

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0575837

הרחבת יח"ד קיימות בשכונת גני אביב, לוד

מרכז

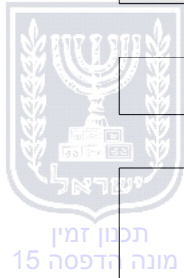
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

שכונת גני אביב הינה שכונת מגורים בצפון מערב העיר לוד, שהוקמה בשלהי שנות ה-90 ומאופיינת בבנייה רוויה. הבנייה בשכונה התאפיינה בין היתר בדירות ששטחן 60-90 מ"ר. תכנית זו הינה תכנית מפורטת לתוספת שטחים ליחידות דיור לשכונת גני אביב בלוד.

רקע תכנוני: על שטח התכנית קיימות תכניות תקפות לד/1/730/א מיום 23.6.1992 ו-גז/במ/7/8 מיום 22.6.1992 שיחדיו הגדירו הקמתן של 4,111 יח"ד בשטח ממוצע של 80 מ"ר ליח"ד ומכאן שהגדירו שטח כולל של 328,880 מ"ר כשטחים של דירות מגורים (שטח עיקרי + שטח ממ"ד)



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

התכנית מגדירה קווי בניין ושטחי בנייה למגורים המאפשרים הרחבת שטחי דירות קיימות בתחומה בכפוף להוראות סעיף 62א(א)(12) לחוק התכנון והבניה המאפשר הגדלת שטחה של דירה לכדי 140 מ"ר בסמכות מקומית.

לפיכך תכנית זו מאפשרת הגדלת שטחה של דירה ממוצעת מ-80 מ"ר ל-140 מ"ר ומכאן שתוספת השטחים למגורים המתאפשרים מכוחה עומדת על 246,660 מ"ר ומעמידה את סך כל השטחים למגורים על 575,540 מ"ר.

התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה לתוספות שטחים למגורים לדירות קיימות בקומות הקרקע, בקומות הביניים ובקומות הגג בכפוף לסייגים, מגבלות ותנאי הסביבה הבנויה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת יח"ד קיימות בשכונת גני אביב, לוד
-----	------------------------	-----------	--

	מספר התכנית	406-0575837
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	275.847 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	188792
קואורדינאטה Y	651896

1.5.2 תיאור מקום

שכונת גני אביב בלוד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שטחים בצפון מזרח העיר לוד, שכונת גני אביב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5930	מוסדר	חלק	3-5, 9, 11-13, 15, 23-33, 42-48, 53-54, 57-60, 63-66, 77	
5931	מוסדר	חלק	2-5, 10-13, 18-19, 24, 26-29, 34, 36-38, 41-42, 45-46, 49-50, 54-55, 57-58, 60-61, 64-65, 67-68, 71-72, 74-75, 78-79, 81-82, 85-86, 88-89, 92-93, 95, 97-101, 103-105, 107-108	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הוראות ומגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2-4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	כפיפות	תמא/ 4 / 2
14/06/1979		2544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לד/ 1000
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לד/1004 בתחומה	החלפה	לד/ 1004
14/05/2000	3440	4879	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לד/730 / 2 בתחומה	החלפה	לד/ 730 / 2
		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ במ/ 7 / 8 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/ במ/ 7 / 8
23/07/1992	4075	4027	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ במ/ לד/ 730 / 1 א ממשיכות לחול.	שינוי	לד/ במ/ 730 / 1 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד גלרון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד גלרון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17/06/2018	עודד גלרון	17/06/2018	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא		17/06/2018	עודד גלרון	17/06/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279855	08-9279091	simonem@lod.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-9533333		a- telavivmerkaz@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עודד גלרון	83518		תל אביב- יפו	פיבל	12	03-6957725	03-6957725	galronarch@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אייל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	15	077-4518726	09-9518726	office@kav- medida.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אגף	מערך אנכי של דירות המצויות זו מעל זו
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד
מבנה קיים / בניין קיים	מבנה אשר בנייתו הושלמה קודם לאישורה של תכנית זו, ואשר מופיע במפת המדידה ברקע התשריט.
מגרש / תא שטח	בתכנית זו המונחים "מגרש" או "תא שטח" זהים
מתחם	מתחם בינוי הכולל מספר מבני מגורים כמסומן בתשריט הבינוי.
קומת ביניים	כלל קומות הבניין הממוקמות בין קומת מגורים הראשונה, בין אם זו צמודת קרקע או בקומה א', לקומת המגורים העליונה
שטח דירה	השטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי, שטחי שירות הצמודים לשטח העיקרי ושטח הממ"ד כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית וקביעת הוראות לשם מתן אפשרות לתוספות שטחים להרחבת דירות בקומות הקרקע, בקומות הביניים ומעל קומות הגג בבניינים קיימים בהיתר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
2. שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התו"ב.
3. הגדלת שטחה של דירה לכדי 140 מ"ר בהתאם לסעיף 62א.א(12) לחוק התו"ב.
4. קביעת תנאים להגשת בקשה למתן היתר.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים	1 - 66, 68 - 98

