

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0923573

הוספת זכויות בנייה למגרש 100 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 100 ל-12 מגרשים ולהוסיף זכויות בניה מעל ומתחת הקרקע. בהתאם לטבלת זכויות והוראות בניה ובהסכמת בעלי המגרש.



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 ומספר התכנית שם התכנית הוספת זכויות בנייה למגרש 100 באחיסמך, לוד

מספר התכנית 406-0923573

1.2 שטח התכנית 5.660 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) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6)

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

לוד	מרחב תכנון מקומי
190544	קואורדינאטה X
649859	קואורדינאטה Y

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

לוד - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גני איילון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5410	מוסדר	חלק	51-60	

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

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנחם חסדיאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנחם חסדיאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת הקצאה	10: 40 16/06/2021	עלי מסראוה	10/07/2020	2		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		15: 30 20/07/2021	מנחם חסדיאל	27/06/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		11: 30 16/06/2021	מנחם חסדיאל	08/12/2019	1	1: 500	מנחה	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	נתנאל כהן			בני ברק	אברבנאל	73	050-5704272		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נתנאל כהן			בני ברק	אברבנאל	73	050-5704272		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נתנאל כהן			בני ברק	אברבנאל	73	050-5704272		

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	מנחם חסדיאל			בני ברק	עמיאל		03-6199126		mhasdiel@g mail.com
מודד	מודד	עלי מסראוה	1131		טייבה	טייבה	1	050-4424140		ali.m. 1479@gmail. com

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

תכנית לחלוקת המגרשים מחדש, קביעת קוי בניין ותוספת זכויות בניה עיקרי ושירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. לפי סעיף 62 א (א) 1 - איחוד וחלוקה בין שטחים - חלוקת מגרש 100 ל-12 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) 15 - תוספת שטחי שירות בתת-הקרקע בהיקף 888 מ"ר (74X12) ל- 72 מ"ר המאושרים,

סה"כ 960 מ"ר שירות בתת הקרקע.

ה. לפי סעיף 62 א (א) 16 א (2) - הוספת זכויות - תוספת 175 מ"ר ל- 4032 מ"ר המאושרים, סה"כ 4207 מ"ר.



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'	1028 - 1017
סימון בתשריט	יעוד
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	1028 - 1017

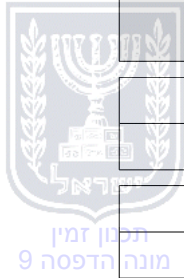
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	5,666.79	100
סה"כ	5,666.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,666.79	100
סה"כ	5,666.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מעונות יום
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סוג המבנים - קוטגים דו משפחתיים. 2. תותר הקמתן של 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בנוסף תותר קומה חלקית על הגג, סה"כ 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. 3. תתאפשר כניסה נוספת למבנה בתת הקרקע. 4. יותר שימוש במרתף למגורים בכפוף לטבלה 5. 5. תותר בניית מרתף שימש לשטחי השימוש התת-קרקעיים כהגדרתם בתקנה 9 לתקנות התו"ב וישמשו לחדרים טכניים ואחסנה.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
3	3	3	1	3	11	2	45	126.83	586.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	493.95		1017	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	126.4	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	462.46		1018	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	126.46	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	462.46		1019	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	126.4	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	462.46		1020	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	126.4	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	462.46		1021	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	125.79	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	464.73		1022	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	122.17	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	478.5		1023	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	123.59	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	473		1024	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	123.63	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	472.82		1025	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	123.65	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	472.74		1026	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	123.65	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	472.76		1027	מגורים א'	מגורים א'
3	3	3	1	3	11	2	45	119.69	584.58	(2) 80	128	26	) 350.58 (1)	488.41		1028	מגורים א'	מגורים א'
								123.91	7016.96	960	1536	312	4206.96	5663	סיכום			מגורים א'



אחוריתכנון זמין מונה הדפסה 9



תכנון זמין מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
4		1017	מגורים א'	מגורים א'
4		1018	מגורים א'	מגורים א'
4		1019	מגורים א'	מגורים א'
4		1020	מגורים א'	מגורים א'
4		1021	מגורים א'	מגורים א'
4		1022	מגורים א'	מגורים א'
4		1023	מגורים א'	מגורים א'
4		1024	מגורים א'	מגורים א'
4		1025	מגורים א'	מגורים א'
4		1026	מגורים א'	מגורים א'
4		1027	מגורים א'	מגורים א'
4		1028	מגורים א'	מגורים א'
	סיכום			

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

הערה ברמת הטבלה:

א. יותרו העברת שטחים המוגדרים כשטחים עיקריים בסך 12 מ"ר עבור מרפסת לשטח עיקרי רגיל לבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 14.58 מ"ר מתוך סך 175 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 16 (2) ..

(2) תוספת 74 מ"ר לפי סעיף 62א (א) 15) ..

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	<p>1. 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</p> <p>2. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף באמצעות מדרגות חיצוניות.</p>
6.2	חניה
	<p>א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.</p>
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	<p>א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>
6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p>
6.5	תקשורת
	<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>
6.6	ניהול מי נגר
	<p>א. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות מים גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכד').</p>
6.7	פסולת בניין
	<p>א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר מאושר ע"י המשדד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל- 1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית.</p>
6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית.</p>

6.9	שילוט וסימון
	א. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוקי עזר עירוניים.
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	א. עודפי עפר במידה ויהיו יפזרו לאתרים מורשים.
6.11	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

