

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

| | |
|---|------------------|
| הוראות התוכנית | 20.02.2014 |
| תוכנית מס' לד/6171 | נתקבל תיק מס' |
| שינוי אזור מגורים א' לאזור מגורים ג' בעל חזית מסחרית בקומת קרקע, 12 יח"ד מעל ק.ק. שינוי בקווי בניה. | |

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: לוד
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

| משרד הפנים - מחוזות ותוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <p>הועדה המחוזית לתכנון ובניה (מ"מ) 8/108</p> <p>לאשר את התוכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p style="text-align: right;">20.02.2014</p> | |
| | |
| | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

| |
|--|
| <p>תב"ע מפורטת בסמכות וועדה מחוזית גוש 5382 חלקה 102 רח' אינשטיין 42 לוד שינוי יעוד קרקע ממגורים א' למגורים ג' בעל חזית מסחרית בקומת קרקע, 12 יח"ד מעל קומת קרקע, שינוי בקווי בניה, הגדלת אחוזי בניה, סידור חניות בתוך גבולות המגרש.</p> |
| |

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

| | |
|-----------------------|---|
| 1.1 שם התוכנית | שינוי אזור מגורים א' לאזור מגורים ג' בעל חזית מסחרית בקומת קרקע, 12 יח"ד מעל ק.ק. שינוי בקווי בניה. |
| מספר התוכנית | לד/6171 |

| | |
|------------------------|---------|
| 1.2 שטח התוכנית | 710 מ"ר |
|------------------------|---------|

| | |
|--------------------|-----|
| 1.3 מהדורות | שלב |
|--------------------|-----|

- מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 13

תאריך עדכון המהדורה 10.2.2014

| | |
|--------------------------|-------------|
| 1.4 סיווג התוכנית | סוג התוכנית |
|--------------------------|-------------|

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מפורטת

- כן

ועדה מקומית עיריית לוד

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

| | | | |
|-------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | לוד |
| | | קואורדינטה X | 650,325 |
| | | קואורדינטה Y | 188,950 |
| 1.5.2 | תיאור מקום | | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתוכנית | רשות מקומית | עיריית לוד |
| | | התייחסות לתחום הרשות | • חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התוכנית | יישוב - לוד | |
| | | רח' אינשטיין 42 | |
| | | פינת דב הוז | |

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 5382 | מוסדר | חלק מהגוש | 102 | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

| 1.5.6 גושים ישנים | |
|-------------------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| 5382 | 4541 |

| 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות | |
|---|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| ל.ר. | |

| 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית | |
|----------------------------------|--|
| ל.ר. | |

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תוכנית מאושרת |
|-----------|--------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| 9/4/1981 | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו | אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית | לד/610 |
| 18/4/2000 | | | כפיפות | לד/1004 |
| 12/5/1976 | | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו | אישור עפ"י תוכנית מתאר מחוזית | לד/611 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|-----------|--------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|--------------------------------------|
| | | אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | 26/03/2012 | | 13 | - | מחייב | הוראות התוכנית |
| | | | 12/07/2011 | 1 | | 1:250 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | | | 10.6.2012 | 1 | | 1:200 | מנחה | תכנית בניוי ותנועה (ק.ק.+ ק.טיפוסית) |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| 1.8.1 מגיש התוכנית | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|
| חברה | מס' ח.פ. | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | 513341016 | אברבנאל 4 ראשלי"צ | 074-7017526 | 0544916587 | 074-7026496 | Ab_natan@bezeqint.net |

| 1.8.2 יזם בפועל | | | | | | | | | |
|-----------------|-----------|------------|---------------------------|-----------|---------------------|-------|-------------|-----|-------|
| שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | מספר רשיון | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| גבי אסרף | 054178942 | | | | רח' אינשטיין 42 לוד | | 050-5344808 | | |

| 1.8.3 בעלי עניין בקרקע | | | | | | | | | |
|------------------------|----------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------|------------|--------|-----|-------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר זהות | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מס' תאגיד | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| • בעלים | | | רשות מקרקעי ישראל | | מנחם בגין 125 ת"א | 03-7632222 | | | |

| 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|------------|-----------------------------|-----------|-------------------|-------------|------------|-------------|-----------------------|
| מקצוע / תואר | שם פרטי ומשפחה | מספר רשיון | חברה | מס' ח.פ. | כתובת | טלפון | סלולרי | פקס | דוא"ל |
| • עורך ראשי | אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ אלון גינדיס | 40995 | אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | 513341016 | אברבנאל 4 ראשלי"צ | 074-7017526 | 0544916587 | 074-7026496 | Ab_natan@bezeqint.net |

