

גני אביב לוד - תכנית בינוי ופיתוח

נספח הנחיות לתכנית הבינוי

א. כללי

1. יזמי ומגישי התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - באמצעות חברת ערים

2. עורך התכנית:

אדר' עמיקם ודעי - גיורא גור ושות' אדריכלים

ב. סוגי המבנים:

בתכנית מובאים 2 סוגי בניינים:

1. 6 בניינים הכוללים 4 קומות צמודות קרקע 13 יח"ד כ"א

2. 7 בניינים הכוללים 6 קומות צמודות קרקע 21 יח"ד

ג. הנחיות בינוי ועיצוב לבניינים:

1. דירות מיוחדות:

בכל בנין 3 יח"ד צמודות קרקע שמוצמדת אליהן גינה פרטית ו- 2 דירות גג.

2. כניסה למבנים:

לכל בנין תהיה כניסה פרטית מופרדת מהרחוב הראשי/מהמדרכה.

מיקום הכניסות כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. הכניסה לבנין תוגדר באמצעות רחבה מרוצפת בהמשך לריצוף המדרכה, בהתאם לשפת הרחוב העירונית. חלופות יובאו לאישור אדריכלית העיר או מי מטעמה.

- חל איסור על הצבת גדרות, שערים וחומות בין רחבת הכניסה למדרכות.
- ריהוט רחוב ברחבות הכניסה יהיה בהתאם לשפת הרחוב העירונית, או יובא לאישור אדריכלית העיר או מי מטעמה.

3. נטיעות עצים:

לאורך הגבולות של החצרות לבין הרחוב יקבעו שטחים לנטיעת עצים שיצלו על השבילים כמפורט בנספח הפיתוח. סוגי הצמחייה לשתילה במקומות אלו יובאו בקובץ שפת הרחוב העירונית. עומקם המינימלי של ערוגות העצים/גינות בין המגרש הפרטי לזיקת ההנאה לא יקטן מ-1.5 מ'. מיני הצמחייה והעצים יקבעו ע"פ קובץ שפת הרחוב העירונית של עיריית לוד.

4. מערכות טכניות:

לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב, אלא מאחורי מסתורי כביסה או מעקים בנויים, חומר הגמר למסתורים יהיה אחיד ועשוי מחומרים עמידים בהתאם להנחיה **מרחבית/10006** של עיריית לוד. ובכל מקרה אין להפנות בשורת הבניינים הגובלת בכביש 4 את מסתורי הכביסה לרחוב וככל שניתן להפנות לקווי הבניין הצידיים. כלל זה לא יחול על מגרשים פינתיים בהם תותר הפניה של אגף אחד של מסתורי הכביסה לאחד משני הרחובות.

5. מרפסות:

חומר הגמר נתון לבחירה בלבד שיעמוד להוראות הנחיה **מרחבית/10002** של עיריית לוד (הנחיות כלליות להיתר). ככל הניתן, המרפסות יופנו אל הרחובות

6. חומר גמר המעקים:

נתון לבחירה, המעקים של מרפסות הגג יהיו בהמשך למישורי קירות החזית של הקומה שמתחתם.

7. מתקנים טכניים:

יוצבו על גג דירות הגג כמפורט בנספח הגגות. ככל שהמערכות נראות מהרחוב הן יוסתרו במעקה בנוי בהמשך ישיר לקיר החיצוני.

8. גודלי הדירות:

יהיו כמפורט בהוראות התב"ע

9. מערך פינוי אשפה:

בכל בניין יהיה חדר אשפה בקומת הקרקע שלא יופנה לחזית הרחוב ככל האפשר. הצעה למיקום חדרי האשפה וכיוון הוצאת האשפה מובאים בתשריט נספח הבינוי. בטיפוס בניין בעל 13 יח"ד יהיה חדר אשפה עם פח אשפה אחד בנפח 1100 ליטר. בטיפוס בניין בעל 21 יח"ד יהיה חדר אשפה עם 2 פחי אשפה בנפח 1100 ליטר. מערך המחזור ימוקם בריכוזים לאורך הרחובות כמפורט בנספח הבינוי והפיתוח. גודל חדר האשפה יתואם עם אגף תפעול בעירייה.

10. דירות הגן:

יחויבו בגדר המפרידה בין שטח הגינה והדירה לרחוב/למדרכה/לשצ"פ. גובה הגדרות לא יעלה 1.20 גדר בנויה ממפלס הרחוב ו- 1.50 לגדר מגוננת

11. מחסן אופניים:

ימוקם בקומת הקרקע, גודל המחסן בהתאם לכמות האופניים, כמות האופניים תיקבע בהתאם להוראות תקן חניה.

12. הנחיות מרחביות:

הנושאים המפורטים בנספח זה מחליפים את ההוראות המקבילות להם בהנחיות המרחביות/10002 של העיר לוד יתר ההוראות של ההנחיות המרחביות שלא הוחלפו ע"י נספח זה ימשיכו לחול בתחום התכנית.

13. תנאי להיתר בנייה

הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור אגף התכנון-מחלקת עיצוב אורבני וזאת בהתאם לסעיף 6.7 בתב"ע.

ד. חתימות ואישורים:

1. יזמי ומגישי הנספח: _____

2. עורך הנספח: _____

3. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה לוד: _____