

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/02/2023

## הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

29/03/2023

תכנית מס' 406-0825380

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

יוספטל 21 לוד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברחוב יוספטל 21 בשכונת שיכון ממשלתי לוד, סמוך לתחנת הרכבת בעיר. בשטח התכנית קיים מבנה חד קומתי המיועד להריסה. התכנית מציעה הקמת מבנה מגורים חדש בן 21 קומות, תוך הקצאת שטחים למסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
יוספטל 21 לוד **ומספר התכנית**

מספר התכנית 406-0825380

1.2 שטח התכנית 2.331 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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    | 188748 |
| קואורדינאטה Y    | 650407 |

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' יוספטל 21, בשכונת ממשלתית, בצידה המערבי של לוד.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב | רחוב         | מספר בית | כניסה |
|------|--------------|----------|-------|
| לוד  | יוספטל גיורא | 21       |       |

שכונה ממשלתית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן   |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------|
| 5382     | מוסדר   | חלק           |                     | 65-66, 107-108, 112 |

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     | 401, 334         |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | פרק | מס' עמוד<br>בילקוט<br>פרסומים | מספר<br>ילקוט<br>פרסומים | הערה ליחס  | סוג יחס | מספר תכנית<br>מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 12/02/2020 |     | 3740                          | 8688                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/1.<br>הוראות תכנית תמא/1<br>תחולנה על תכנית זו.     | כפיפות  | תמא/1                |
| 25/05/1997 |     | 3620                          | 4525                     | תכנית זו אינה פוגעת<br>בהוראות תכנית תמא/4/2.<br>הוראות תכנית תמא/4/2<br>תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/4/2              |
| 14/06/1979 |     |                               | 2544                     | תכנית זו משנה רק את<br>המפורט בתכנית זו וכל יתר<br>הוראות תכנית לד/1000<br>ממשיכות לחול.     | כפיפות  | לד/1000              |
| 09/04/1981 |     |                               | 2702                     |  | החלפה   | לד/610               |
| 27/02/1992 |     | 2317                          | 3978                     |  | החלפה   | לד/680               |

הערה לטבלה:

כמו כן כפיפות לתכנית תמ"א 4/18 על שינוייה



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך                  | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך            |
|---------------------|------------------------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן                  |                              |                   | עדן בר        |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית        |
| לא                  | תשריט מצב מוצע               |                   | עדן בר        |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע       |
| לא                  | נספח בינוי                   | 11: 22 12/12/2021 | עדן בר        | 07/12/2021  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי                |
| לא                  | נספח תנועה                   | 12: 04 28/09/2022 | רשא חורי      | 07/09/2022  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה                |
| לא                  | נספח סביבה ונוף              | 17: 06 18/11/2021 | דוד גת        | 15/11/2021  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | סביבה ונוף           |
| לא                  | סקר עצים                     | 13: 18 16/06/2020 | אלון ורד      | 07/05/2018  | 14                  |          | מחייב | שמירה על עצים בוגרים |
| לא                  | נספח תשתיות                  | 10: 48 09/12/2021 | שאול גבירצמן  | 06/12/2021  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תשתיות               |
| לא                  | נספח תשמיות מילולי           | 10: 49 09/12/2021 | שאול גבירצמן  | 08/12/2021  | 23                  | 1: 1     | מנחה  | תשתיות               |
| כן                  | טבלאת הקצאה ואיזון           | 15: 36 25/02/2021 | רחלי טרייסטמן | 31/01/2021  | 1                   |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | נספח לטבלאת הקצאה ולוח איזון | 15: 39 25/02/2021 | רחלי טרייסטמן | 25/02/2021  | 10                  |          | מחייב | טבלאות איזון והקצאה  |
| לא                  | חוות דעת אקלימית             | 16: 13 08/12/2021 | רון לשם       | 08/12/2021  | 43                  |          | מנחה  | דו"ח סביבה           |
| לא                  | קומפילציה של תכניות מאושרות  | 17: 41 05/01/2020 | עדן בר        | 05/01/2020  | 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/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב      | רחוב             | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|----|---------------|----------------------------|-----------|------------------|-----|------------|-----|----------------------|
|                | פרטי |    |               | אורן השקעות<br>בע"מ א.א.א. | אור יהודה | נתניהו<br>יהונתן | 1   | 03-3733333 |     | zvika00007@gmail.com |

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב      | רחוב             | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                |
|------|----|---------------|----------------------------|-----------|------------------|-----|------------|-----|----------------------|
| פרטי |    |               | אורן השקעות<br>בע"מ א.א.א. | אור יהודה | נתניהו<br>יהונתן | 1   | 03-3733333 |     | zvika00007@gmail.com |

