

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0826750

ההסתדרות 22, 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

התכנית חלה בגוש 4025 חלקה 101, בכתובת רח' ההסתדרות 22 שכונת נוה זית. במגרש קוטג' דו משפחתי בבניה של 2 קומות וגג רעפים, במקום חריגות בניה. התכנית מציעה תוספת זכויות לפי סעיף 62א(א)(9), היקף השטח המוצע כולל שטחים שניתן לקבל בהקלה בהתאם לסעיף 147 לחוק התו"ב, בהיקף של 6% : 3% ליח"ד 1, הקלה שטרם נוצלה ותנוצל בהתאם לתכנית זו, ו-3% ליח"ד 2 שנוצלה ומשוקללת בתכנית זו כשטח קיים, בנוסף מציעה התכנית שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-2.7 מ' לצורך הכשרה של בנייה קיימת במרווח הקדמי, וסימון שאר החריגות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ההסתדרות 22, לוד

406-0826750

מספר התכנית

0.998 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	189250
קואורדינאטה Y	649825

1.5.2 תיאור מקום

מצפון למגרש - מבנים ומוסדות ציבור
מדרום למגרש - רחוב ההסתדרות
ממזרח למגרש - מגרש מגורים
ממערב למגרש - שביל/שצ"פ

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	22	ההסתדרות	לוד

שכונה נוה זית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	101	חלק	מוסדר	4025

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
14/06/1979		2544	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לד/ 1000 בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/ 1000
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 1004. הוראות תכנית לד/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לד/ 1004
09/04/1981		2702	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לד/ 610 בתחום תכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 610 ממשיכות לחול.	החלפה	לד/ 610



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארז גיאת				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארז גיאת		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 12 07/06/2021	ארז גיאת	07/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		14: 55 07/06/2021	ארז גיאת	07/06/2021	1	1: 250	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
	פרטי	ערן אור-זך			לוד	ההסתדרות	22	08-9247143		orzach@gmail.com
	פרטי	חאנון תאיב			לוד	ההסתדרות (1)	22	08-9253029		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מנוח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ערן אור-זך			לוד	ההסתדרות	22	08-9247143		orzach@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	ארז גיאת	47280		מודיעין- מכבים- רעות	ענבר	6	055-6699942		e13091979@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראיד גילגולי	737		טירה	(1)		050-5997582	09-7930399	r-jiljuli@zahav.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

1. תוספת זכויות בניה
2. שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בניין בהתאמה לבנייה קיימת על פי סעיף 62א(א) (4) בחוק התכנון והבניה.
2. קביעת בינוי להכשרת בנייה על ידי תוספת זכויות בהתאם לסעיף 62א(א) (9) לחוק התכנון והבניה (כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 לחוק).
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

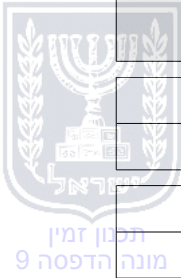
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	998	100
סה"כ	998	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	999.11	100
סה"כ	999.11	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות. 2. הבלטת מרפסות לתוך המרווח האחורי של המגרש תותר עד 4.5 מ' מהגבול האחורי של המגרש. 3. תותר הקמת נספח למחסנים בשטח של עד 9 מ"ר ליח"ד ובמרווח צדדי ואחורי של 0 מ'. 4. תותר הקמת סככות לרכב בשטח מירבי של 15 מ"ר, בגובה 2.20 מ', קו בנין קדמי 2.0 וקו בנין צדדי 0.0 מ', או קו בנין 0.0 בחזית, בתנאי שהדלתות ייפתחו כלפי פנים. שיפוע הגג יהיה לצד המבקשים. 5. אחוזי הבניה יהיו בהתאם לטבלה 5.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחים: <ol style="list-style-type: none"> א. שטחו של מגדל המדרגות לא יעלה על שטח חלל המדרגות בתוספת השטח הנדרש להקמת קירות סביב חלל זה. תותר בליטה של 0.5 מ' מעל לפתח באורך של עד כפליים רוחב הפתח. ב. שטחים של חדרי המכונות להפעלת המעלית ולהפעלת מערכות מיזוג האוויר לא יעלה על השטח הדרוש מבחינה טכנית להפעלתם התקינה. 2. מערכות שמש לחימום מים או לכל מטרה אחרת יותקנו כדלהלן: <ol style="list-style-type: none"> א. הדודים וקולטי השמש יורחקו לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר, למעט אותם מקרים בהם לדעת רשות הרישוי קיימת הצדקה למיקום שונה. ב. תותר הקמתן של מערכות שמש של כל הבניין או חלקו על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי. 3. נוסף למערכות שמש כאמור לעיל, על גג החלקים הבנויים שעל גג הבניין תותר הקמתם של מאגרי מים, של מנועי מזגנים מפוצלים ושל מתקני תקשורת, ובלבד שישולבו במבנה לשביעות רצון רשות הרישוי. שילוב המתקנים הנ"ל במבנה יוצג בבקשה להיתר בניה. 4. לא יוצא היתר בניה למבנים ולמתקנים של גג הבניין אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים ולחדרים למתקנים ההנדסיים המשותפים לכל הבניין.
ג	<p>חניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. 2. מקומות החניה הנדרשים יבוצעו בתוך תחום המגרש.
ד	<p>הריסות ופינויים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנה/חלק ממבנה/גדר המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה. 2. תנאי להוצאת היתר בניה ביח"ד בה מסומן בינוי להריסה, יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה באותה יח"ד, וזאת ע"י מגיש הבקשה להיתר או ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה. זאת למעט אם ניתן להוציא היתר לבינוי זה על פי תכנית זו או תכנית אחרת החלה על

4.1	מגורים א'
	המגרש.
ה	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. מספר הקומות המירבי כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשמ"ב 2002.</p> <p>2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. שינוי בקווי בניין וכל סטייה מהם ייחשבו כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשמ"ב 2002.</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית כמצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל הגדלה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשמ"ב 2002.</p>
ו	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין הינם בהתאם למפורט בתשריט.</p> <p>2. תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 10% מהמרווח הצידי המאושר.</p>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, חתכים, חזיתות, ביצוע כל האמור לעיל יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית, לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהן, למקום מתאים אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p>
ח	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר - יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים בחומר חדיר (כגון חצץ או חלוקי נחל).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
2.7 (4)	4	3	3	2 (3)	2	30	10.2 (2)	51 (1)	998	101	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או 36% במקרה של קומה אחת בלבד (כולל 6% הקלה).

(2) עד 20% מהשטח העיקרי לממ"ד, סככת חניה, מדרגות, מחסן.

(3) לא כולל שימוש בחלל גג הרעפים לפי לד/ 1004.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****ניהול מי נגר**

א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:

1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמא/ 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמא/ 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008).

6.3**שמירה על עצים בוגרים**

אין עצים בוגרים במגרש.

6.4**תשתיות**

- א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים
- ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.5**היטל השבחה**

- 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

בקשה להיתר בניה תוגש עם מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9