

מחוז המרכז נפת רמלה  
מרחב תכנון מקומי, לוד

תכנית שינוי מתאר ומפורטת לד / 6131 בדרום לוד.  
שינוי לתכנית מפורטת לד / 610  
תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם ותלות

תכנית זו תקרא: תכנית שינוי מתאר ומפורטת לד / 6131 – בדרום לוד, שינוי לתכנית מפורטת לד / 610, תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סעיף ז' לחוק (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המתוח בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת לד / 610 על כל שינוייה, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 2702 מיום 9.4.81.  
במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. מסמכי התכנית

- 3.1 הוראות התכניות הערוכות ב- 11 דפי כתובים.
- 3.2 תשריט בקני"מ 1: 500.
- 3.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500 הכולל חתכים – נספח מנחה.
- 3.4 נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500.
- 3.5 נספח ביוב מנחה.
- 3.6 נספח ניקוז מנחה.
- 3.7 טבלאות איזון.

4. המקום

תכנית זו חלה על שטח הנמצא דרומית מערבית לשכונת חב"ד.

5. שטח התכנית

כ - 44,535 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית וכמפורט בטבלת השטחים בתשריט).

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 4026 - חלקות 28,29,30,31  
חלקי חלקות 318, 91

7. בעלי הקרקע

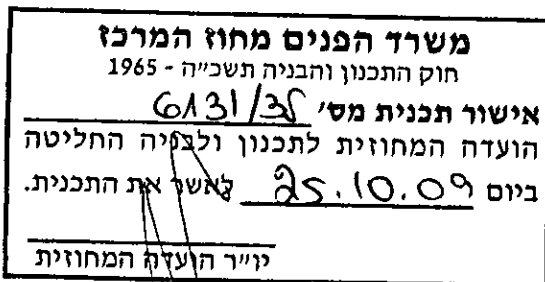
רשות הפיתוח (ממ"י)  
עיריית לוד  
יוכבד בלגה ושמחה ברקאי (כמנהלי עיזבון צבי בלגה ז"ל),  
גולדברג צבי

8. יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל - מחוז המרכז רחוב דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה תל אביב.  
טל' 03-7632222

עורך התכנית

רפופרט אדריכלים – רח' יהודה הלוי 94 ת"א. טל' 03-5610059, פקס' 03-5619823



10. מטרת התכנית

10.1 שינוי יעוד קרקע מחקלאי לשכונת מגורים של עד 220 יח"ד.

10.2 הקצאת שטחים לשצ"פ, שב"צ, ודרכים.

10.3 הקצאת שטח במגרשים למגורים ולמסחר וקביעת זכויות ותנאי בניה בכל מגרש.

10.4 איחוד וחלוקה של מגרשים ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (להלן: "החוק") החלוקה תירשם לפי סעיף 125 לחוק.

11. עיקרי התכנית

11.1 שינוי יעוד משטח חקלאי, שטח לבנייני ציבור, שטח פרטי פתוח, שביל להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח, לשטח לאזור מגורים ב-3, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור, שטח לאזור מסחרי ושטח לדרך חדשה.

11.2 קביעת דרכים חדשות והרחבת דרכים מאושרות.

11.3 קביעת תנאים לבניה ופיתוח השטח.

11.4 קביעת הנחיות לאיחוד ולחלוקת השטח למגרשים.

11.5 התכנית מציעה אחרי הפקעה לכבישים, שצ"פ ושב"צ – אזור מגורים ב-3 לבניית עד 220 יח"ד בבניינים של 5 קומות כולל קומת קרקע ואזור מסחרי הכולל כל השימושים להלן או חלקם:

11.5.1 בנין בן עד 3 קומות לחנויות ומסחר בקומת קרקע וכן משרדים, שרותי בריאות ספורט ועוד.

11.5.2 שטחי ספורט ופעילות פנאי.

11.5.3 חניה.

12. שימוש בקרקע ובבניינים

לא יינתן התר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט, לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכול כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. התכליות לפי אזורים

13.1 אזור מגורים ב-3 מיועד למבני מגורים בצפיפות בינונית בגובה של חמש קומות כולל קומת קרקע, למעט קומה עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית.

13.2 אזור מסחרי מיועד לשימושים כמפורט בסעיף 17.4.6 לעיל ובהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

13.3 שטח למבני ציבור מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כפי שתקבע הרשות המקומית, ובהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

13.4 שטח ציבורי פתוח מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשחק, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב שרות וחרום בעת הצורך, מתקני ספורט ומשחק, חדרי שנאים לחב' חשמל ומערכות תשתית תת-קרקעיות.