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	231,317	אזור מגורים
100	231,317	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	231,317.88	מגורים
100	231,317.88	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים. ב. דרכים וחניה. ג. כל שימוש אחר שהותר בתכניות תקפות החלות על השטח.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>לתוספת בנייה לשם הרחבת שטחה של דירה</p> <p>1. כללי</p> <p>תתאפשר תוספת בנייה - הגדלת שטח דירה קיימת עד לשטח בן 140 מ"ר - לדירות צמודות קרקע, לדירות בקומות ביניים ולדירות בקומה העליונה בכל בניין בכפוף למפורט בסעיפים 2, 3 דלהלן.</p> <p>2. תוספת הבנייה האפשרית לדירה בקומת קרקע ו/או בקומות הביניים בבניין:</p> <p>א. תוספת הבניה תתאפשר בכל אחת מחזיתות הבניין בכפוף לקווי הבניין המופיעים בתשריט התכנית ובכפוף להוראות סעיף 6 בתכנית זו.</p> <p>ב. תוספת הבנייה בקומת הקרקע ו/או בקומות הביניים לא תתאפשר בשטחו של המעבר המוביל לכניסה לחדר המדרגות של הבניין או של אגף בו ולא בשטח החניה והמעברים לציבור בתחום תא השטח. תתאפשר הרחבת יח"ד במפלסים שמעל מעברים אלו.</p> <p>ג. תוספת הבנייה בקומת הקרקע ו/או בקומות תאפשר קיום תנאי תאורה ואוורור הולמים ליח"ד סמוכות.</p> <p>ד. בבניינים בני 9 קומות, בהם אין דירות מגורים צמודות קרקע, תתאפשר בניית התוספת גם מעל שטחי חניה בתנאי שהחניות לא תפגענה ומספרן לא יפחת.</p> <p>ה. תוספת בנייה חדשה תהיה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>ו. גג תוספת בנייה חדשה יהיה גג שטוח בשלד קשיח וישמש כמרפסת לא מקורה לקומה שמעליו.</p> <p>3. תוספת הבנייה האפשרית לדירה בקומה העליונה בבניין.</p> <p>א. תוספת בנייה לדירה בקומת הגג של בניין תתאפשר כבנייה על גג הדירה שבקומה העליונה, בגבולות מעטפת הבניין הקיים בהיתר וללא חריגה אל מעבר להם.</p> <p>ב. שטח תוספת הבנייה מוגבל בכך ששטחה הכולל של הדירה לאחר ביצוע התוספת לא יעלה על 140 מ"ר כולל שטחו של החדר שעל הגג המופיע בהיתר המקורי לבניין.</p> <p>ג. מערכות טכניות של כלל הדירות בבניין, וכן השטחים המשותפים על גג הבניין, במידה והיו על גג החדר שעל הגג הצמוד לדירה שמתחתיו. יועתקו על חשבון ועל ידי מגיש הבקשה להיתר בנייה ככל שיהיה בכך צורך. לא יעשה כל שימוש בחלק הגג הקיים המהווה רכוש משותף של כלל דיירי הבניין לתוספת הבנייה המוצעת.</p> <p>ד. לא תתאפשר כל בנייה מעל שטחה של תוספת בניה זו והוראות תכנית לד/1004, לד/2/730 וכן הוראות כל תכנית אחרת החלה על המקום בדבר חדרים על הגג מבוטלות לא יחולו בשטחה של תכנית זו.</p> <p>4. הוראות נוספות</p>

