0.673	0.673
	302, 295	2	0.649	1.298
	296	1	0.747	0.747
	297	1	0.653	0.653
	298	1	0.631	0.631
	299	1	0.634	0.634
330, 300	2	0.655	1.310	
327, 301	2	0.666	1.332	
303	1	0.656	0.656	
304	1	0.662	0.662	
305	1	0.750	0.750	
306	1	0.689	0.689	
307	1	0.684	0.684	
308	1	0.697	0.697	
309	1	0.692	0.692	
310	1	0.682	0.682	
311	1	0.679	0.679	
313	1	0.652	0.652	

(המשך נספח מס' 6)

האיזור	מספרי המגרשים	מספר המגרשים	שטח מגרש בדונמים	סה"כ שטח קבוצת המגרשים בדונמי
	314 א-ב	1	0.642	0.642
	315 א-ב	1	0.709	0.709
	317 א-ב	1	0.672	0.672
	324 א-ב	1	0.669	0.669
	325 א-ב	1	0.716	0.716
	326 א-ב	1	0.665	0.665
	328 א-ב	1	0.657	0.657
	329 א-ב	1	0.671	0.671
	331 א-ב	1	0.770	0.770
	332 א-ב	1	0.778	0.778
	333 א-ב	1	0.788	0.788
סה"כ		145		74.670

לוח יחידות דיור

סוג בנין	מס' יח' לבנין	מגרש מס'	מספר המגרשים	סה"כ מס' יחידות
בנין 2 קומות	1	150-186 210-281	109	109
בנין 2 קומות	2	292-317 324-333	36	72
סה"כ			145	181

חתך רוחב טיפוסי ב-מ' ק.מ. 1:25		רוחב
<p>מדרכה מסעה מדרכה</p>		10 מ
<p>מדרכה מסעה אופניים הולכי רגל</p>	12 מ	
<p>מדרכה מסעה מדרכה</p>		
<p>מדרכה חניה בניצב</p>	14 מ	
<p>מדרכה חניה במקביל</p>		
<p>מדרכה חניה במקביל</p>	16 מ	
<p>אופניים הולכי רגל</p>		
<p>מדרכה חניה בניצב</p>	18 מ	
<p>מדרכה מסעה מדרכה</p>		
<p>מדרכה מסעה אופניים הולכי רגל</p>		22 מ
<p>מדרכה מסעה מדרכה</p>		25 מ