13.5 שטח למעבר כלי רכב, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. דרך

14. הפקעה ורישום שטחים ציבוריים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית ע"פ כל דין. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל, ירשמו ע"ש הרשות המקומית.

15. רישום זיקת הנאה

במגרשים בהם מתוכנן מעבר לרכב ו/או להולכי רגל במשותף ו/או דרך מגרש אחר תרשם זיקת הנאה הודנית למעבר בשני המגרשים כדלקמן:  
מגרשים 101 - 106 ירשמו זיקת הנאה זה לזה  
מגרשים 107 - 109 ירשמו זיקת הנאה זה לזה  
מגרש 110 ירשום זיקת הנאה לטובת מגרש 111

16. איחוד וחלוקה

- 16.1 גבולות חלקות רשומות הנמצאים בתחום שטח המסווג דרך או שטח ציבורי אחר יבוטלו.
- 16.2 שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והאתרים למבני ציבור ניתנים לצירוף לשטחים אחרים בעלי סיווג זהה, הגובלים בהם ונמצאים מחוץ לתחום תכנית זו.
- 16.3 16.3.1 השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), בהתאם למסומן בתשריט תכנית זו.  
16.3.2 המגרשים בתחומי כל מתחם ומתחם יירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק על שם כל בעל רשום של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקת זכויות בהתאם ללוחות ההקצאה וטבלאות האיזון המהווים חלק ממסמכי תכנית זו.
- 16.4 ניתן לשנות את החלוקה המוצעת למגרשי בניה בתכנית זו, או לאחד מגרשים, בתנאי ששינוי הצעת החלוקה יתוכנן לגבי שטח רצוף המתוחם ע"י שטחים ציבוריים ו/או גבולות אזור או גבולות תכנית זו, וילווה בתכנית בינוי עקרונית שתאושר ע"י הוועדה המקומית, ובתנאי שהחלוקה הני"ל תהיה תואמת הוראות תכנית זו.
- 16.5 תותר חלוקת משנה של חלקות הבניה המוצעות בתכנית זו, בהתאם לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ובתנאי שתובטח זכות מעבר מחלקה לחלקה, לפי הצורך, לחניית כלי רכב ולמעבר הולכי רגל.

17. תנאי בניה לפי אזורים

- 17.1 הגדרות: שטח עיקרי – השטח המחושב ב- % בניה, או כזכויות בניה במ"ר שישמשו על פי החוק ליעוד העיקרי של מגרש.  
שטח שרות - שטח מקורה מעבר לשטח העיקרי המיועד לשימושים כמפורט בתקנות להלן, על פי החוק ומחושב ב- % מהשטח העיקרי.  
שטח מרבי - סה"כ שטח מקורה מותר לבניה הכולל שטח עיקרי + שטח שרות.

17.2 טבלת ריכוז אזורים וזכויות בניה מעל הקרקע

קווי בנין			מצב מוצע			מספר קומות (1)	שטח המגרש במ"ר (3)	יעוד הקרקע	מספר מגרש/ חלקה
צדדי	אחורי	קדמי	מס' יח"ד	שטח שירות מ"ר	שטח עיקרי מ"ר (2)				
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	2,175	מגורים בי-3	101
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,776	מגורים בי-3	102
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	2,035	מגורים בי-3	103
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,676	מגורים בי-3	104
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,927	מגורים בי-3	105
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,617	מגורים בי-3	106
6.0/3.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,778	מגורים בי-3	107
6.0/3.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,828	מגורים בי-3	108
6.0/3.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	2,145	מגורים בי-3	109
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,659	מגורים בי-3	110
3.0/0.0 (2)	11.0	3 (לשצ"פ)	20	500	2,500	5	1,680	מגורים בי-3	111
4.0	0 לשצ"פ	4-0 (5)		525	1,500	3	3,030	מסחרי	501
4	0 לשצ"פ	4		1,500	3,000	3	6,654	שבי"צ	201
			220	7,575	32,000 (4)		30,100	סה"כ	

8,239	שצ"פ	301
490	שצ"פ	302
506	שצ"פ	303
1,172	שצ"פ	304
75	שצ"פ	305
1,352	שצ"פ	306
133	שצ"פ	307
658	דרך	601
1,763	דרך	602
83	דרך	603
402	דרך	604
14,215	סה"כ	

