

8

1

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית מס' לד/1300/1
שינוי לתכנית מס' לד/731

משרד הפנים
מחוז מרכז
30-08-2004
נתקבל
תיק מס':

הוראות התכנית

אדריכלות ס, אלדור
מנהל מחלקת התכנון ערים
משרד הבינוי והשיכון
ת.ד. 18110 ירושלים 91180

יוזם התכנית:

גוגנהיים בלוד | טוראל אדריכלים ומתכנני ערים
רח' מוזר 5, תל אביב 62963

עורכי התכנית:

בעל הקרקע: שונים

נבדק וניתן להפקיד / למסור
החלטת הועדה המחוזית
אדרי' זורין זרוקמן
12.9.04
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' לד/1300/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.2.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

יולי 2004

- 1. המקום:**
- מחוז: המרכז
 נפה: רמלה
 יישוב: לוד
 גושים וחלקות: גוש - 4029
 חלקות - 2, 4, 5 ו-6
 חלקי חלקות - 1, 3, 7, 8 ו-17.
- 2. שם התכנית ותכולתה:**
- תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' לד/1300/1 ותחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
- 3. מסמכי התכנית:**
- 3.1 תכנית זו כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 3.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3.3 תכנית תנועה מנחה (להלן: נספח מס' 1).
 3.4 תכנית ביוב מנחה (להלן: נספח מס' 2).
 3.5 דוגמא של תכנית בינוי למבני (להלן: נספח מס' 3 - נספח מנחה).
- 4. שטח התכנית:**
- שטח התכנית הוא כ-120 דונם.
- 5. יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' לד/731.
- 6. מטרות התכנית:**
- 6.1 קביעת זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ב'.
 6.2 קביעת זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
 6.3 קביעת זכויות ומגבלות בניה בשטח למבני ציבור.
 6.4 קביעת הוראות לגבי מבני לתכנון מיוחד.
 6.5 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית ולשטח למבני ציבור.
 6.6 שינוי יעוד מאזור מגורים א' לחלוקה בעתיד לאזור מגורים ב', לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית ולשטח למבני ציבור.
 6.7 שינוי יעוד משטח לבניני ציבור מוצעים לאזור מגורים ב' ולאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
 6.8 שינויים בהתווית רשת הדרכים וברוחבן.
 6.9 קביעת תנאים והנחיות להוצאת היתרי בניה.
- 7. חלוקה ורישום:**
- 7.1 הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקת השטח נשוא התכנית למגרשים, עפ"י חוק התכנון והבניה, ולא יהיה בכך משום סטיה מתכנית זו.
 7.2 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות שטחים שנועדו לצרכי ציבור בתכנית בינוי, יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון והבניה, ויירשמו על שם עיריית לוד.

8. תכליות ושימושים :

שימושים בקרקע או בבנין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן לגבי האזור בו הם נמצאים :

- 8.1 אזור מגורים ב' :
- 8.1.1 מגורים.
- 8.1.2 דרכים וחניה.
- 8.1.3 פעוטונים ומעונות יום. תותר הפעלתם של פעוטונים ומעונות יום בקומת קרקע של בתי מגורים בתנאים הבאים :
- א. שטחו הבנוי של הפעוטון ו/או מעון היום יהיה 80 מ"ר לפחות.
- ב. תוקצה חצר בשטח של 100 מ"ר לפחות למטרת משחק. החצר תגודר מכל עבריה, ותשמש אך ורק כחלק מהפעוטון/מעון יום.
- ג. מספר הפעוטים בפעוטון/מעון יום לא יעלה על 12.
- 8.1.4 גינת ציבוריות (ראה/י סעיף 13.2.8 להלן).
- 8.2 מבנן לתכנון מיוחד :
- 8.2.1 אזור מגורים ב'. המבנן ייועד ברובו לאזור מגורים ב' עפ"י ההנחיות בסעיף 8.1 לעיל ובכל הסעיפים האחרים המתייחסים לאזור מגורים ב'.
- 8.2.2 שטח למבני ציבור. בתכנית הבינוי למבנן לתכנון מיוחד (ראה/י סעיף 13.1 להלן לגבי תכנית בינוי) ייקבע מיקומו של מגרש שגדלו לא יפחת מ-500 מ"ר ואשר ייועד למבני ציבור. התכליות והשימושים המותרים בשטח למבני ציבור הם כדלקמן :
- 8.2.2.1 מבני ציבור לרווחת הקהילה המשמשים לאחד או יותר מן השימושים הבאים : חנוך, דת, חברה, ספורט ו/או משרדים של הרשות המקומית.
- 8.2.2.2 מתקנים הנדסיים.
- 8.2.2.3 גינות, מעבר תשתיות, מתקני הצללה ומתקני משחקים.
- 8.2.2.4 חניה.
- 8.2.3 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. בתכנית הבינוי למבנן לתכנון מיוחד (ראה/י סעיף 13.1 להלן לגבי תכנית בינוי) ייקבע מיקומו של מגרש או מגרשים שייועדו לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. גדלם המצטבר של המגרש או המגרשים למגורים ב' עם חזית מסחרית יהיה לכל היותר כפליים משטחו של המגרש שיועד למבני ציבור באותו מבנן.
- התכליות והשימושים המותרים באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית הם כדלקמן :
- 8.2.3.1 מגורים.
- 8.2.3.2 מסחר, ובתנאי שהשטח המסחרי יהיה בקומת הקרקע ובקומת גלריה בלבד, ובתנאי שהגובה הכולל של הקומות המסחריות לא יעלה על 6.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.
- בשטחי המסחר תותרנה גם מסעדות באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית לוד.
- 8.2.3.3 חניה.
- 8.2.4 ראה/י סעיף 13.3 להלן לגבי הוצאת היתרי בניה בשטח המתחם לתכנון מיוחד.
- 8.3 דרכים :
- דרכים ציבוריות, מעבר תשתיות, חניה וריהוט רחוב.

9. **טבלת שטחי מבנים** (עפ"י המבנים המסומנים בתשריט. ראה/י סעיף 13.1 להלן):

סימן המבן	ייעוד	שטח המבן במ"ר	מס' יח"ד מירבי	הערות
א	מגורים ב'	18,648	112	
ב	מגורים ב'	8,736	52	
ג	מגורים ב'	9,805	59	
ד	מגורים ב'	8,032	49	
ה	מגורים ב'	15,094	89	
ו	מבן לתכנון מיוחד	19,370	113	אין לשנות את תואי ולא רוחב הכביש החוצה את המבן. שטח הכביש אינו כלול בשטח המבן.
ז	מגורים ב'	14,795	88	
ח	מגורים ב'	6,254	38	
ט	מגורים ב'	3,490	21	
י	מגורים ב'	3,871	23	
סה"כ בכל המבנים		108,095	644	

10. **טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

ייעוד	שטח בניה מירבי ב- %				שטח מינימלי לגיוון	גובה מירבי מקרקע עד פני הגג	קווי בנין מינימליים		
	שטח עיקרי		שטחי שירות				צידי מ' (3)	קדמי מ' (4)	אחורי מ'
	עילי	ת"ק	עילי	ת"ק					
אזור מגורים ב'	90%	30% (1)	25%	(1)	20%	10.0 (2)	0 או 3 (3)	0 או 3 לפי בינוי	
אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית	150%	-	40%	30% (5)	10%	12.5	3 לגבול המגרש 5 או לבנין שכן (הגדול מהשניים)	0	
מחסנים ומבני עזר באזור מג' ב'	-	-	4 מ"ר / יח"ד.	-	-	3.0	0	0 חניה, - 3 מבנה אחר	
שטח למבני ציבור	60%	-	10%	25%	40% פנוי מבינוי ואספלט	3	3	3	

הערות:

- (1) שטחי המרתף ייחשבו כשטחים עיקריים כל עוד הם משמשים למגורים. במידה וישמשו לשימושי שירות, ייחשבו שטחי המרתף כשטחי שירות. לא תותר בניית יח"ד נפרדת במרתף.
- (2) הועדה המקומית רשאית להתיר קומה רביעית, עד גובה של 13 מ', בבית קיים (ראה/י סעיף 13.4 להלן בנוגע לבתים קיימים) והדבר לא ייחשב כסטיה מהוראות תכנית זו.
- (3) הועדה המקומית רשאית להתיר הקטנת המרווח הצדדי עד ל- 2 מ' בין שני בתים קיימים ראה/י סעיף 13.4 להלן, והדבר לא ייחשב כסטיה מהוראות תכנית זו.
- (4) קו בנין קדמי יהיה בחזית הבנין הפונה לדרך ציבורית או פרטית. לגבי בנינים פינתיים יחולו ההוראות לגבי כל החזיתות הפונות לדרך כניל. בבנינים שאינם פונים לדרך תיקבע חזית אחורית, ושאר החזיתות תהיינה צדדיות.
- (5) המרתף בבנין באזור מגורים ומסחר ישמש כשטחי שירות בלבד, ולא יותרו בו מגורים או מסחר.

11. הוראות והנחיות בניה:11.1 אזור מגורים ב':

- 11.1.1 כל הבניה תהיה קשיחה. חזיתות הבנינים הפונות לדרך - ציבורית או פרטית - תהיינה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- 11.1.2 **תיבנינה גדרות קשיחות** מאבן טבעית מרובעת ומסותתת בגובה אחיד של 1.20 מ', בהתאם לתכנית הבינוי ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית. תותר בניית גדרות ושערים בקו בנין 0. ראה/י פרטי גדר ושער מחייבים המצורפים לדפי ההוראות להלן.
- 11.1.3 א. **מבני עזר ומחסנים עפ"י הזכויות והמגבלות** בטבלה בסעיף 10 לעיל, ובהתאם לתכנית הבינוי באישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
- ב. מבני העזר ישמשו כמחסנים, חדרי כביסה, מתקנים מכניים או מוסכי חניה בלבד.
- ג. מבני העזר והמחסנים יהיו אף הם בבניה קשיחה בלבד. לא תותר בניה מלוחות פח, רשת או עץ.
- ד. שטחו המקסימלי של מבנה עזר בודד לא יעלה על 16 מ"ר. מספר מבני העזר במגרש לא יעלה על מספר יחידות הדיור באותו מגרש, בכפוף לאישור תכנית הבינוי, ובתנאי שהמרחק בין מבנה עזר אחד למשנהו באותו מגרש לא יפחת מ-3 מ'.
- 11.1.4 **מרתפים** ייבנו בתחום קו הבנין בלבד.
- 11.1.5 הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שטח גג משופע לא יעלה על 40% משטחה של הקומה שמתחתיו. שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30°. יותר השימוש בגג כשטח שירות ובתנאי שהגובה הכללי של המבנה לא יעלה על האמור בסעיף 10 לעיל, ללא הקלות אפשריות.
- 11.1.6 קולטי השמש יותקנו בגגות משופעים בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג. דודי השמש יותקנו בתוך חלל גג הרעפים. בגגות שטוחים ייבנו מסתורים לדודי ולקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדס/ת הועדה המקומית.
- 11.1.7 **דרכים פרטיות** תהיינה כמסומן בתשריט. הועדה המחוזית רשאית, בתנאים הבאים, להתיר התוויה שונה של הדרכים הפרטיות והדבר לא ייחשב כסטייה להוראותיה של תכנית זו:
- א. בתנאי שלא יתחברו לכביש מס' 1 - טבעת לוד.
- ב. התכנית תאפשר נגישות פנימית לכל מגרש ככל שהדבר ניתן.
- 11.1.8 הדרכים הפרטיות תהיינה **דרכים מקומיות בשטח פרטי** אשר תירשם לגביהן הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי זכות מעבר. כמו כן תובטח זכות גישה לעובדי הרשות המקומית לצורך ביצוע עבודות הקשורות בתשתיות.
- 11.1.9 **ריצוף הדרכים הפרטיות** יהיה באבנים משתלבות או בכיסוי אספלט על מצעים, ותבנינה גדרות למלוא אורכן.
- 11.1.10 **חניות על פי התקן התקף** במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרשים בלבד.

11.2 אזור מגורים ב' עם חזית מסחרית:

- 11.2.1 הבניה תהיה מחמרים קשיחים בלבד. הבנין יצופה באבן מכל צידיו.
- 11.2.2 לא תותר בניית מבני עזר ומחסנים בנפרד מהמבנה המרכזי, למעט מבנה אטום לפינוי אשפה, בגודל שלא יעלה על 16 מ"ר. בניית חדר האשפה היא חובה ושטחו יחושב במנין שטחי השירות המותרים.

- 11.2.3 הגגות יהיו שטוחים.
- 11.2.4 מרתפים ייבנו בתחום קו הבנין בלבד.
- 11.2.5 ייבנו מסתורים לקולטי השמש במשולב עם התכנון הכולל של הבנין, ובאישור מהנדסת/ת הועדה המקומית.
- 11.2.6 חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרש בלבד.
- 11.3 שטח למבני ציבור:
- 11.3.1 הבניה תהיה מחמרים קשיחים בלבד. הבנין יצופה באבן מכל צידיו.
- 11.3.2 הגגות יהיו שטוחים.
- 11.3.3 חניות על פי התקן התקף במועד הוצאת היתר הבניה. כל החניות תהיינה בתחום המגרש בלבד.
- 11.3.4 מרתפים ייבנו בקונטור הבנין בלבד.
12. תשתיות:
- 12.1 כל מערכות התשתית בתחום התכנית - ביוב, אספקת מים, תשמל, טלפון, טל"כ וגז יהיו תת קרקעיות.
- 12.2 כל פתרונות הביוב יהיו באמצעות חיבור למערכת הביוב העירונית. לא תותר התקנת בורות ספיגה.
- 12.3 המתקנים לאצירת פסולת יותקנו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף שתקבע עיריית לוד, ובלבד שיובטח סילוק הפסולת לאתר מוסדר.
13. תנאים למתן היתרי בניה:
- 13.1 לכל מבנן תוכן תכנית בינוי אשר תוגש לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית. גדלו המינימלי של מבנן לצורך הכנת תכנית בינוי הוא 2.5 דונם. גבולות המבננים המסומנים בתשריט הם בגדר המלצה בלבד.
- לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא אם המבנה נשוא הבקשה נמצא בתחום מבנן שאושרה לגביו תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית והועדה המחוזית, והמבנה תואם את הוראותיה של תכנית בינוי זו.
- 13.2 תכנית הבינוי תכלול, בין היתר, את האלמנטים הבאים:
- 13.2.1 התכנית תוכן בקנה מידה 1:250, ותוגש על גב מפת מדידה שנערכה ע"י מודד מוסמך לא יותר מ-180 יום לפני הגשת התכנית.
- 13.2.2 העמדת הבנינים ומיקום הכניסה הראשית לכל בנין.
- 13.2.3 מיקום מבני העזר, הגדרות והשערים.
- 13.2.4 מיקום הדרכים הציבוריות והפרטיות המשרתות את הבתים.
- 13.2.5 מיקום המתקנים לאצירת אשפה.
- 13.2.6 מקומות החניה.
- 13.2.7 מיקום פעוטונים ומעונות יום. יש להכשיר בניית פעוטון/מעון יום אחד לכל 60 יח"ד, ובמרחק שלא יעלה על 250 מ' מיח"ד הרחוקה ביותר שאותה הוא משרת.
- 13.2.8 גינות ציבוריות. הגינות, ששטח כל אחת מהן לא יפחת מ-120 מ"ר, תשמשנה לגינון ולמתקני משחקים, ותירשמנה כשטחים ציבוריים.
- בתכנית הבינוי ייקבע מיקומן של גינה או גינות ציבוריות בשטח מצטבר שלא יפחת מ-3% (שלושה אחוז) משטח המבנן המתוכנן.
- 13.2.9 כל מסמך נוסף שייקבע ע"י עיריית לוד הנוגע להסדרת מעבר התשתיות בתחום שטחי המגרש או המתחם ובתחום הדרכים הפרטיות.

- 13.3 פתרון ניקוז: לא יינתן היתר בניה אלא אם הוכנה תכנית פיתוח וניקוז הכוללת פתרון ניקוז לבנין ולסביבותיו.
- תכנית הפיתוח והניקוז תוכן על גבי מפת מדידה מעודכנת הכוללת גבהים בקנה מידה 1:250 או מפורט יותר, המשתרעת לפחות עד הדרך הציבורית הקרובה ביותר לבנין נשוא הבקשה.
- 13.4 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח המבנן לתכנון מיוחד הוא אישור מהנדס/ת הועדה המקומית לתכנית הבינוי אשר תיקבע את מיקומו של המגרש למבני ציבור והמגרש או המגרשים למגורים בי עם חזית מסחרית.
- 13.5 בתים קיימים אשר לגביהם מתייחסות ההערות מס' (2) ו-(3) בסעיף 10 לעיל הם רק בתים שבנייתם החלה לפני 1/3/99, והם מופיעים במפת הרקע של תכנית זו.
- 13.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הריסתם בפועל של הבנינים המיועדים בתכנית להריסה ע"י ועל חשבון בעלי הזכויות במקרקעין שבהם ניצבים הבנינים המיועדים להריסה.
- 13.7 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא אישור תכנית גז/24/475 והקמתו בפועל של הקיר המפריד בין השכונה המתוכננת בתכנית זו לבין מושב ניר צבי.

חתימות:



משרד הבינוי והשיכון

ת.ד. 18110 ירושלים 91180

יוזם התכנית:

גוגנהיים צלוח, טוראל
 גוגנהיים צלוח, טוראל
 רח' מנחם פריד, תל אביב 62863
 רח' מנחם פריד, תל אביב 62863

עורכי התכנית: