

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0157172

תוספת קומות למגדל מגורים חדש - אייקון טאוור לוד - לד/8500

מרכז

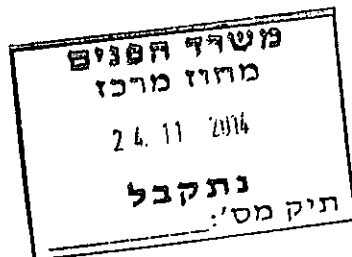
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/11/14 406-0157172  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
-3.12.2014  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
21/11/14 406-0157172  
לאשר את התכנית  
אין נקבעה טעונה אישור השר  
אין נקבעה טעונה אישור השר  
יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

רקע סטוטרי לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב דקר בשכונת גני יער. עפ"י היתר מאושר מס' 2013.037 כיום קיימות באתר זכויות בניה של 11290 מ"ר שטחים מרביים, מתוכם 5500 מ"ר שטחים עיקריים. כמו כן מאושרת בניית 16 קומות מעל קומת תת"ק אחת ובינוי של 60 יח"ד (לפי תביע מאושרת לד/801, ותוספת 10 יח"ד שניתנו בהקלה). התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, תוספת של 24 יח"ד חדשות ו- 2 קומות נוספות ע"ג מבנה מאושר עפ"י היתר בניה מס. 2013.037.

מגיש התוכנית הינו בעל הזכויות בקרקע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת קומות למגדל מגורים חדש- אייקון טאוור לוד - לד/8500
		מספר התכנית	406-0157172
1.2	שטח התכנית		4.995 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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

190975 קואורדינאטה X

650200 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השטח התחום ברח' דקר ממזרח, בחלקה 19 ממערב ובחלקה 23 מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	21	דקר	לוד

גני יער

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4762	לא מוסדר	חלק	50	
5164	לא מוסדר	חלק		24, 27

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
תמא/4 /2 א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2 א. הוראות תכנית תמא/4 /2 א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
לד/1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' לד/1000 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	2544		14/06/1979
לד/1004	כפיפות	תכנית זו כפוכה להוראות שנקבעו בתכנית מס' לד/1004.	4873	3305	18/04/2000
לד/801	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' לד/801 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	5028	298	01/11/2001
משמ/90 /גז	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' משמ/90/גז (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	0		09/11/1988

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יגאל לוי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יגאל לוי			תשריט מצב מוצע	לא
בדיקת הצללה	רקע			10/03/2013	רון לשם		23/04/2014	חוות דעת בנושא הצללה	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	18/11/2014	יגאל לוי		20/11/2014	נספח בינוי ופיתוח: מנחה	לא
חתכים	מנחה	1: 200		18/11/2014	יגאל לוי		18/11/2014	נספח חתכים וחזיתות: מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 250		18/11/2014	יגאל לוי		18/11/2014	נספח תנועה: מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/07/2013	יגאל לוי		22/05/2014	מצב מאושר	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
מורשה חתימה	רמי רחמים חדד		פרייש עוף בע"מ	לוד	(1)		08-9252984	08-9253070	ramiha32@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המסגר 24 לוד.

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רמי רחמים חדד		פרייש עוף בע"מ	לוד	(1)		08-9252984		ramiha32@gmail.co m

(1) כתובת: המסגר 24 לוד.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	רמי רחמים חדד		פרייש עוף בע"מ	לוד	(1)		08-9252984	08-9253070	ramiha32@gmail.co m

(1) כתובת: המסגר 24 לוד.

**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	גאל לוי	82290		ירושלים	יפו	33	02-6221625	02-6483683	office@leviar ch.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בדיקת הצללות	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מודד	מודד		882	מחמוד מחאמיד	אום אל- פתם	(2)		02-6315850	02-3610021	moded1000@ wala.co.il

(1) כתובת: הנטקה 34.

(2) כתובת: ת.ד. 4444 אום אל פתם 30010.



**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**

תוספת שטחי בניה, 24 יח"ד ו- 2 קומות חדשות ע"ג בניין מאושר עפ"י היתר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת 2 קומות למבנה מאושר בן 16 קומות, סה"כ 18 קומות+ קומה טכנית חלקית על הגג.
2. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח.
3. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 11696.56 מ"ר. מתוכם 7,497.89 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע, 2,398.67 מ"ר שטחי שירות מעל הקרקע ו- 1800 שטחי שירות מתחת לקרקע כולל חניה תת"ק.
4. קביעת מסי קומת מרבי ל-18 לא כולל קומה חלקית על הגג למתקנים טכנים.
5. קביעת מסי יח"ד ל- 84.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.995	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מתארי	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	60	+24
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,497.39	+2,000.5