4.1	מגורים
	<p>א. תוספת הבנייה תתוכנן בתחום קווי הבניין המופיעים בתשריט הבינוי של תכנית זו.</p> <p>ב. תוספת בניה חדשה תידרש לתת מענה הנדסי תכנוני ראוי לתשתיות הבניין מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב - העוברות מתחת לשטח המבוקש לבנייה.</p>
ב	<p>סטייה ניכרת</p> <p>1. תוספת קומות מעבר למותר עפ"י הוראות תכנית זו תיחשב סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבינם לבין גבול המגרש ו/או תחום הבנייה יחשב סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. שלביות הביצוע בתכנית זו הינה מחייבת וסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת עפ"י תקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ג	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הנחיות מרחביות על פי הוראות בסעיף 6.2 להלן.</p>
ד	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>על פי הוראות סעיף 6.1 להלן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	4111	575540	(1)	98 - 68 - 66 - 1	מגורים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י הקיים בשטח.
- (2) לפי תכניות מאושרות.
- (3) עפ"י המפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית בינוי למגרש.
 - א. תנאי להגשת בקשה להיתר לבנית תוספת ראשונה למגרש יהיה הגשת תכנית בינוי למגרש בקנ"מ 1:250, לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.
 - ב. תכנית הבינוי תיערך על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך.
 - ג. בתכנית הבינוי תופיע העמדת הבניין הקיים בהיתר לגביו מבוקש ההיתר לתוספת בנייה תוך תכנון זמין מונה הדפסה 15, ציון ברור ומובחן של המבנה הקיים ושטח התוספת המבוקשת וכן כל מבנה אחר במגרש, סימון מקומות החניה, מדרכות, שבילי גישה לכניסות הבניינים, גדרות וכל אלמנט בנוי בתחום המגרש.
 - ד. סימון מבנים ו/או גדרות להריסה במסגרת הבקשה להיתר.
 - ה. סימון תשתיות על קרקעיות ותת קרקעיות - מים, ביוב, חשמל, תקשורת - המשרתות את הבניין כולו בתחום המגרש.
 - ו. סימון מפלס כניסה לכל בניין, סימון מפלס מרצפים חיצוניים ופיתוח השטח במצב הקיים.
 - ז. פתרונות לניקוז השטח ושטחי חלחול מי גשם אל מי התהום בשטח שלא יפחת מ-15% משטח המגרש.
 - ח. חזיתות המבנה המתארות את חזותו החיצונית של הבניין כולל התוספת המבוקשת לאגף שלם.
 - ט. תוספת בינוי ליח"ד בקומת הכניסה תאפשר מימוש הרחבות ליח"ד בקומות הביניים באגף בה היא מצויה. תכנית הבינוי תציג את היתכנות ההרחבה ליחידות הגיור בקומות הביניים באגף.
2. עדכון תכנית הבינוי.
 - א. הגשת בקשה להיתר עבור תוספת בנייה לאגף אחר בבניין בו הוגש בעבר תכנית בינוי תעשה על בסיס עקרונות תכניות בינוי שאושרו בתא השטח.
3. תנאים נוספים
 - א. הריסת מבנים ו/או גדרות שיסומנו להריסה בתשריט הבינוי למגרש יהוו תנאי לקבלת אישור לתחילת עבודות הרחבת יחידת הדיור של מבצע עבירת הבנייה.
 - ב. תוספת הבנייה המוצעת תאפשר קיום תנאי תאורה ואוורור הולמים ליח"ד סמוכות.
 - ג. התוספת המתוכננת לא תכסה או תמנע גישה למערכות המשותפות לכלל דירי הבניין כגון ביוב, שוחות ביוב, קווי אספקת מים וקווי אספקת חשמל.
 - ד. במידה והתוספת המתוכננת תמצא מעל תשתיות כמוזכר לעיל, הבקשה להיתר תציג חלופות לני"ל מתוכננות ע"י יועצים מתאימים.
 - ה. לא תתאפשר גישה מתוספת הבניה לגג שמעליה.
 - ו. מרחקים מינימליים בין תוספות:
 - לבניינים בני 4 הקומות:
 - במקום בו המרחק בין קווי הבניין של שני בניינים סמוכים קטן מ-5.40 מ' בנייה בקו הבניין תהייה בקיר אטום ללא חלונות.



6.2

עיצוב פיתוח ובינוי

בהתאם למסמך ההנחיות המרחביות התקף של הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.

מגבלות בניה לגובה	6.3
על תחום התכנית חלות מגבלות בניה לגובה שנקבעו בתמ"א/2/4.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	<p>א. תוספת בנייה בקומות הגג תתאפשר כפעולה עצמאית ללא תלות בתוספות בנייה אחרות באגף.</p> <p>ב. תוספת בנייה בקומת הקרקע תתאפשר כפעולה עצמאית ללא תלות בתוספות בנייה אחרות באגף.</p> <p>ג. תוספת בנייה בקומות הביניים קומות 1 ו-2 בבניינים בני 4 קומות וקומות 1 עד 4 בבניינים בני 9 קומות - תתאפשר כפעולה בהינף אחד. השלמת תוספת הבנייה עד לקומות העליונות מעליהם תהיה בהינף אחד.</p> <p>ד. תוספת בניה להרחבת אגף שלם תתאפשר בהינף אחד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15