

409 - 731 / 31

4008416

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית חלקית לד / 731

שנתי מס' לתכנית מתאר לד 1000

אתר 15

אשורים:

ועדה המחוזית

הועדה המקומית

משרד הביטחון והגנה - 1965  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 731/31

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28.11.92 לאשר את התכנית

י"ר הועדה המחוזית  
 סמנכ"ל כללי

וצק מתכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 ויקדה למשרד הביטחון והגנה לד

731 / 31  
 5.6.88  
 23  
 הותאם להחלטת ג.א.מ.א.ל.א.

פוסטר  
 אשור מס'

יולי 1992

מרחב תכנון מקומי - לוד

תכנית מתאר מקומית חלקית כד/ 731

שינוי מס' לתכנית מתאר כד/1000

אתר 15

1. מחוז: המרכז.
2. נפה: דמעה.
3. מרחב תכנון מקומי: לוד.
4. גושים וחלקות: גוש  

גוש	חלקות	חלקי חלקות
3968	25	27, 26, 24, 23, 19
4028		31, 10, 9, 8, 5, 4, 2, 1
4029	6, 5, 4, 2	17, 16, 8, 7, 11, 10, 3, 1
5. שטח התכנית: כ - 161.3 דונם.
6. בעל הקרקע: פרטיים ומ.מ.י.
7. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.
8. מאיש התכנית: משרד הבינוי והשכון.
9. עורך התכנית: י. ברכה - ש. חכים, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.
11. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו להלן "התשריט", הערוך בקנה-מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנון ולתשריט כאחד.

12. יחס התכנית לתכנית לד/1000: הודאות תכנית לד/1000 תלות על שטח תכנית זו. במקרה שתתגלה סתירה בין הודאות תכנית זו לתכנית לד/1000 תהינה להודאות תכנית זו עדיפות.

13. מטרת התכנית

13.1 שנוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים א', לאזור מגורים א' - כחלוקה בעתיד, לאזור מגורים ב', לאזור מסחרי, לדרכים וכשטחים למטרות צבור.

13.2 קביעת הודאות בניה בתחום התכנית.

13.3 אחוד וחלוקה בהתאם לסימן ז' בחוק בתכנון והבניה תשכ"ה-1965.

14. פרוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן - "החוק", ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), להלן - "התקנות".

15. שימוש בקרקע ובבניינים

מקום וחלוקת השטחים בהתאם ליעודם בתשריט המצורף הנו מנחה בלבד. לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן, בהתאם לתכניות המפורטות שתוגשנה לאחר אשור תכנית זו. עד להגשת תכנית מפורטת יותר שפור תנאיי התושבים באשור הועדה המקומית.

16. רשימת תכניות

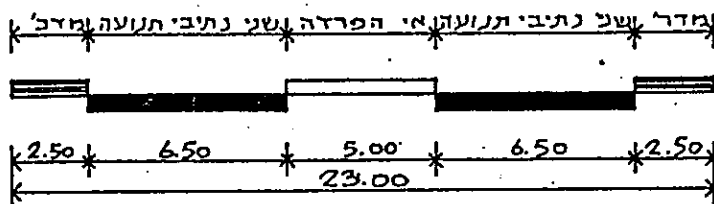
- 16.1 שטח למגורים א' - ישמש לבניית בנייני מגורים חד-משפחתיים חד ו/או דו-קומתיים (מגדשים 20:55). שטח מגדש מינמלי יהיה 350 מ"ר.
- 16.1.1 גובה הבניינים: גובה מפלס הכניסה (±0.00) של הבניינים באזור זה לא יעלה על 1.10 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמוכר אמצע הגבול הקדמי של המגדש. גובה הבניין לא יעלה על 7.60 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (±0.00). עד לנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים המשופע.
- 16.1.2 תורשה בניית מרחף שגבהו נמוך לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50.0 מ"ר.
- 16.1.3 תורשה בניית חדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 23.0 מ"ר בתנאי שגבהו העליון לא יחרוג מהגובה המותר. שטח חלל הגג ושטח המרחף יתווספו לאחוזי הבניה המותרים.
- 16.2 אזור מגורים א' לחלוקה בעתיד - ישמש לבניית בנייני מגורים חד ו/או דו-קומתיים ויכלול את הבניינים הקיימים במגדשים המסומנים בתשריט (מגדשים 1:19).
- היתרי בניה ינתנו בהתאם לתכניות מפורטות שתוגשנה עם אישור תכנית זו.
- התכניות הנ"ל תכלולנה חלוקה למגדשים והצעה לבנוי השטחים הריקים ו/או השטחים שיתפנו, אם וכאשר ירסו הבניינים הקיימים, בצפיפות שלא תעלה על 2.5 יח"ד נטו לדונם.
- 16.3 אזור מגורים ב' - ישמש לבניית בנייני קומפליקס דו-קומתיים מורדים.
- 16.3.1 גובה הבניינים: גובה מפלס הכניסה (±0.00) של בנייני הקומפליקס המורדים במגדשים 101-111 לא יעלה על 0.60 מ' מגובה שפת המדרכה בנקודה שמוכר אמצע הגבול הקדמי של המגדש (אלא אם צויין אחרת בתשריט), גובה הבניין לא יעלה על 8.00 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה (±0.00) עד לנקודה הגבוהה של גג הרעפים (ראה סעיף 19).
- 16.4 אזור מסחרי - ישמש למרכז המסחרי. התכניות המותרות באזור זה תהיינה כדלקמן:
- חנויות מכל הסוגים: בתי קפה, בתי מרקחת, צרכניה, סופרמרקט, מספרות, בגוד, אלקטרוניקה, מלאכה זעירה נקייה (כגון: חייט, סנדלר וכ"ו) ובלבד שאין בכך מטרה.
- 16.5 שטח ציבורי פתוח - ישמש לשטחי גנון, שבילים להולכי רגל, מקלטים ציבוריים, מיתקני ספורט ומשחק ומעבר למערכות תשתית. במגדש 606 תנתן זכות מעבר לרכב לצורך כניסה למגדשים 110, 111.