ממצב מאושר - ע"פ תביע מאושרת לד/801א והיתר בניה מס' 5756

ממצב מאושר - ע"פ תביע מאושרת לד/801א והיתר בניה מס' 5756

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
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים ג'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' מיוחד	3,432	69.26
שטח ציבורי פתוח	1,523	30.74
סה"כ	4,955	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	3,442.46	69.15
שטח ציבורי פתוח	1,535.8	30.85
סה"כ	4,978.26	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ג'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	א. מגורים ב. שימושים נלווים למגורים כגון חניה ומחסנים עבור דיירי הבניין
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. 30% משטח המגרש יוותר פנוי מבינוי וחניה וישמש לצורכי גינון, 15% מתוכם יהיו עבור חילחול מי נגר עילי. ב. נספח הבינוי ונספח חתכים וחזיתות מחייבים לעניין גובה הבניין, קווי הבניין ומסי יחיד מירבי.
ב	<b>חניה</b> א. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר. ב. פיתרון החניה ינתן בחלקו במפלס הקרקע ובחלקו בחניון תת קרקעי, כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח ובנספח החניה. ג. לא יותר פתרון חניה באמצאות מכפילי חניה. ד. תקן החניה במגרש יכלול חניית אורחים בתחום המגרש בשיעור 0.2 ממספר יחיד. מקומות חניה אלו לא יוצמדו ליחידות דיור. ה. הרצועה האחורית של תאי החניה העיליים ברוחב של 75 ס"מ כמסומן בנספח התחבורה יהיו מגוונים בצמחיה נמוכה כדוגמת דשא.
ג	<b>הריסות ופינויים</b> המבנה המסומן בתשריט בצהוב להריסה, יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה, ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.
ד	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה 5 וכמסומן בקו נקודה בצבע אדום לבנייה עילית. קוי הבנין תת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום.
ה	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> א. כמפורט בהוראות תכנית מאושרת לז/801 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נטיעות בתחום המגרש בהיקף שלא יפחת מ-20 עצים בוגרים. ג. תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ד. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולרים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב שהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4.1	<b>מגורים ג'</b>
	<p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז בהתאם להוראות תמ"א/34/ב/3.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בשלכיות הביצוע כפי שנקבעה בתכנית לד/801 ובהחלטת הוועדה המחוזית מיום 2.09.02.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מערכות הביוב בהתאם לדרישות מחמירות של משרד הבריאות בתחום רגיש מבחינה הידרולוגית.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. גינון ונטיעות</p> <p>ב. פינות משחק וישיבה</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השצ"פ יעשה בתאום ואישור מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ב	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	ייעוד	
	מגדל	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
		שטחי בניה	שרות						עיקרי	שרות		עיקרי					
18	8	8	18 (3)	71.61	24.7	84	14.6	339.8	11696.26	1800 (2)		2398.67 (1)	7497.89 (1)	3442	1	מגורים	מגורים ג'

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1	מגורים	מגורים ג'

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בינוי מוצע+קיים

עפ"י היתר מס. 5756.

(2) כולל חניון תת"ק.

(3) לא כולל קומה טכנית למתקנים טכניים על הגג.

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>
	<p>1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</p> <p>2. הגובה המרבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועורנים בזמן בניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>4. תנאי להקמת מנופים ועורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.</p>

<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים
2	מתן היתר בניה	<p>1. כמפורט בתכנית לד/801 ובהחלטת הוועדה המחוזית מיום 2.09.02.</p> <p>2. הצגת נטיעות בתחום המגרש בהיקף שלא יפחת מ- 20 עצים בוגרים.</p>
3	מתן טופס אכלוס	השלמת הנטיעות (כמפורט לעיל) בפועל.

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
זמן משוער לביצוע תוכנית זו הינו 10 שנים ממועד אישורה.

8. חתימות			
תאריך: 24/11/2014	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: פרייז עוף בע"מ		רמי רחמים חדד שם ומספר תאגיד: פרייז עוף בע"מ 512430489	
תאריך: 24/11/2014	סוג:	שם:	יזם
חתימה: פרייז עוף בע"מ		רמי רחמים חדד שם ומספר תאגיד: פרייז עוף בע"מ 512430489	
תאריך: 24/11/2014	סוג:	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: פרייז עוף בע"מ	חוכר	רמי רחמים חדד שם ומספר תאגיד: פרייז עוף בע"מ 512430489	
תאריך: 24/11/2014	סוג:	שם:	עורך התכנית
חתימה: יגאל לוי אורגניזם חתימת 33 יגאל לוי 94221 ירושלים	עורך ראשי	יגאל לוי שם ומספר תאגיד:	