

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 406-0707877

הוספת זכויות בנייה וחלוקה מחדש למגרש 101 באחיסמך, 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

תכנית שמטרתה לחלק את מגרש 101 ל-6 מגרשים ולהוסיף זכויות בניה מעל ומתחת הקרקע. בהתאם לנספח בינוי מס' 406-0102616 ובהסכמת כל הבעלים במגרשים הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

הוספת זכויות בנייה וחלוקה מחדש למגרש 101 באחיסמך, לוד

**מספר התכנית** 406-0707877

**1.2 שטח התכנית** 3.165 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** 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 7

**היתרים או הרשאות** תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

**סוג איחוד וחלוקה** איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

**האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי** לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	לוד
קואורדינאטה X	190533
קואורדינאטה Y	649836

**1.5.2 תיאור מקום**

ממזרח לדרך מס' 40  
ממערב לנחל גזר  
מדרום לשכונת גני יער  
מצפון לא.ת. רג"ם

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

אחיסמך

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5410	מוסדר	חלק		
5410	מוסדר	חלק	61-65	

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/05/2015	5981	7043	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 406-0102616 ממשיכות לחול.	שינוי	406-0102616
31/12/2002	1037	5143	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/8100 ממשיכות לחול.	כפיפות	לד/8100
09/11/1988		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית משמ/90/גז ממשיכות לחול.	כפיפות	משמ/90/גז
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/1004. הוראות תכנית לד/1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לד/1004



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מנחם חסדיאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מנחם חסדיאל		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע		1	26/06/2014	מנחם חסדיאל	19: 37 30/04/2019	מדידה As Made	לא
הפקעות ורישום	רקע		1	10/10/2018	מנחם חסדיאל	00: 47 01/05/2019	נסח טאבו 5410-61	לא
הפקעות ורישום	רקע		1	10/10/2018	מנחם חסדיאל	00: 48 01/05/2019	נסח טאבו 5410-62	לא
הפקעות ורישום	רקע		1	10/10/2018	מנחם חסדיאל	00: 49 01/05/2019	נסח טאבו 5410-63	לא
הפקעות ורישום	רקע		1	10/10/2018	מנחם חסדיאל	00: 50 01/05/2019	נסח טאבו 5410-64	לא
הפקעות ורישום	רקע		1	10/10/2018	מנחם חסדיאל	00: 50 01/05/2019	נסח טאבו 5410-65	לא
הפקעות ורישום	מחייב		3	27/01/2019	מנחם חסדיאל	14: 02 14/04/2019	טבלת הקצאה	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	05/05/2019	מנחם חסדיאל	16: 01 05/05/2019		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	05/05/2019	מנחם חסדיאל	16: 02 05/05/2019		לא

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
יזם	פרטי	שי כהן			לוד	(1)	11			kinamonn@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 0.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי כהן			לוד	דקר	11	052-3335544		kinamonn@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יזם	שי כהן			לוד	(1)	11			kinamonn@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

בעלי העניין הנוכחים הם חברה קבלנית "שכטר-אופטיקנה בע"מ" המיוצגת ע"י עורך דין חגי ברנד אולמן הרשום בנסח הטאבו. מצורף מסמך אישור זכויות מהחברה להעברת הזכויות לדיירים.

מצורף חוזה

(1) כתובת: 0.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנחם חסדיאל			בני ברק	עמיאל		036199126		mhasdiel@g mail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

תכנית לחלוקת המגרשים מחדש ותוספת זכויות בניה עיקרי ושירות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לפי סעיף 62 א (א) 1 - איחוד וחלוקה בין שטחים - חלוקת מגרש 101 ל-6 מגרשים.

ב. לפי סעיף 62 א (א) 4 - שינוי קוי בניין - שינוי קוי הבניין להתאמה למגרשים מוצעים.

ג. לפי סעיף 62 א (א) 5 - שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי

ד. לפי סעיף 62 א (א) 7 - שינוי בהוראות לגבי גודל המגרש - עדכון גדלי המגרשים לפי החלוקה החדשה.

ה. לפי סעיף 62 א (א) 15 - תוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף 1116 מ"ר (186X6) ל- 36 מ"ר המאושרים, סה"כ 1152 מ"ר שירות בתת הקרקע.

ו. לפי סעיף 62 א (א) 16 א (2) - הוספת זכויות - תוספת 175 מ"ר ל- 2784 מ"ר המאושרים, סה"כ 2959 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

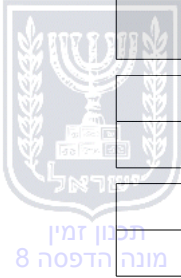
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1016 - 1011	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	1016 - 1011

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,165.28	100
סה"כ	3,165.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,165.25	100
סה"כ	3,165.25	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים ב. מעונות יום	
הוראות	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. סוג המבנים : קוטגיים דו משפחתיים. 2. תותר הקמתן של 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעץ וקומת מרתף אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף, תותר קומה חלקית על הגג, שה"כ 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. הכניסה למרתף תותר רק מתוך יח"ד. 4. יותר שימוש במרתף למגורים בכפוף לטבלה 5. 5. תותר בניית מרתף שישמש לשטחי השימוש התת קרקעיים כהגדרתם בתקנה 9 לתקנות התכנון והבניה וישמשו לחדרים טכנים ואחסנה.	א



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
4	3	3	1	3	11	2	45	137.71	711	(2) 192	128	26	(1) 365	516	1011	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	1	3	11	2	45	134.91	711	(2) 192	128	26	(3) 365	527	1012	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	1	3	11	2	45	134.91	711	(2) 192	128	26	(3) 365	527	1013	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	1	3	11	2	45	135.17	711	(2) 192	128	26	(3) 365	526	1014	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	1	3	11	2	45	135.42	711	(2) 192	128	26	(3) 365	525	1015	מגורים א'	מגורים א'
4	3	3	1	3	11	2	45	130.45	711	(2) 192	128	26	(3) 365	545	1016	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
4	1011	מגורים א'	מגורים א'
4	1012	מגורים א'	מגורים א'
4	1013	מגורים א'	מגורים א'
4	1014	מגורים א'	מגורים א'
4	1015	מגורים א'	מגורים א'
4	1016	מגורים א'	מגורים א'

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:

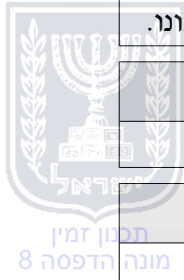
- (1) תוספת 175 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16 (2).
- (2) תוספת 186 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 15.
- (3) תוספת 175 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16 (2).



## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p>	<p>6.1</p>
	<p>א. הקמת קומה חלקית על הגג תותר בשטח מירבי של 35 מ"ר לכל אחת מיחידות הדיור, ובלבד ששטח זה יהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור שמתחתיו                  ב. תתאפשר כניסה נוספת למבנה לקומה בתת הקרקע</p>	
	<p><b>6.2 היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.2</p>
	<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.                  ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים בכיוון מצפון מערב לדרום מזרח ובהתאם לנספח איחוד וחלוקה המצורף.                  ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.                  ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p>	<p>6.3</p>
	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>	<p>6.4</p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.                  ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>	<p>6.5</p>
	<p><b>6.6 תקשורת</b></p> <p>א. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
	<p><b>6.7 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. נגר עילי:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>25% משטחי התא המיועדים לבנייה בכל אחד מהיעודים ישמשו לפיתוח סביבתי.</li> <li>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכו'.</li> </ol>	<p>6.7</p>

<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית.
<b>6.10</b>	<b>שילוט וסימון</b>
	א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוקי עזר עירוניים.



<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

