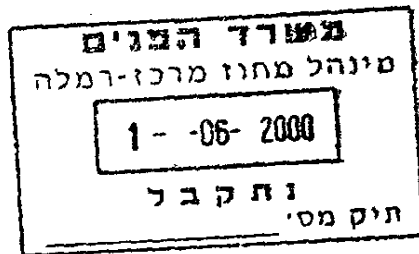


4-11848

דף מסי ומתוך 8

שם קובץ 212-36

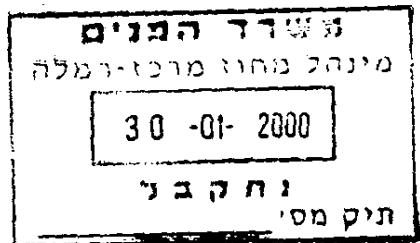
תאריך: 27.7.99



השירותים  
מחוז מרכז  
27/7/99

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי - לוד

### תכנית שינוי מתאר מקומית מס' לד/ 425 / 15

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' לד/ 425 / 1

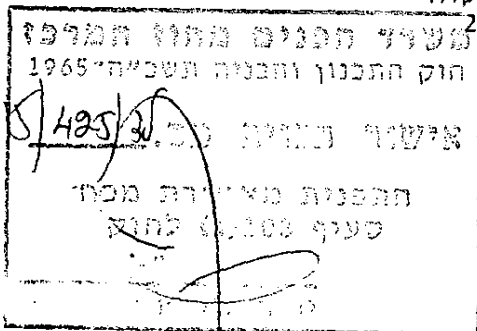
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

נבדק וניתן להפקיד / אשר / משנה מיום / החלטת הועדה המחוזית / תאריך  
מתכנן המחוז  
20.9.99

גרסאות קודמות:

- 28.5.96
- 2.9.96 הערות המינהל
- 2/97 הערות ועדה מחוזית
- 11/97 הערות ועדת היגוי
- 12/97 הערות הועדה המחוזית
- 1/98 הערות הועדה המחוזית לפני הפקדה
- 4/99 הערות הועדה המחוזית לפני הפקדה
- 7/99 תיקון משיבת מליאה ב- 23.6.99



1. **שם התכנית:**  
תכנית שינוי מתאר מקומית מס' לד/ 425 / 15  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' לד/ 425 / 1  
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה  
1965.
2. **מסמכי התכנית:**  
דפי הוראות בכתב  
תשריט הערוך בקני"מ 1:1250  
נספח תנועה מחייב  
נספח בינוי מנחה  
להלן "התקנון"  
להלן "התשריט"  
כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
3. **תחולת התכנית:**  
תכנית זו תחול על השטח המסומן לאיחוד וחלוקה ע"פ תכנית  
לד/ 425 / 1 ואשר מתוחסם בקו כחול כהה בתשריט.
4. **מקום התכנית - מזרח לוד שגבולותיו:**  
מצפון: ש.צ.פ. בית קברות לא פעיל.  
ממזרח: רחוב שפירא  
מדרום: מגורים  
ממערב: מגורים, מבנה משמר הגבול
5. **גושים וחלקות:**  
גוש: 3963  
חלקי חלקות: 67, 65  
גוש: 4016  
חלקות: 32, 31  
חלקי חלקות: 64, 37, 33, 28  
גוש: 4017  
חלקי חלקות: 60, 58
6. **שטח התכנית:** 28.883 דונם
7. **יזמי התכנית:**  
הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד מנהל מקרקעי ישראל.
8. **בעלי הקרקע:**  
מדינת ישראל  
רשות הפתוח  
מתמוד אל-האג'י האמדה אבו חמד ת.ז. 03536634/3
9. **עורך התכנית:**  
קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' קפלן 17 ת"א 64734, טל' 6955525, פקס. 6912227

10. מטרות התכנית

- מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש של השטחים וזאת ע"פ המתווה שנקבע בתכנית לד/ 425 / 1.
- 10.1 קביעת שטח לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2 שינוי מאזור מסחרי לאזור מגורים ג' ושפ"פ.
- 10.3 בתחום התכנית מתוכננים מגורים מסוג ב' קה"כ 18 יח"ד, ומגורים ג' ומגורים ג' עם חזית מסחרית סה"כ 250 יח"ד בגובה מקסימלי של 14 קומות, שבי"צ ושצ"פ.
- 10.4 שינוי דרכים קיימות.
- 10.5 קביעת קו בנין לבית קברות 10 מ'.