16.6 שטח לבניני צבוע - ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חנוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת לשמוש הקהילה באשור הועדה המקומית.

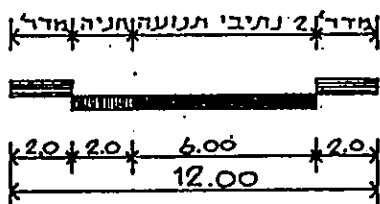
16.6.1 מועדי בניית מוסדות הציבור שבתכנית יהיו בהתאם לשלבי בניית יחידות הדיור בשטח תכנית זאת ובשטח תכנית כד 726, 727, 728, 729.

16.7 שטח כדרכים וחניה - ישמש לכבישים ולחניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל כולל שנאים, ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכד.

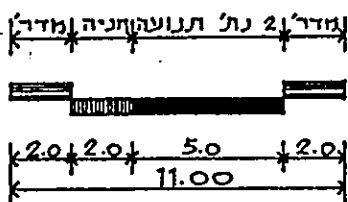
16.7.1 חתכי הרוחב של הדרכים המסומנות בתשריט המצורף הנם מנחים. יתכנו שנויים באשור הועדה המקומית.



חלק מדרך מס' 1

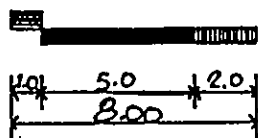


דרכים מס' 4, 3, 2



חלק מדרך מס' 1,  
דרכים מס' 22, 14

חניה וירק לסדוגין 2 נתיבי תנועה ומדור



דרכים מס' 21, 20, 19, 16, 12, 10, 9, 5  
חלק מדרך מס' 15, 25, 24, 23

17. מבלאות שמוש קרקע והוראות בניה, נספח א' להלן.

18. חכוקה ורישום

18.1 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו על ידי הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב', וידשמו ע"ש הרשות המקומית.

19. עצוב אדכיטקטוני

19.1 צורת הגג: באזורי מגורים א' ו-ב' תותר בנית גג רעפים בשלוב של גגות שטוחים ששטחם לא יעלה על 40% מסה"כ שטח הגג.

19.2 דודי שמש: ישולבו בעצוב הגג לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

19.3 אנמנת טכויזיה: לכל בנין תותר הקמת אנמנה מרכזית אחת בכלבד.

19.4 מסתורי כביסה: ישולבו בעצוב הבנין.

20. מערכות תשתית

20.1 מים - אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י 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 מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ  
הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסוד בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

20.4.1 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 משורר אל הקרקע בין התיכ  
הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל לבין החלק הבולט ו/או  
הקרוב ביותר למבנה).

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

20.4.2 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. שלבי בצו

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מאוועד אשורה הסופי, כפי שיקבע ע"י הועדה  
המקומית.



✓

17. נספח א' - טבלת שומשי קרקע והוראות בניה

הערות	קני בנין ב-מ"י	קני אחרי צדדי	סל"כ שטח בניה מרבי ליחיד (במ"ר) או אחווי בניה כוללים	גובה מרבי בנין	מספר קומות מרבי	מסגרת סמון המגרש	שטח בדונמים	סימון בתשרים	אזור
גג רעפים אך ללא מסד.	4	7	5	7.6	2	20+55	14.0	כתום	מגורים א'
	או כמסומן בתשרים		או כמסומן בתשרים			1+19	62.9	כחום כחום אלכסוניים	מגורים א' להלוקה בעתיד
	4	8	5	7.6	2	101+111	18.9	תכלת	מגורים ב'
	או כמסומן בתשרים		או כמסומן בתשרים			701	1.0	אמור מתחם בס אמור כזה	אזור מסחרי
	4	8	5	6.5	2	801+803	20.5	חום מתחם ס חום כזה	בנין ציבור
	או כמסומן בתשרים		או כמסומן בתשרים		1	601+606	6.7	ירוק	צבורי מתחם
							37.3	אחום אדום עם כחום ירוקים אלכסוניים	דרכים
							161.3		סה"כ

22. חתימות

בשם הקרקע:

היוזם:

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז המרכז  
בתי השמונאים 113  
תל אביב

המאיש:

י. ברסל - י. חכים - אדריכלים  
רח' ראש פינה 34 ר"ג 52273 טל. 776391

המתכנן: