

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0705905

שכונת נווה שלום, רח' מחמד חמישי פינת רח' נגיב מחפוז

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

תוספת זכויות לתא שטח 1 מגרש למגורים בי 20% שטח עיקרי למגורים ושטחי שירות בתת הקרקע, לצורך שיפור תכנון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונת נווה שלום, רח' מחמד חמישי פינת רח' נגיב מחפוז

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 406-0705905

1.2 שטח התכנית 0.524 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 5

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	188373
קואורדינאטה Y	651165

1.5.2 תיאור מקום

שכונת נווה שלום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד			

שכונת נווה שלום

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5993	מוסדר	חלק	92	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
לד/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 1000. הוראות תכנית לד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	2544		14/06/1979
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/ 729	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 729. הוראות תכנית לד/ 729 תחולנה על תכנית זו.	3534		07/03/1988
לד/ מק/ 729 / 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ מק/ 729 / 6. הוראות תכנית לד/ מק/ 729 / 6 תחולנה על תכנית זו.	4794		12/08/1999
לד/ מק/ 729 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ מק/ 729 / 5. הוראות תכנית לד/ מק/ 729 / 5 תחולנה על תכנית זו.	4633		31/03/1998
לד/ במ/ 729 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ במ/ 729 / 2. הוראות תכנית לד/ במ/ 729 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4037	4475	03/09/1992

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אולגה פרבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אולגה פרבמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	12: 49 01/08/2019	אולגה פרבמן	31/07/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 08 08/04/2019	אולגה פרבמן	08/04/2019	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	גיהד אזברגה		אזברגה גיהד	לוד	רבין יצחק	131	054-2855529		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גיהד אזברגה		אזברגה גיהד	לוד	רבין יצחק	131	054-2855529		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גיהד אזברגה			לוד	רבין יצחק	131			
חוכר		סאלחה אזברגה			לוד	רבין יצחק	128			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אולגה פרבמן	17281787		בת ים	שד יוספטל גיורא	83	054-7791288		ofarb10@gmail.com
מנהל פרויקט	מהנדס	מנשה דגן	23708		לוד	שד הציונות	1	052-6430022		daganm@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	חאלד עאזם	730	מודד	טייבה	טייבה		09-7995374		azem_khaled @yahoo.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות לתא שטח 1, מגרש בייעוד למגורים ב', מגרש 1\128 ע"פ לד\729\5 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות לתא שטח מספר 1 - תוספת שטחי שירות בתת הקרקע ע"פ סעיף 62 א' (א) 15
2. תוספת שטחים עיקריים לתא שטח מספר 1 - תוספת של 46.60 מ"ר ל-160 מ"ר מאושר. סה"כ 206.60 מ"ר ע"פ סעיף 62 א' (א) 16 (א) 1.
3. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א' (א) (5) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
2, 1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט להריסה
2, 1	מגורים ב'	
1	מגורים ב'	קו בנין תחתי/ תת קרקעי

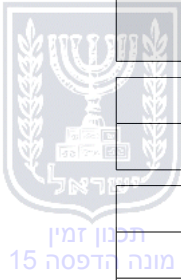
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	524.36	מגורים ב'
100	524.36	סה"כ

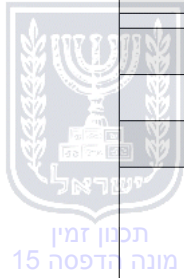
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	524.36	מגורים ב'
100	524.36	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ניתן לתכנן פרגולות (כמשמעותן - ללא קירוי) בתחום קוי בניין בשטח עד 12 מ"ר
ב	מרתפים
	תותר בניית מרתף שישמש כשטח לאחסנה ומתקנים ומערכות טכניים - כהגדרתם בתקנה 9 לתקנות התכנון והבנייה וישמשו לחדרים טכניים ואחסנה. גובה קומת מרתף - 2.20 מ', נטו.
ג	גגות
	א. גג רעפים - במידה ויבנה גג רעפים לקירוי המבנה, יותר לנצל למגורים שטח של 23.0 מ"ר בחלל הגג, בנוסף לחלל המדרגות עצמן. ב. גג שטוח - יש להתקין מעקה בהתאם לחוק. יותר לנצל שטח למגורים של 23.0 ב"ר ביציאה לגג, בנוסף לחלל המדרגות עצמן - ללא פרגולות.
ד	חניה
	1. יש להסדיר 2 מקומות חניה למגרש, מהם חניה אחת בתחום המגרש. 2. ניתן לקרות מקום חניה אחד בתחום קו בניין הצדדי עד לקו גבול מגרש. 3. החניה המקורה תהא בקו הבניין לחזית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
3	0 (3)	1.5	0	2	2	58 (2)			229.6 (1)	233	1	מגורים	ב' מגורים
3	1.5	0	1.5	2	2				160	291	2	מגורים	ב' מגורים

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:

סה"כ בהתאם למצב מאושר ניתן לבנות 320 מ"ר. בתא שטח 1 - 160 מ"ר עיקרי מאושר, מבוקש 20% תוספת שטח = 46.60 מ"ר - סה"כ לתא שטח 206.60 מ"ר + 23.0 מ"ר בנייה על גג = 229.60 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי כולל בנייה על גג של 23.0 מ"ר.
- (2) 48 מ"ר לאחסנה ומתקנים ומערכות טכניים ו 10 מ"ר חדר מדרגות..
- (3) מגרש פינתי, לא קיים קו בניין לאחור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

הלחול\ בנייה משמרת מים.

1. 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.
2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.2**פסולת בניין**

פינוי פסולת בניין ועודפי עפר:

1. הריסת המבנים תבוצע בגריסת הפסולת באתר הבניין. הגריסה תהיה מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטים למניעת מפגעים.
2. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התשי"ל - 1970.
3. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.

6.3**היטל השבחה**

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין דוקם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

6.4**הריסות ופינויים**

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה בחלק המבנה המיועד להריסה.

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

מיידי