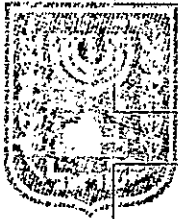


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



משרד הפנים	תכנית מס' 406-0083576
מחוז מרכז	
15.06.2014	לד/מק/1/6131 - שער העיר לוד - תיקון
נתקבל תיק מס'	

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

- תכנית זו באה לפתור בעיות שהתכניות המאושרות אינן נותנות להן מענה:
1. יצירת קשר מבוקר בין שכונת חב"ד הקיימת, לשכונת שער העיר לוד המתוכננת במערבה.
  2. תוספת שטח לבנייני ציבור ע"ח הקטנת רמת המינוע בסמוך למבנה בית הכנסת.
  3. הסדרה והגדרה של אפשרות להעברת שטחים בין הקומות לשיפור הגמישות התכנונית.
  4. לתקן טעויות סופר שחלו במספור המגרשים בין מסמכים שונים בתכנית לד/6131.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שער העיר לוד - תיקון

מספר התכנית 406-0083576

1.2 שטח התכנית 44.7 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 3, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

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 188207

קואורדינאטה Y 649974

1.5.2 תיאור מקום מצפון אזור לבניה ציבורית, ממערב רחוב יוספטל, מדרום רח' אפריאט וממזרח שכונת חב"ד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		יוספטל גיורא	לוד

שכונה שער העיר



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4026	מוסדר	חלק	28-31, 288	318, 372

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לד/ 610	28 - 288
לד/ 6131	101 - 605

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמלה



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/04/2000	3305	4873	תכנית זו מתירה בתחומה תוספת חדרי יציאה לגג לדירות עליונות בשטח של 30 מ"ר. ראה הוראות בסעיף 4 להלן.	כפיפות	לד/ 1004
09/04/1981		2702	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות לד/610 על תיקוניה ממשיכות לחול.	כפיפות	לד/ 610
05/08/2010	4226	6116	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות לד/6131 ממשיכה לחול.	כפיפות	לד/ 6131



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עודד רפפורט				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		עודד רפפורט			תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	17/12/2013	אריה צור		14/05/2014	נספח מנחה לתנועה ולחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	28/01/2012	רפפורט עודד		04/05/2014		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			ש. קטש. תיווך ויזמות נדלין בע"מ	לוד	כהן אלי	13	077-3509070	077-3509072	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון		ש. קטש. תיווך ויזמות נדלין בע"מ	לוד	כהן אלי	13	077-3509070	077-3509072	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות הפיתוח (ממ"י) מחוז המרכז	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עירית לוד	לוד	ככר קומנדו	1	08-9279024		linab@mmi.gov.il
בעלים	עו"ד יצחק הראל	53738		מודיעין- מכבים- רעות	מנתור	9	08-9753265	08-9753265	
בעלים	עו"ד גבריאל תבור	41091		לוד	שד הציונות	1	08-9257515	08-9200341	

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר			ש. קטש. תיווך ויזמות נדליין בע"מ	לוד	כהן אלי	13	077-3509070	077-3509072	



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 רפפורט	20288	רפפורט אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	החרש	8	03-5610059	03-5619823	oded@rap-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה גפן	525		לוד	כרמל	4	08-9251313	08-9255799	t_gefen@netvision.co.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אריה צור	26608		רמת גן	ביאליק	127	03-7510116	03-7510112	az_eng@bez-egint.net





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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. איחוד וחלוקה מחדש של שטחי ציבור בתחום התכנית ללא הקטנת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור בהתאם לסעיפים 62.א.(1) ו- 62.א.(3).
2. הגדלת מספר הקומות וגובה הבנינים למגורים בהתאם לסעיף 62.א.(5) כדלקמן
3. הגדלת כמות יחידות הדיור בשטח התכנית בעוד 44 יחיד לכל היותר (עד 20% ממספר יחיד המותר), בהתאם לסעיף 62.א.(8)
4. מתן אפשרות לניוד שטח עיקרי בין הקומות וכתוספת לחדרי היציאה לגג בהתאם לסעיף 62.א.(9).
5. תיקון ואיחוד מספרי המגרשים ושטחם בהוראות, תשריט וטבלת ההקצאות של תכנית לד/6131 בהתאם לסעיף 62.א.(9).
6. מתן אפשרות לניוד חלק משטחי השרות התת קרקעיים לשטחי שרות על קרקעיים בהתאם לסעיף 62.א.(9).

