

מרחב תכנון מקומי - לוד

תכנית מתאר מקומית לד/728

שינוי מס'..... לתכנית מפורטת לד/713

שינוי מס'..... לתכנית מתאר לד/1000 -

אתר 15

1. מחוז המרכז.

2. הנפה רמלה

3. מרחב תכנון מקומי לוד.

4. גוש 3967.

חלקות: 55,12,11,10

חלקי חלקות: 53,21,9,8,7

5. שטח התכנית כ-43.0 דונם.

6. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל, עיריית לוד ואחרים.

7. יוזם ומגיש התכנית משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז, הוועדה המקומית לתכנון ובניה - לוד, מנהל מקרקעי ישראל.

8. עורך התכנית י. ברכה-ש. חכים - אדריכלים ומתכנני-ערים.

9. שם התכנית תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית לד/728 ("המתחם הצפוני").

10. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

11. התשריט התשריט המצורף לתכנית זו להלן ה"התשריט" הערוך בק"מ

1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים

הנוגעים לתכנון ולתשריט כאחד.

12. מטרת התכנית

12.1 שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים א', אזור מגורים ג', שטח לבנין צבורי, ושטח צבורי פתוח.

12.2 שינוי יעוד דרך לאזור לתכנון בעתיד ולשטח לבנין צבורי.

12.3 שינוי יעוד מוסד ציבורי לאזור מגורים ג'.

12.4 התווית דרכים חדשות ובטול קיימות.

12.5 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.



13. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה להלן החוק, ותקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר תנאים ואגרות) תש"ל, להלן התקנות, ולמונחים הבאים המשמעות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

14. שימוש בקרקע וכבניינים

לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן.

15. רשימת תכליות

- 15.1 שטח "מגורים ג'" - ישמש לבניית בניינים משותפים בני 3 ק' על גבי קומת עמודים חלקי ו/או 2 קומות על עמודים, 3 קומות על גבי קומה מסחרית כמסומן בתשריט. תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה ובלבד שתשמר הגישה לקולט השמש ולאנטנות הטלוויזיה. תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר. קומת העמודים החלקית תשמש לחניה ולמקלט. במגרש מס' 801 תותר כנית חנויות בקומת הקרקע. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. חלוקת הקרקע והצמדתה תיעשה בתכנית הבינוי.
- 15.2 "אזור מגורים א'" - ישמש לבניית בניינים דו-קומתיים ו/או דו-משפחתיים על הקרקע עם גג רעפים משופע. מגרש מס' 119 יכלול את הבנין הקיים בפועל בשטח.
- 15.3 אזור לתכנון בעתיד - יעוד האזור הנ"ל יקבע בעתיד בתכנית מפורטת נוספת. מגרש מס' 121 יצורף לשטח הסמוך לו הנכלל בתכנית מתאר לד/728. השטח המאוחד ישמש מגרש לבנין הקיים בפועל על 2 חלקי המגרש הנ"ל.
- 15.4 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית.
- 15.5 שטח לבנין ציבורי - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה באישור הועדה המקומית.

15.6 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי - אופניים, נטיעות, העלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.

16. חלוקה ורישום

- 16.1 חלוקת השטחים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט על ידי מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה.
- 16.2 סטיות עד 5% מהשטחים הרושמים בתשריט - לא יהיו שינוי לתכנית זו, ובלבד שתשמר היחסיות בין האזורים המיועדים להפקעה לבין יתר האזורים.
- 16.3 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב', וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

17. טבלאות שימושי קרקע והוראות בניה נספח א' להלן

18. עיצוב ארכיטקטוני

- 18.1 צורת הגג: באזור מגורים ג' תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה ובלבד שתשמר הגישה לקולטי השמש ולאנטנת הטלוויזיה. באזור מגורים א' תותר בניה גג רעפים-משופע.
- 18.2 דודי שמש: ישולבו בעיצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 18.3 אנטנת טלוויזיה: לכל בנין תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת בלבד.
- 18.4 מסתורי כביסה: ישולבו בעיצוב הבנין.

19. תכנית הבנין

- 19.1 הקווים התוחמים את המכנים המסומנים בתשריט מראים את כוונת התכנון בלבד. תותר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.

19.2 היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי בק"מ 1:500, שתאושר על ידי הועדה המקומית.

תכנית הבינוי תכלול:

- (א) תכנית העמדת המבנים, וגבהי המבנים.
- (ב) חלוקת המגרש והצמדת חצר לדירות בקומת הקרקע.
- (ג) פיתרון לסילוק האשפה.
- (ד) סידור חניות - תקן החניה בתחום המגרשים יהיה חניה לכל יחידת דיור.
- (ה) חתכים עקרוניים של הבתים.

19.3 תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח לשטחים הציבוריים ולחצרות הבתים במשולב.

20. מערכות תשתית

- 20.1 מיס - אספקת המים תהיה ממקור מיס מאושר על ידי משרד הבריאות.
- 20.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 20.3 ניקוז - פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 20.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

(א) לא ינתן היתר בניה לבנין 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 חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים.
ברשת מתח גבוה	5.00 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים.

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
רשת החשמל תהיה עילית החבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

20.5 תקשורת מערכת תקשורת תבוצע בהתאם לתכנית פתוח באישור חברת "בזק" החבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. רשום זיקות הנאה : במגרש מס' 801 תהא זיקת הנאה לטובת הצבור בחלקי קומת הקרקע המיועדים לחנויות והמסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית".

22. המכנים המסומנים בצהוב כהה ע"ג' התשריט מיועדים לפנוי והריסה.

23. שלבי בצוע : בנין מס' 112 יבנה לאחר פנוי הבנינים המיועדים להריסה, שסמונם בתשריט באותיו E,D,C ו-F יתר הבנינים (801,117,116,115,114,113) יבנו תוך 5 שנים ממועד אישור התוכנית.

פזנוי המבנים הקיימים בשטח ביה"ס יבוצע בהתאם להקדמות הבניה ולפי דרישת הועדה המקומית.

24. חתימות:

בעל הקרקע:

היוזם:

המתכנן:

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

**משרד הבינוי והשיכון**

מחוז קרית שמואל  
רח' התעמלות 110  
תל-אביב

**מזכיר - יו"ר - מנהל - תפקידים - נדדיריבוליש**  
**מזכיר - יו"ר - מנהל - תפקידים - נדדיריבוליש**

חוק התכנון והבניה, חשכ"ה-1965	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד	
תכנית מס' 728/3	מס' 13
בישיבה מס' 75.96	מס' 13
ה וחלט, מילוי קטן (לפי עיון)	
יושב ראש	מזכיר

טבלת שימושי קרקע והוראות בנייה

נספח א'

ה ע ר ר ת	קרי בנין (מ')			סה"כ שטח בניה מירבני ליה"ד (במ"ר) או אחוז בניה כוללים	גובה בנין מ' מירבני	מספר קומות מירבני	מגוון מספר	%משטח המורכב	שטח בדונם	צנע כחום	מגוררים א' אזור
	צדדי	אחורי	קדמי								
* הגובה הי"ל כולל מסד של כ-90 ס"מ ואת שפוע גג הרעפים.	4 בתשריט	8 בתשריט	5 בתשריט	180 מ"ר נ-2 ק'	8.10*	2	118,119	4.7	2.0	כחום	מגוררים א' אזור
* כולל מסד ומכנה יציאה לאג. ** כולל מכנה יציאה לאג.	5 בתשריט	8	מסומן בתכנית	95 מ"ר ליח"ד 140 מ"ר מסומן בק' קרקע	11.90* 13.40**	2, 3 ק' + ע	112-117 801	39.2	16.75	צתוב	מגוררים א' בניני צנור
								27.8	11.89	חום מוחתם קו חום כהה	בניני צנור
								5.4	2.34	ירוק	צנורי פתוח
								18.3	7.83	אדום חום בהיר	דרכים
								4.6	1.97	פסים כתומים אלכסוניים	לחנור בעת"ד
								100%	42.78		סה"כ