

תכנית מפורטת לד/727

שני חטי' להכנת תוכנית לד/727

אתר 15

1. מחוז המרכז.

2. הנפה רמלה.

3. מרחב תכנון מקומי לוד.

4. גוש 3967. חלקה 8, חלק מחלקה 9,7.

גוש 4027 חלק מחלקה 43.

5. שטח התכניות כ-20.0 דונם.

6. בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם ומגישה התכנית משרד הבינוי והשיכון, מחוז המרכז.

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

9. שם התכנית תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת לד/727 (מגרש מס' 3).

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

11. התשריט התשריט המצורף לתכנית זו להלן ה"תשריט" הערוך בקנה

מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים

הנוגעים לחקנון ולתשריט.

12. מטרת התכנית:

12.1 שנוי יעוד אזור מגורים א' לאזור מגורים ג' ולשטח צבורי פתוח.

12.2 שנוי יעוד מגרש חריג לאזור מגורים א', לאזור מגורים ג', לשטח צבורי פתוח.

12.3 התווית דרכים חדשות ובטול קיומות.

12.4 קביעת הוראות כניה בתחום התכנית.

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

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

15.1 אזור "מגורים ג'" - ימש לבניית כניינים משותפים בני 3 קומות על הקרקע ו-2 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית בהתאם לתשריט. תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה ובלבד שתשמר הגישה לקולטי השמש ולאנטנות הטלוויזיה. תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר.

15.1 שימוש תכליות  
משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז  
מרחב תכנון  
תכנית  
התעדה המחוזית בשיבתה  
מיום  
לתכנית קבוצתית לעיל  
סגן מנהל כללי לתכנון

בקומת העמודים החלקית תותר הקמת מקלט וחדרי שרותים. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות בקומת הקרקע. חלוקת הקרקע והצמדתה תיעשה בתכנית הבינוי.

15.2 אזור "מגורים א'" - ישמש לבניית בנינים דו-קומתיים חד ו/או דו משפחתיים על הקרקע עד גג רעפים משופע.

15.3 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות חשתית.

15.4 שטח לדרכים וחניות - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי-אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז, ומעבר קווי חשתית 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 מודר מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מרידה.

16.2 סטיות עד 5% מהשטחים הרשומים 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 שמושי קרקע והוראות בניה נספח א' להלן

#### 18. עיצוב אריכטקטוני

18.1 צורת הגג: באזור מגורים ג' תותר יציאה לגג מהדירות בקומה העליונה ובלבד שתשמר הגישה לקולטי השמש ולאנטנת הטלוויזיה. באזור מגורים "א" תותר בניית 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 הבינוי

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 היחרי 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 חשית

- 20.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים 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. היחרי בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.
- 20.4 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

### איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

- (א) לא ינתן היחרי בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היחרי בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הכולט 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 "כזק" החבורים לבתים יהיו תת-קרקעיים.

21. פנויים : המכנים המסומנים בצהוב כהה ע"ג התשריט מיועדים לפנוי ולהריסה.

22. שלבי בצוע :

שלב א' : בנינים מס' 110, 111 יבנו עם אישור התכנית.  
שלב ב' : בנינים מס' 108, 109 יבנו לאחר פנוי בניני ביהח"ר לגומי הנסוגים בתשריט באותיות B, A ומיועדים להריסה.  
שלב ג' : בנינים מס' 105, 106, 107 יבנו לאחר בצוע יתר הפנויים בשטח התכנית.

23. חתימות :

בעל הקרקע :

היוזם :

המתכנן :

הועדה המקומית :

הועדה המחוזית :

משרד הבינוי והשיכון

סחון הסרכו  
רח' החשמונאים 113  
תל-אביב

המחלקה ל...  
המחלקה ל...  
המחלקה ל...

חוק התכנון והבניה חשכ"ה-1965

וסדה מקומית לתכנון ולבניה לוד

127/13

תכנית מפורטת מס'

7.5/1486

13

בישיבה מס'

הוחלט לאשר את תוכנית האגדה בניה

יושב ראש

מוכיר