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הריסה של מבנה קיים בן קומה אחת ביעוד מגורים א' ובניה של מבנה בן 3 קומות עם חדרים על הגג מעל מחזית מסחרית, תוך הוספת יח"ד, שטחי בניה ושינוי קווי בניין.
2. שינוי יעוד משצ"פ למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת השטחים מ-383.4 מ"ר כולל, ל-2169 מ"ר כולל.
2. החניה תהיה כולה בתחום המגרש.
3. החזית המסחרית תפנה לרחובות אלברט איינשטיין ודב הוז.
4. שינוי בקווי בניה - ע"פ התשריט.
5. מבנה למגורים יהיה בן 3 קומות (12 יח"ד מעל קומה עם חזית המסחרית).
+ יציאה לגג (ע"פ תב"ע מאושרת לד' /1004)
6. שטח עיקרי של מסחר 140 מ"ר ו-76 מ"ר שטחי שרות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 710 מ"ר

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------------------------|-----------|------|----------------|
| | 1278 | +928.5 | 349.5 | מ"ר | מגורים |
| | 12 | +11 | 1 | יח"ד | |
| | 140 | +140 | 0 | מ"ר | מסחר |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | | | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--|--|--|---------|-----------|
| | | | | 1 | מגורים ג' |
| 1 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | | ← | מצב מאושר | | |
|----------|-----|-----------|---|-----------|-----|-----------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד | | אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 100% | 710 | מגורים ג' | | 78.87% | 560 | מגורים א' |
| | | | | 21.13% | 150 | שצ"פ |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--|-------|
| | 4.1 |
| שם ייעוד: מגורים ג' | |
| שימושים | 4.1.1 |
| מגורים בעל חזית מסחרית בקומת קרקע | .א. |
| <p>מסחר בק.ק. – יותרו שימושים למטרות : משרדים, שרותי רפואה, שרותי דואר, מסחר קמעונאי לצריכה ביתית וכד'. כל הנ"ל בתנאי שלא יהווה מטרד למגורים במבנה ובסביבתו, בכפוף לחו"ד היחידה הסביבתית בעיריית לוד ובאישור הוועדה המקומית למסחר המבוקש.</p> | .ב. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (לד/610)

| יעוד | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | תכנית (% משטח תא השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מעל מפלס לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | קווי בנין (מטר) | | |
|----------------|------------|-----------------|---------------|------|-------|------|-----------------|------------|------|------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|------------------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|-----------------|--|
| | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | קדמי | צדדי | | | | | | אחורי | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | |
| מגורים א' | | 710 | 319.5 | 63.9 | ל.ר. | ל.ר. | | | | | 1 | 54% | 383.4 | | | | | 5 | 3 | 4 או בקיר משותף | |
| ע"פ לד/מח/1004 | | | 30 | | | | | | | | | 4.2% | | | | | | | | | |
| סה"כ | | | 349.5 | | | | | | | | | 58.2% | | | | | | | | | |

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| יעוד | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות | | תכנית ק.ק. (% משטח תא השטח) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | מעל לכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | קווי בנין (מטר) | | | |
|---------------------------|-----------------|------------------------------------|---------|-------|------|-----------------|------------|------|-----------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------|-----------------|---|---|--|
| | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | קדמי | צדדי | | | | | | אחורי | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | | |
| מגורים ג' | 710 | 1030 (1) 120 + ליציאות גג | (5) 180 | (4)34 | | | | 12 | | | 192.11% | 1364 | | | | | | 0 | 0 | 0 | |
| שטח משותף (ששייך למגורים) | | 228 | | | | | | | | | 32.11% | 228 | | | | | | | | | |
| שטח מרפסות מקורות | | (2) 128 | | | | | | | | | 18.02% | 128 | | | | | | | | | |
| שטח מרפסות לא מקורות | | (3) 46 | | | | | | | | | 6.47% | 46 | | | | | | | | | |
| מסחר | | | | | 140 | 76 | | | | | | 30.42% | 216 | | | | | | | | |
| מקלט מסחרי | | | | | | 16 | | | | | | 2.25% | 16 | | | | | | | | |
| קומת קרקע מפולשת | | | | | | 165 | | | | | | 23.23% | 165 | | | | | | | | |
| מסתור אשפה מסחר | | | | | | 6 | | | | | | 0.84% | 6 | | | | | | | | |
| סה"כ | | 1278 | 454 | 295 | 140 | | | 12 | | | 305.45% | 2169 | | | | | | | | | |