11. תכליות:

בתחום התכנית יותרו התכליות ע"פ האזורים כדלקמן:

11.1 באזור מגורים ב' - מגורים

11.2 באזור מגורים ג' - מגורים

באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית - מגורים ומסחר בקומת קרקע.

11.3 שטח למבני ציבור

11.3.1 מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים

11.3.2 מוסדות חינוך

11.3.3 מרפאות

11.3.4 מגרשים 904 ו- 917 בתכנית לד/ 425 / 1 בשטח כ- 2.0 ד' מהווים עתודה לבניית גני ילדים לתכנית הני"ל.

11.4 שטח ציבורי פתוח

11.4.1 נופש ונוי

11.4.2 גנים ציבוריים ושדרות

11.4.3 שבילים להולכי רגל ואופניים

11.4.4 מגרשי ספורט ומשחקים

11.4.5 מקלטים ציבוריים תת קרקעיים

11.4.6 פיסול חוצות

11.4.7 תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.

12. זכויות והוראות הבניה באזורים השונים

12.1 טבלת הוראות בניה באזורים השונים

קווי בנין במי	קדמי	צדדי	אחורי	% בניה משטח המגרש	מס' יחד' כולל	% התכסית לשטח כולל	הצבע והסימון בתשריט	יעוד השטח
5.0 או כמצוין בתשריט	4.0	4.0	5.0	כמפורט בטבלה	18	45	תכלת	מגורים ב'
5.0	5.0	5.0	5.0	כמצוין בתשריט (2)	250	45	צהוב (1)	מגורים ג'
כמצוין בתשריט				120%	-	40	חום מותחם בחום כהה	מבני ציבור

הערות: 1. במגרש מס' 5 תבנה קומת קרקע כקומה מסחרית בשטח עיקרי של 500 מ"ר. תופרד הגישה לכלי רכב למגורים ולמסחר. יש להקצות חניות נפרדות למסחר ולמגורים (ראה סעיף 14.5)

12.2 טבלת המגרשים והכויות הבניה.

הקצאת המגרשים, מספר הקומות, יחידות הדיור ושטחי הבניה לחלקות שונות יהיו כדלקמן:

סה"כ שטח בניה במ"ר	מקסימום שטחי שרות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר	מס' יחיד כולל	גובה אבסולוטי במ"ר - מה 0.00	מס' קומות (ראה הערה 12.4.1)	האיזור	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש
	סה"כ שרות	מפלס מתחת לפני הקרקע								
		מעל לקרקע	עקרי שרות							
6,888	3,528	1,768	1,760	3,360	32	40	+ 9 גג	מגורים ג'	1,768	1
6,825	3,675	2,025	1,650	3,150	30	40	+ 9 גג	מגורים ג'	2,025	2
6,681	3,321	1,561	1,760	3,360	32	40	+ 9 גג	מגורים ג'	1,561	3
7,428	3,858	1,988	1,870	3,570	34	40	+ 9 גג	מגורים ג'	1,988	4
13,920	6,780	3,040	3,740	7,140	68	43	+ 9 גג	מגורים ג'	3,040	5
600	100		100	500			קומת קרקע + גלריה	חזית מסחרית		
1,980	780	480	300	900	6	16	4	מגורים ב'	1,032	6
1,980	780	480	300	900	6	16	4	מגורים ב'	1,018	7
1,980	780	480	300	900	6	16	4	מגורים ב'	1,030	8
11,585	5,915	2,945	2,970	5,670	54	60	14	מגורים ג'	2,945	9
								שפ"פ - חלק מגרש 1	201	201
								שפ"פ - חלק מגרש 2	221	202
								שפ"פ - חלק מגרש 3	203	203
								שפ"פ - חלק מגרש 4	238	204
					268				17,270	סה"כ
2,448	1,229	1,016	- 243	1,219		3		ציבור	1,016	א
								שצ"פ	2,215	101
								שצ"פ	2,163	102

הערה: לא תותר כל בניה בחלק העילי של השפ"פ פרט לגינון.