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים וחלקות ציבוריות, שבבעלות או מיועדות להיות בבעלות הרשות המקומית, לכביש, שצי"פ ושבי"צ, בצפון מערב התכנית, ללא הקטנת שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.
2. שינויים של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים:

  - הגדלת מס' הקומות המותר במגרשי המגורים מ- 5 קומות ל- 6 קומות כולל קומת קרקע, ועוד קומה עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית.
  - הגבהת הגובה המרבי של בניני המגורים ל- 24 מ' במקום 20 מ' (לא כולל חדרי מכוונות ומתקנים טכניים).
  - הגדרת שטח דירה מזערי בתחום התכנית ל- 90 מ"ר כולל שטח ממ"ד המהווה חלק מהדירה ומשמש כחדר מגורים תקני כהגדרתו בחוק ובתקנות.
  - ניוד שטחים עיקריים מהקומות כתוספת לחדרי היציאה לגג לפי תכנית לד/1004
  - ניוד עד 144 מ"ר של שטחי שירות מהמרתף לקומות שמעל הקרקע
  - קביעת זכויות מעבר לכלי רכב במפלס הקרקע לצורך גישה לחניה במגרשים.

3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותר במגרשי המגורים בתכנית מ- 220 יחיד ל- 264 יחיד (עד 20% תוספת) ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
4. תיקון טעויות סופר ע"י שינוי והשוואת מספרי החלקות ושטחן בתכנית לד/6131, בהוראות, תשריט וטבלאות האיזון של התוכנית.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

44.7:

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שטח עיקרי לבניה - מגרש 202 שטחו כ-166 מ"ר, מצטרף לחלקה 286 בייעוד שבי"צ ומקבל 120% זכויות מכוח תבי"ע לד/610	3,200		+200	3,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	264		+44	220	יח"ד	מגורים (יח"ד)
שטח עיקרי לבניה, לא כולל שטח מכוח תכנית לד/1004	27,500			27,500	מ"ר	מגורים (מ"ר)
שטח עיקרי לבניה	1,500			1,500	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

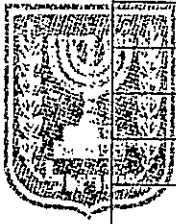
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	605, 601
דרך מוצעת	604
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	202, 201
מגורים ב'	111 - 101
מסחר	501
שטח ציבורי פתוח	310 - 308, 306, 305, 303 - 301

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	605
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	201
דרך /מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	305
חניה	דרך מאושרת	601
חניה	מגורים ב'	111 - 101
חניה	שטח ציבורי פתוח	308, 303
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	104, 103

#### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,805.03	6.26
דרך מוצעת	540.66	1.21
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6,640.94	14.83
מגורים ב'	20,017.33	44.70
מסחר	3,015.04	6.73
שטח ציבורי פתוח	11,762.54	26.27
סה"כ	44,781.55	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. מס' הקומות המותר במגרשי המגורים - 6 קומות כולל קומת קרקע ועוד קומה גג עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית, לפי הצורך.</p> <p>2. הגובה המרבי של בנייני המגורים - 24 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין (לא כולל חדרי מכוונות ומתקנים טכניים).</p> <p>3. מספר יחידות הדיור המותר בכל אחד ממגרשי המגורים יהיה 24 יח"ד.</p> <p>4. שטח דירה מזערי בתחום התוכנית יהיה 90 מ"ר כולל שטח ממ"ד המהווה חלק מהדירה ומשמש כחדר מגורים תקני כהגדרתו בחוק ובתקנות.</p> <p>5. ניתן לנייד עד 144 מ"ר משטחי השירות המותרים במרתף לשימוש כשטחי שירות בקומות מעל הקרקע.</p> <p>6. בנוסף לזכויות מכח תכנית לד/1004, ניתן יהיה להגדיל את שטח חדרי היציאה לגג בדירות מגורים על ידי העברת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות האחרות בבניין.</p> <p>7. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה הדדית עבור מעבר כלי רכב והולכי רגל בין תאי שטח 101 - 106. כמו כן רישום בתאי שטח 107 - 109 של זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל עבור תאי שטח 110 - 111.</p> <p>8. תנאי להוצאת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של זיקות הנאה כאמור בסעיף קטן 7 לעיל.</p>
<b>4.2</b>	<b>מסחר</b>
4.2.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.2.2	הוראות
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.3.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.3.2	הוראות
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.4.2	הוראות
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.5.2	הוראות

4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	לפי התוכנית המאושרת.
4.6.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי	מעל הכניסה הקובעת			200	שרות	עיקרי	166	202	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך מבנים ומוסדות ציבור לחינוך מגורים ב' מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית זו אינה מוסיפה זכויות בניה. למעט תוספת במגרש 202 המצטרף לחלקה 286 בייעוד שבי"צ ומקבל 120% זכויות מכוח תבי"ע לד/610 כל זכויות הבניה לפי תוכנית מאושרת לד / 6131 ותוכנית לד/1004 + 200 מ"ר למבני ציבור במגרש 202 כאמור לעיל.  
תוספת יחידות הדיור מ- 220 ל- 264 יחיד, ובלבד שבכל מגרש יותרו 24 יחיד לכל היותר.  
מותר להעביר עד 144 מ"ר של שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
<p>1. כל החניה הנדרשת ליחידות הדיור יינתנו בתחום מגרשי המגורים.                  2. ככל שלא יתאפשר פתרון חניה קונבנציונלי בתחומי המגרשים, ניתן יהיה להשתמש במכפילי חניה אוטונומיים בלבד, לכל היותר עבור 20% ממקומות החניה הדרושים. כתנאי להתר בנייה יש להמציא אישור יועץ תנועה לתקינות מידות תאי החניה במתקן.                  בכל מקרה יוצמדו שני מקומות החניה במכפיל החניה ליחידת מגורים אחת.                  3. נתן להתקין מקומות חניה כפולים בתנאי שלפחות מקום אחד לכל דירה יהיה במתכונת חניה רגילה.                  4. מקום חניה הנחסס ע"י מקום חניה אחר יוקצה לבעלי יח"ד שעל שמה מקום החניה החוסס.</p>	

<b>6.2</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>לאחר אישור תכנית זו תכין הוועדה המקומית תכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום בפנקסי רישום המקרקעין, עבור השינויים בשטחים הציבוריים בתחום התכנית.</p>	

**7. ביצוע התכנית**



<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<p> </p>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
<p>תנ מזנה</p>	

זמן משוער לביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ש. קטש. תיווך ויזמות נדלין בע"מ 514448646	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ש. קטש. תיווך ויזמות נדלין בע"מ 5144486	שם ומספר תאגיד:	בעל זיכיון	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רשות הפיתוח (ממ"י) מחוז המרכז 500101761	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עירית לוד 510027000	שם ומספר תאגיד:	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עו"ד יצחק הראל	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	עו"ד גבריאל תבור	שם ומספר תאגיד:	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	ש. קטש. תיווך ויזמות נדלין בע"מ 514448646	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	רפפורט אדריכלים בע"מ 307040618	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

רפפורט אדריכלים בע"מ  
רח' מנחם 8 תל-אביב 67613  
טל : 03-5610059