הערות:

- (1) כולל קומת קרקע ולמעט קומה עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית.
- (2) קו הבניין קטן לאחר הרחבת הדיור, לפי המסומן בתשריט ובתכנית הבינוי.
- (3) שטח המגרשים מקורב לפי מדידה גראפית ממוחשבת. השטחים הסופיים יקבעו על-פי מדידה לצרכי רישום באישור המודד המחוזי.
- (4) יותקנו מרפסות פתוחות ללא קירוי למעט פרגולות אשר לא יבואו במניין שטחי הבנייה.
- (5) 4 מ' קולונדה בקומת הקרקע

### 17.3 אזור מגורים ב'-3

- 17.3.1 שטח מגרש לא פחות מ- 1600 מ"ר.
- 17.3.2 שטח הבניה העיקרי המותר על פי טבלת ריכוז בסעיף 17.2 לעיל ולא פחות מ- 90 מ"ר ליח' דיור. הקטנת שטח יח"ד מתחת ל- 90 מ"ר תחשב כסטייה ניכרת מתכנית זו.
- 17.3.3 מספר יחידות דיור על פי טבלת ריכוז בסעיף 17.2 לעיל ובסה"כ עד 220 יח"ד. הגדלת כמות יח"ד בתחום התכנית, תהווה סטייה ניכרת ממנה.
- 17.3.4 גובה בנין עד 5 קומות כולל קומת קרקע, ועוד קומה עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית. גובה הבנין יימדד מפני הקרקע הגובלת בו ועד החלק הגבוה ביותר שלו ולא יעלה על 20 מ'. (לא כולל חדרי מכוונות ומתקנים טכניים).
- 17.3.5 תכסית בינוי (הטל בנין) עד 50% משטח המגרש.
- 17.3.6 מרווחי בניה לחזית רחוב - כמסומן בתשריט ואו מסומן בטבלת ריכוז בסעיף 17.2 לעיל.  
לחזית שצ"פ - 3 מ'.  
לצד - 3.0 מ' או קיר משותף לפי ס"ק 17.3.8.5.  
לאחור - 11 מ'.
- 17.3.7 מס' מבנים במגרש לא יותר מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים במגרש. יותרו מבני חניה במגרש בהתאם למפורט בסעיף 20.3 להלן.
- 17.3.8 מתחמי בינוי מגרשים 101 - 106 יהוו יחד מתחם בינוי מס' 1.  
מגרשים 107 - 109 יהוו יחד מתחם בינוי מס' 2.  
מגרשים 110 - 111 יהוו יחד מתחם בינוי מס' 3.
- 17.3.9 תכנית בינוי ופיתוח שטח תותר בניה רק לאחר שתאושר תכנית בינוי ופיתוח שטח, ע"י הוועדה המקומית, לכל המבנן אליו שייך המגרש נשוא הבקשה להתר. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול תיאור העמדת בנינים, גישה להולכי רגל, מיקום זכות המעבר לרכב עבור המגרשים הגובלים באותו המבנן, מספר יחידות דיור, גבהים, גישות לבנינים, הסדרי כניסה ויציאה, הסדרי חניה, שטחי גינון, מתקני פינוי אשפה ותשתית, גדרות וחומרי גמר לחזיתות ולפיתוח.
- 17.3.10 העברת זכויות בין מגרשים הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינוי בתכנית בינוי שתאפשר העברת עד 15% שטחי בניה, תכסית וצפיפות ממגרש למגרש, במגרשים בעלי אותה בעלות, ובלבד שסה"כ לא יעלו הזכויות בכל השטח הכלול שבסעיף 17.2 לעיל.
- 17.3.11 חניה 17.3.11.1 חניה תינתן לכל יח"ד בתחום המגרש על פי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת כל הטר בנייה. מקומות החניה יוצמדו לדירות המגורים על ידי רישום בפנקס המקרקעין.  
17.3.11.2 בנוסף לחניות הפרטיות תתוכנן חניה לאורחים בשטחים ציבוריים בתחום התוכנית.

- 17.3.11.3 מקומות חניה הנדרשים למגורים לא ילקחו בחישוב מצאי החניה עבור כל יעוד אחר.  
17.3.11.4 תהיה הפרדה בין מקומות החניה עבור המגורים לבין החניונים המיועדים לשטח המסחר ו/או כל יעוד אחר.

#### 17.4 אזור מסחרי

- 17.4.1 שטח המגרש לא פחות מ- 1.5 דונם.
- 17.4.2 שטח הבניה העיקרי המותר סה"כ 1,500 מ"ר
- 17.4.3 גובה הבנין
- 17.4.3.1 גובה הבנין יוגבל ל- 15 מ'.  
17.4.3.2 מספר קומות: עד 3 קומות לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- 17.4.4 תכסית בינוי (הטל בנין) 50% משטח המגרש.
- 17.4.5 מרווחי בניה לחזית השצ"פ ברחוב יוספטל - 0 מ' לחזית הרחוב הפנימי - 4 מ' קולונדה בקומת קרקע ו- 0 בקומות עליונות לחזית רח' אפריאט - 5 מ' לצד- 3 מ' או קיר משותף בין שני בניינים בעלי אותו ייעוד.
- 17.4.6 תכליות
- 17.4.6.1 תותר הקמת בניינים בעלי שימוש מעורב מתוך רשימת השימושים המותרים להלן בהתאם לתכנית בינוי כאמור לעיל.
- 17.4.6.2 השימושים המותרים- מסחר בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. משרדים. מוסדות רפואיים ומרפאות. מתקני נופש וספורט. שימושים בעלי אופי דומה לרשומים לעיל באישור הועדה המקומית.
- 17.4.7 תכנית בינוי התר בניה יכלול יעוד השטחים השונים בבנין ויותנה באישור תכנית בינוי לכל המגרש ע"י הועדה המקומית תכנית הבינוי הכוללת חתכים וחזיתות אופייניים תיערך בקני"מ 1:250 לפחות ותכלול תיאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, גישות לבניינים, הסדרי חניה, הסדרי פריקה וטעינה, פיתוח השטחים הפתוחים, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר.
- 17.4.8 חניה
- 17.4.8.1 חישוב דרישות החניה יעשה על פי התקנות שיהיו נוהגות בעת מתן ההיתר לבניינים ויתייחס לשימושים השונים המוגדרים בהיתר הבניה.
- 17.4.8.2 החניה תותקן בתחום המגרש על הקרקע במקום שסומן לכך בתשריט ו/או במרתפים ו/או בקומות עליונות כפי יאושר בתכנית הבינוי.
- 17.4.8.3 במידה ויתבקש שינוי בשימוש שאושר לבנין או לחלק ממנו יערך מאזן חניה חדש לגבי השטח בין השימוש המבוקש לשימוש שהותר ומתן התר בניה לשימוש החדש יותנה בהסדרת מקומות החניה הנוספים אם ידרשו כאלה לפי החישוב.
- 17.4.8.4 ניתן יהיה לחשב את החניה על פי תקן החניה הארצי שיהיה תקף בעת הוצאת כל התר הבניה.
- 17.4.8.5 כל התר בניה יותנה במתן פתרון חניה לכל מקומות החניה הדרושים לבניה ולשימושים המבוקשים כאמור לעיל.

### 17.5 שטח למבני ציבור

- 17.5.1 שטח מגרש -לא פחות מ- 900 מ"ר.
- 17.5.2 שטח הבניה העיקרי המותר סה"כ 3,000 מ"ר.
- 17.5.3 גובה הבנין עד 3 קומות.
- 17.5.4 תכנית בינוי (הטל בנין) עד 50% משטח המגרש
- 17.5.5 מרווחי בניה חזית לרחוב –כמצוין בתשריט לצד - 3 מ' או קיר משותף. לא פחות מ- 8 מ' בין בנינים, או קיר משותף.
- 17.5.6 תכנית בינוי ופיתוח השטח התר בניה יותנה באישור תכנית בינוי ופיתוח שטח לכל המגרש, ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תיערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תיאור העמדת בנינים, גבהים, שימושים, גישות לבנינים, הסדרי חניה, הסדרי טעינה ופריקה, שטחי גינון, מעברים להולכי רגל, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר.
- 17.5.7 חניה על פי החוק ו/או התקן שיהיה תקף בעת הוצאת כל התר בניה.