12.3 אזור מגורים ב'

12.3.1 גובה המבנים:

קו רכס עליון של גג הרעפים לא יעלה על 16.00 מ' מעל הכניסה הקובעת למבנה.

12.3.2 נגות:

נגות המבנים יהיו גגות רעפים, ניתן יהיה לשלב בחלק מהגג גגות שטוחים.

12.3.3 מרתפים:

12.3.3.1 תותר הקמת קומת מרתף בתחום קווי הבנין.

12.3.3.2 מעבר להיקף הבנין אסור למרתף לבלוט מעל פני הקרקע. ניתן לבנות חצרות אנגליות בכל גובה בקומת המרתף וברוחב 100 מ'. גובה קומת מרתף יהיה 2.20 מ'. הירידה למרתף תהיה מהיחידה אליה מוצמד המרתף.

12.3.3.3 השטחים המותרים עפ"י התקנות כשטחי שרות יחשבו כשרות והיתרה כשטח עיקרי.

- דף מס' 5 מתוך 8
- 12.3.4 תותר הצמדת קרקע לדירות גן ובתנאי שהוכח שיש פתרונות חניה בתחום המגרש ותכסית פנויה של 30%.
- 12.3.5 תותר הקמת חניות מקורות, בשטח של 30 מ"ר לחניה, על קרקעות בקו בנין קדמי וצדדי 0 מ'.

12.4 אזור מגורים ג'

12.4.1 גובה המבנים -  
הגובה האבסולוטי של המבנים יהיה בהתאם למספר הקומות המפורט בטבלה בסעיף 12.2 מספר הקומות מתיחס למספר קומות מלאות או חלקיות מעל קומת הקרקע.

12.4.2 חדרי גג -  
בקומות העליונות תותר הצמדה של חדרי גג בשטח של 25 מ"ר ברוטו. שטח החדרים על הגג כולל באחוזי הבנייה העיקרים כפי שמפורטים בטבלה 12.2. הגישה לחדר על הגג תהיה מהדירות בלבד. הבנייה על הגג תתאפשר לאחר שמהנדס העיר יאשר שהמיקום והגישה אל המתקנים הטכניים, המערכות הסולריות וחדרי המכונות יהיו נאותים.

12.4.3 מרתף -  
12.4.3.1 תותר הקמת קומת מרתף בכל שטח המגרש כולל השפייפ למעט רצועה ברוחב קו הבנין באחת מצלעות המגרש, בתאום עם מהנדס העיר למעבר תשתיות.  
12.4.3.2 המרתפים ישמשו לשטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.  
12.4.3.3 שימושים - מקלטים, חניה, מתקנים טכניים וחדרי מכונות, מחסנים בשטח נטו של 6 מ"ר ליחיד.  
12.4.3.4 גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' בין רצפה לתחתית תקרה או קורות.  
12.4.3.5 בהיקף הבנין, תותר בליטה מקסימלית של 0.7 מ' מפני הקרקע המתוכננת.  
תותר בניה של קומת מרתף נוספת בהתאם לצרכי החניה.

12.4.4 תותר הקמת מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליחיד בקומת הקרקע או בקומות ובכל מקרה כשטח שרות. במידה והמחסנים יהיו בקומת הקרקע ו / או מרתף יש לדאוג לעמידה בתנאים של חניה ותכסית פנויה כמפורט בסעיף 12.4.7 וסעיף 14 להלן.

12.4.5 תותר הקמת מבני טרנפורמציה, חדרי אשפה ומתקנים טכניים על קרקעיים בתחומי הבניין.

12.4.6 קוי בנין לבית קברות 10 מ' כמצויין בתשריט.

12.4.7 30% משטח המגרש למגורים יהיה לצרכי גינון בלבד. פתרונות למחדור וחלחול נגר עילי יוצגו בתכנית הפתוח ובאישור מהנדס העיר.

12.5 שטח להשלמה:

השטח להשלמה מיועד למגרש 391 ע"פ התכנית לד' / 425 / 1 השטח בתכנית זו לא נושא זכויות.