(1) ע"פ תב"ע מאושרת לד/1004 (2) מרפסות - לא ניתן לנייד המרפסות לשום מטרה אחרת, ניוד כאמור יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. (3) מרפסות בקומה ג' לא מקורות. (4) למטרות שרות כגון ח.עגלות, משאבות, גז, וכד'. (5) ממ"דים

6. הוראות נוספות

6.1. החנייה תהיה כולה בתחום המגרש. החנייה תהא בהתאם לתקני החנייה כפי שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983)

6.2. פינוי האשפה יעשה ע"י עיריית לוד.

6.3. הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה היטל השבחה.

6.4. התוכנית נמצאת בתחום אזור רגישות א', עפ"י תמ"א 34/ב, 4, יש להשאיר שטח פנוי מבינוי לצורך חילחול בגודל 15% משטח המגרש. לצורך החילחול יותר לרצף את החנייה הצפונית באבן מנקות (בשטח מינימום 107 מ"ר) כדוגמת ECO STONE או ש"ע, או לחילופין יותקנו מחקני החדרה בתחום חטגריש.

6.5. פתרון הקצה לביוב-התכנית תאושר אך ורק בכפוף לפתרון לטיפול בשפכים במיתקן טיפול וסילוק הקולחין בתחום התכנית או מחוצה לה, בהתאם להוראות סעיף 13.1 לתמ"א 34.

6.6. קולטי שמש ומערכות טכניות של הבית ימוקמו מעל הגג של חדרי עליה לגג (גג משותף). הגישה למתקנים הסולרים תהיה דרך שטח משותף.

6.7. יותר לבלוט עם עמודים 1,2 עד 80 ס"מ מעבר לקו בנין האחורי- עמודים אלו יהיו ללא בניה וישמשו להבטחת כניסה לחניה (ראה ת.בינוי-ק.ק. וק.טיפוסית).

6.8. עיצוב אדריכלי של חזית המבנה יתבצע ע"י בניית קיר כך שיוסותרו מקומות החנייה תחת קומת העמודים.

6.9. לא וניהול זכות לטגור את חניות הדיירים בבניה הקפית כלשהי למעט התקנת מחסומי זרוע חשמליים.

6.10. לכל יחידת דיור יוצמד מקום חניה אחד.

6.11. פסוקת בניה-פינוי פסולת בניה יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון) – התשנ"ט, 1998. תנאי למתן היתר אכלוס- הגשת הקבלות מאתר ההטמנה ליחידה הסביבתית העירונית.

6.12. הריסה- המבנים, והגדרות המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להיתר בניה.

7. שלבי ביצוע בתכנית

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|-------------|-----------------------------|
| 1 | בניית המבנה | מייד עם קבלת היתר בניה כחוק |

8. חתימות

| | | | |
|-------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
| תאריך: 18.2.14 | חתימה: אברמוב הנדסה בע"מ | תאגיד/שם רשות מקומית: | מגיש התוכנית |
| מספר ח.פ.: 513341016 | | אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | |
| תאריך: 18.2.14 | חתימה: אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | תאגיד: | עורך התוכנית |
| מספר ח.פ.: 513341016 | | אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ | |
| תאריך: 18.2.14 | חתימה: [Signature] | שם: משפ' אסרף | יזם בפועל |
| מספר ת.ז.: 054178942 | | | |
| תאריך: | חתימה: | שם: | בעל עניין בקרקע |
| מספר תאגיד: | | מ.מ.י | |