### 18. מרתפים

- תותר התקנת מרתפים בתחום התכנית מעבר לזכויות המפורטות בסעיף 18 לעיל, לפי הפירוט להלן:
- 18.1 באזורי מגורים מרתף אחד לאחסנה ולחניה בגובה פנימי נטו (מתחת לכל הצנרת והמערכות הטכניות הנדרשות לבנין) שלא יעלה על 2.20 מ' נטו ולמתקנים טכניים בגובה לפי הצורך ובמסגרת מתווה הבנין שמעליו.
- 18.2 באזור מסחרי מרתפי חניה ומתקנים טכניים לפי הצורך עד גבולות המגרש, על 75% משטחו וכפוף למילוי דרישות סעי' 21.3 להלן. תותר אחסנה במרתף העליון בגודל שלא יעלה על מחצית שטחו ובגובה שלא יעלה על 5.00 מ'.
- 18.3 בשטח לבניני ציבור מרתפים לפי הצורך לאחסנה, לחניה ומתקנים טכניים עד 75% משטח המגרש.

### 19. עיצוב ארכיטקטוני של בנינים

- 19.1 חומרי גמר
- 19.1.1 בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגוניהם.
- 19.1.2 חזיתות בניני המגורים ישולבו בחומרים קשיחים כגון: אבן נסורה, אבן סיליקט, גרנוליט, חיפויים קראמיים וכדומה. הועדה המקומית רשאית לדרוש שימוש בגוונים ובחומרים אחידים לגבי שטח רצוף המתוחם ע"י שטחים ציבוריים ו/או גבולות יעוד קרקע או גבולות תכנית זו, או כל מתחם אחר שיוגדר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 19.1.3 בחזיתות מבני ציבור יותר השימוש בגוונים ובחומרים בתאום עם אדריכל הועדה המקומית.
- 19.2 גגות
- בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים טכניים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.

### 19.3 חניה מקורה

19.3.1 באזור מגורים ב-3 תותר התקנת מקומות חניה מקורים במרתף ובלבד שגובה נטו של החניון לא יעלה על 2.20 מ'.

19.3.2 באזור מסחרי תותר הקמת מבנה חניה נפרד, בצמוד לבנין העיקרי ו/או חלק ממנו בכפוף לתנאי הבניה המפורטים בסעיף 17.4.8.2 לעיל ו/או במרתפים המיועדים לכך ו/או על גג הבנין.

19.3.3 בשטחים למבני ציבור תותר חניה מקורה בכפוף לתנאי הבניה המפורטים בסעיף 17.5 לעיל.

### 19.4 צנרת

כל הצנרת תהיה תת קרקעית.

### 19.5 מזגנים

תותר התקנת מזגנים מפוצלים בחזית צדדית ואחורית בלבד ובתנאי שהמעבה יוסתר ויובטח שלא תהיה חריגה מהתקן לרעש בלתי סביר בשעות היום והלילה.

### 19.6 דודי שמש

19.6.1 בגג שטוח ישולבו ויוסתרו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

19.6.2 בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

### 19.7 מתלי כביסה

מתקן לתליית כביסה צמוד לבנין יהיה חלק מהפתרון העיצובי של הבנין ויתואר בבקשה להיתר בניה.

### 19.8 מיכלי גז ודלק

צוברים ו/או מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.

### 19.9 חזית רחוב

הבקשה להיתר בנין תכלול, בין השאר, תיאור חזיתות הפונות לרחוב, של הבנין המתוכנן והבניינים (הקיימים ו/או המתוכננים) במגרשים הסמוכים לו, בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

### 20. פיתוח שטחים פתוחים

#### 20.1 חצרות

הבקשה להיתר בנין תכלול תכנית פיתוח והשטח שמסביב לבניינים, בה יתוארו הסדרי חניה, גדרות (חמרים ועיצוב) מתקני אשפה וגינון.

#### 20.2 גדרות

על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר באחד משלושת הגבהים: 0.6 מ', 1.1 מ', 1.8 מ', מעל פני המדרכה הגובלת. או מעל פני החדר (לפי הגבוה ביניהם) מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית. מעל גדר האבן תותר הוספת גדר מתכת צבועה או עץ באישור הועדה.

#### 20.3 מתקן אשפה

מיקום מתקנים לאיסוף אשפה יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית פיתוח השטח.



## 20.4 שטחים ציבוריים פתוחים

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יעשה ע"י עיריית לוד או מי שיוסמך מטעמה, בהתאם לתכנית גינון ופיתוח לכל האתר, שתאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו בד בבד ובמקביל לשלבי ביצוע הבניה למגורים.

## 20.5 דרכים

ביצוע הדרכים יהיה בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הוועדה המקומית במסגרתם יובטח שילוב שטחי גינון ושטחים מרוצפים בתחום הדרך. לא תהיה גישה למגרשים הפרטיים מן הרחובות הגובלים בהם אלא רק באמצעות צמתי הגישה כמסומן בנספחי הבינוי והחנייה של התכנית.

## 21. תשתיות

### 21.1 ביוב

אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של לוד, יהווה תנאי להוצאת התר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב קיימת.

### 21.2 מים

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של לוד או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

### 21.3 ניקוז וחלחול

21.3.1 בכל מגרש עליו יוקם מבנה יוקצה לפחות 25% מהשטח כתכסית קרקע טבעית פנויה ומגוננת במיקום מתאים ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך חלחול מי גשם.

21.3.2 ינקטו פתרונות להשהיית הנגר העילי להעשרת מי התהום.

21.3.3 תכנית הניקוז תאושר ע"י מהנדס הניקוז של הוועדה המקומית בהתייעצות עם רשות הניקוז.

### 21.4 הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת התר בניה.

### 21.5 תקשורת

מערכת קווי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בהתאם לדרישות חב' בזק וחב' הטלוויזיה ככבלים בעלת הזיכיון באזור זה.

### 21.6 חשמל

21.6.1 כל מערכת קווי אספקת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

21.6.2 תחנות טרנספורמציה ימוקמו במסגרת הבניינים המתוכננים אולם תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה במגרשים שיוקצו לכך בתחום השטח למבני ציבור ו/או בתחום שצ"פ, בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

21.6.3 הוועדה המקומית רשאית להתיר שינוי במיקום המגרשים לחדרי השנאים שתחום השב"צ ו/או השצ"פ בו הם מסומנים במסגרת תכנית הבינוי שתובא לאישורה.

21.6.4 חדרי השנאים יוכלו להיות מוצבים בקו בנין 0 בכל הכיוונים.

### 21.7 ביצוע תשתיות

ביצוע כל התשתיות (כגון: שצ"פ, שב"צ, דרכים, מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו') בתחום התכנית, יעשה בהתאם לחוקי העזר העירוניים.

22. עתיקות

בתחום התכנית קיימת אפשרות להמצאות שרידים קדומים המשויכים לאתר עתיקות מוכרז כחוק וחלות עליו הוראות חוק עתיקות תשלי"ח 1978. תנאי להוצאת התר בניה הינו תאום עם רשות העתיקות.

23. תנאים להוצאת התר בניה

23.1 רישום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כחוק, על פי סעיף 14 לעיל ורישום החלוקה החדשה בהתאם לתכנית זו, בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

23.2 הבטחת ביצוע רישום זיקות הנאה כמפורט בסעיף 15 לעיל.

23.3 הגשת תכנית בינוי ופיתוח שטח מחייבת, כמפורט בסעיף 17.3.10 לעיל, לכל המתחם בו נכלל המגרש נשוא ההתר, לאישור הועדה המקומית, במסגרת הבקשה להיתר בניה.

23.4 הבטחת ביצוע האמור בסעיף 21.3 לעיל ועמידה בהוראות התכניות לנושא הניקוז.

23.5 אישור תכניות להסדרי תנועה לצומת יוספטל - אפרייט ולצמתי הכניסה לחניות הפרטיות. לא יינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל צומת יוספטל - אפרייט על פי תכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה.

23.6 אישור תוכנית ביוב מפורטת ע"י משרד הבריאות.

24. הטל השבחה

הטל השבחה יוטל וישולם כחוק.

25. זמן וביצוע משוער

5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

חתימת היזם:

אין לנו התנגדות עסקית ל...  
 מתואמת עם רשויות התכנון הפוט...  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה  
 לממש התכנית על-ידי היזם או כל אדם אחר, אין בה  
 כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין  
 אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחרס עמנו  
 הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת  
 כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל  
 חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו  
 על התכנית הכרה או הודאה בעסק העומד באחזקתנו ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטלו בגלל ספרתו ע"י מי מחזיק מאתנו  
 על פני זכויות כלשהן בשטח, ולא כלל זכות אחרת  
 העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן  
 חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית,  
 והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 תאריך: 6-03-2010

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת המתכנן:

רפופרט אדריכלים בע"מ  
 רח' ירדן הלני 4, תל-אביב 65275  
 טל 03-5610059

חתימת הועדה המחוזית

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המקומית  
 לזכרון ולפגנה