- 13. אופן הבינוי:**
- 13.1 הקוים המתחמים את המבנים כפי שמופיעים בתשריט הם מנחים בלבד.  
 13.2 לא תתאפשר גישה מרחוב שפירא למגרשים 1-4.
- 14. חניה:**
- 14.1 החניה תהא על פי תקן שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה ולא יפחת מהמפורט בטבלת מאזן החניה  
 14.2 כל החניה תהא בתחום המגרשים לרבות שטחי השפייפ המהווים חלק מהמגרשים.  
 14.3 50% לפחות מהחניות תהיינה תת - קרקעיות.  
 14.4 לא תותר חניה בתחום השטח המיועד לשצ"פ.  
 14.5 במגרש מס' 5 החניה לחלק המסחרי תהיה על קרקעית ובתנאי שמירת 30% משטח המגרש לצרכי גינון, כמופיע בסעיף 12.4.7.
- 15. תשתיות:**
- 16.1 כל התשתיות עבור חברת חשמל, בוק טל"כ יהיו תת קרקעיות.  
 16.2 תנאי למתן תוקף - אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות על התחלת בנייה בפועל במתקן טיהור השפכים איילון.  
 16.3 מתקני טרנספורמציה יהיו תת קרקעיים בתחום השצ"פ.
- 16. תכניות פתוח ועיצוב נופי:**
- לכל מגרש, תוגש תכנית פתוח ועיצוב נופי, לאשור מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן היתר. תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים. התכנית תכלול: את כל מפלסי הפתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להלכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, חמרי גמר, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה ע"י אדריכל נוף.
- 17. תנאים למתן היתר:**
- לא ייצאו היתרי בניה עד להריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט ע"י הזים.
- 18. תנאים לאיכלוס:**
- 18.A. שטחים ציבוריים יפותחו במקביל לבינוי השכונה לפי השלבים הבאים:  
 18.A.1. תנאי לאיכלוס מגרשים 1, 2, 3, 4 - סלילת כביש מס' 2 וכביש מס' 5 ופיתוח שצ"פ במגרש 102.  
 18.A.2. תנאי לאיכלוס מגרש מס' 5 ו-9 - סלילת כביש מס' 1 עד קצה מגרש 9 וכן פיתוח שצ"פ במגרש 101 ושבי"צ במגרש מס' 10.  
 18.A.3. תנאי לאיכלוס מגרשים 6-8 המשך סלילת כביש מס' 3 וכביש מס' 4 עד קצה התכנית.  
 18.B. סימון כל התרנים והאנטנות על גגות המבנים בסימון יום ולילה.(הנחיות משהב"ט)
- 19. דישום שטחים ציבוריים וחביות:**
- כל השטחים המיועדים בתכנית זו למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים וכבישים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית עיריית לוד.
- 20. איחוד וחלוקה:**
- כל תחום התכנית יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

21. היטל השבחה:

הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. יחס לתכניות תקפות:

הוראות תכנית מתאר מקומית מס' לד' / 425 / 1 שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום התכנית. במקרה של סתירה עדיפות הוראות תכנית זו.

23. זמן ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אשורה כחוק.

חתימות:

יוזמי התכנית:

אין לה...  
 המוסדות עם רשות התכנון הממשלתית  
 להחליט על...  
 זכות לידום התכנית או לכל היותר זכות להגיש ערעור  
 שד לא תוקמה העניין המהיר והטוב פאסיבם בנינו ואין  
 חתומתנו זו כשה...  
 ויש כל יקום...  
 לפי...  
 הסכם בין...  
 הסדרה או הוצאה נסיון הטכס כ מסור האו ויתור על זכותנו  
 לנטלו בגלל השיש...  
 כשמה, תיש על כל...  
 סמור תשרי כל דין עם והימטנו ויתנת אן ורס סמורוח  
 מבס התכנית

3536634-358 :  
 אלו חזן נחמני

בעלי הקרקע:

אלון קמל  
 אלון  
 אלון קמל

*[Handwritten signature]*

עורך התכנית:

קיקה בראיין  
 אדווקטים ומתכנני ערים בע"מ

דוד אדווקט  
 אדווקט הממונה

דוד אדווקט  
 אדווקט הממונה  
 0002-100-2000  
 משרד המרחב