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                | ישוב            | רחוב     | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|---------------|---------------|---|-----------------|----------|-----|------------|------------|-----------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי   | עדן בר        | 34716         | בר לוי<br>אדריכלים<br>ומתכנני ערים<br>ב | תל אביב-<br>יפו | דרויאנוב | 5   | 03-6200730 | 03-6290514 | brlv@brlv.co.il       |
| מודד<br>מורשה  | מודד        | יאיר איזבוצקי | 542           | יאיר איזבוצקי<br>- מדידות               | חמד             | הגפן     | 125 | 03-9607316 |            | moded@isboutsky.com   |
| מהנדס          | יועץ תשתיות | שאול גבירצמן  | 19846         | מ. מלין<br>מהנדסים                      | תל אביב-<br>יפו | השרון    | 14  | 03-9409400 | 03-5235558 | Office@mali-n-eng.com |
| אדריכל נוף     | יועץ נופי   | דוד גת        | 36501         |   | רמת השרון       | שד ויצמן | 6   | 03-5496817 |            | gdlandarch@gmail.com  |

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב            | רחוב      | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                     |
|----------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|-------------|---------------------------|
| אגרונום        | אגרונום     | אלון ורד      |               | ורד ייעוץ<br>ולוגיסטיקה           | תל אביב-<br>יפו | שלמה המלך | 54  |            | 076-5450012 | alon@veredgroup.co.il     |
| תנועה          | יועץ תחבורה | רשא חורי      | 2406950       | דקר בנין<br>והנדסה                | חיפה            | ביאליק    | 3   | 04-8622032 | 04-8622031  | decker-haifa@decker.co.il |
| שמאי           | שמאי        | רחלי טרייסטמן | 382           | טרייסטמן<br>אגמי שמאות<br>מקרקעין | לוד             | ערבה (1)  | 3   | 03-5372526 | 03-5372530  | office@traitsman.co.il    |
| ד"ר            | יועץ סביבתי | רון לשם       |               | לשם שפר<br>איכות הסביבה           | ירושלים         | הנטקה     | 36  | 02-6427729 | 02-6427103  | shl@shl.co.il             |

(1) כתובת: ת.ד. 1146 נמל תעופה לוד 70100.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

הקמת מבנה מגורים הכולל 80 יח"ד ושימושים עבור מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד הקרקע משצ"פ ומגורים ג' למגורים ד', שצ"פ ודרך מוצעת.
2. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה לשימושים השונים בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בניין.



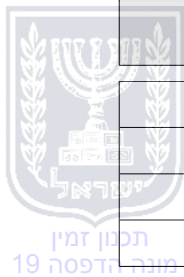
תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



| יעוד            | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים ד'       | 101     |
| שטח ציבורי פתוח | 501     |
| דרך מוצעת       | 601     |

| סימון בתשריט           | יעוד            | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------|----------------|
| בלוק עץ/עצים לכריתה    | מגורים ד'       | 101            |
| זיקת הנאה למעבר רגלי   | מגורים ד'       | 101            |
| מבנה להריסה            | מגורים ד'       | 101            |
| קו בנין עילי           | מגורים ד'       | 101            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | דרך מוצעת       | 601            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ד'       | 101            |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטח ציבורי פתוח | 501            |
| תחום השפעה             | דרך מוצעת       | 601            |
| תחום השפעה             | מגורים ד'       | 101            |
| תחום השפעה             | שטח ציבורי פתוח | 501            |



#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר       |       |        |
|-----------------|-------|--------|
| יעוד            | מ"ר   | אחוזים |
| מגורים ג'       | 2,282 | 97.90  |
| שטח ציבורי פתוח | 49    | 2.10   |
| סה"כ            | 2,331 | 100    |

| מצב מוצע        |           |              |
|-----------------|-----------|--------------|
| יעוד            | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת       | 111.24    | 4.81         |
| מגורים ד'       | 2,181.23  | 94.29        |
| שטח ציבורי פתוח | 20.82     | 0.90         |
| סה"כ            | 2,313.29  | 100          |



## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ד'  |
|-------|--|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>קומת הכניסה הקובעת: מסחר, שטחי ציבור עבור חינוך, דת ו/או תרבות ושטחי שירות הנלווים להם, מבואת כניסה למגורים, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים, מחסנים משותפים, חדרי אופניים ועגלות.</p> <p>קומה ראשונה ושניה: תעסוקה ושטחי שירות נלווים לרבות חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>קומות שמעל: מגורים, שטחי שירות, חדרים עבור מתקנים טכניים והנדסיים.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: חניה, שטחי שירות לרבות חדרים טכניים, חדר שנאים, שטחי אחסנה וכיו"ב.</p>   |
| 4.1.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. על התכנית יחולו הנחיות מרחביות התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. גובה קומות: גובה קומת קרקע - לא יפחת מ-4.50 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה קומת תעסוקה עד 4.00 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה). גובה קומת מגורים - עד 3.50 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).</p> <p>ג. לשם הבטחת מניעת מטרדים בעירוב השימושים בין המגורים, המסחר, התעסוקה ושטחי הציבור תובטח הפרדה בין התכליות בנושאים הנדרשים כגון: גישה, כניסות, מעליות, חניות, חדרי אשפה, עמדת פריקה וטעינה, פתחי איורור, מטבחים וכו'.</p> <p>ד. במסגרת שימושי הציבור המפורטים בסעיף 4.1.1 לא יתאפשרו שימושים רגישים.</p> <p>ה. חדרי השנאה ושטחי שירות נוספים לטובת הדיירים כגון מחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד.</p> <p>ו. שטחי הציבור שימושים ומיקומם יקבע בתיאום מחלקת תכנון. השטחים יירשמו לטובת עיריית לוד.</p> <p>ז. יוקצה שטח למיקום חניית אופניים מקורה וחדר עגלות בקומת הקרקע.</p> <p>ח. מספר יחידות מירבי לקומה לא יעלה על 5 יח"ד.</p> <p>ט. קומות המגורים (קומה שלישית ומעלה) יבנו בנסיגה של 4 מ' לפחות מכיוון רחוב יוספטל.</p> <p>י. השימושים הציבוריים יהיו מחוץ למגבלות תחנת הדלק.</p> <p>יא. מעלית אחת לפחות המגיעה לחניון תהיה בממדים המאפשרים הסעת אופניים כך ששני גלגלי האופניים יהיו על רצפת המעלית.</p> |
| ב     | <p><b>מרתפים</b></p> <p>א. תותר בניית מרתפים עד לקו בניין אפס בכפוף לעמידה בשטח חלחול של 15% לפחות משטח תא השטח כמפורט בסעיף 6.5 לעניין מי נגר.</p> <p>ב. באזורים המיועדים לגינון ונטיעת עצים תונמד תקרת המרתף העליון לצורכי גינון אפקטיבי, כך שעומק האדמה מעל המרתף לא יפחת מ-1.2 מ'.</p>   |
| ג     | <p><b>סביבה ונוף</b></p> <p>א. גובה הקרקע מעל מבנה החניון התת קרקעי לא יפחת מ-1.5 מ' לטובת נטיעה של עצים בשטח המגרש.</p> <p>ב. 20% משטח המגרש יותרו פנויים עבור גינון.</p>   |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>שטח ציבורי פתוח</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מעל למפלס הקרקע: גינון וריצוף, נטיעות, מתקני גן, שבילי אופניים והולכי רגל, תשתיות ופיתוח. מתחת למפלס הקרקע: מעבר תשתיות.                               |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מוצעת</b>   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | דרך כהגדרתה בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. מעל הקרקע: כבישים, מדרכות, עמודי תאורה, פיתוח גנני, מתקני רחוב, מתקנים טכניים. מתחת לקרקע: תשתיות. |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)       |                      |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד                      |           |
|------------------|------------|---|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-------|-----------------------|---------|-------|---------------------------|-----------|
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת    |       |                       |         |       |                           |           |
|                  |            |   |   |                         |              |                         |                                |                          | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | עיקרי |                       |         |       |                           | שרות      |
| 4                | 5          | 2 |   |                         |              | 75                      |                                | 140                      |                      | 15    | 125                   | 2181    | 101   | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור | מגורים ד' |
| 4                | 5          | 2 |   |                         |              | 75                      |                                | 980                      |                      | 280   | 700                   | 2181    | 101   | מסחר                      | מגורים ד' |
| 4                | 5          | 2 |   |                         |              | 75                      |                                | 1500                     |                      | 450   | 1050                  | 2181    | 101   | תעסוקה                    | מגורים ד' |
| 4                | 5          | 2 | 3   |                         |              | 65                      | 80                             | 18133                    | 6543                 | 3600  | (2) 7990              | 2181    | 101   | מגורים                    | מגורים ד' |



תכנון זמין  
אחוריה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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

| מ"ר (מ"ר)<br>מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי | קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש               | יעוד      |
|---------------------------------------|------------------|---------|---------------------|-----------|
|                                       | קדמי             |         |                     |           |
| 960 (5)                               | 0                | 101     | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ד' |
|                                       | 0                | 101     | מסחר                | מגורים ד' |
|                                       | 0                | 101     | תעסוקה              | מגורים ד' |
|                                       | 4                | 101     | מגורים              | מגורים ד' |
|                                       |                  |         |                     |           |

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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע גבוהה.
- (2) מתוכם 150 מ"ר עבור שטחי פנאי משותפים לטובת הדיירים עבור מועדון דיירים ו/או חדר כושר ו/או חדר משחקים.
- (3) 20% מיחיד יהיו קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר.
- (4) קרקע מסחרית + 2 קומות תעסוקה + 17 קומות מגורים וקומת גג חלקית.
- (5) 12 מ"ר בממוצע ליחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**




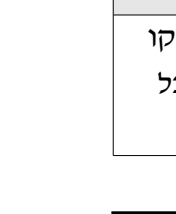
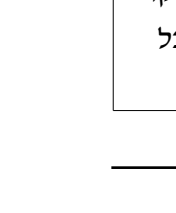
|  |                   |
|--|-------------------|
| <p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה לאישור הוועדה המקומית, בקני"מ 1:250 אשר תכלול התייחסות למקומות פריקה וטעינה, כניסה ויציאה לחניות, פינוי אשפה, גגות, הסתרת מערכות, מפלסי פיתוח, וכן התייחסות למרכיבים הבאים: הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:250 לאישור אגף הנדסה. על התכנית לכלול: מקומות לפריקה וטעינה, כניסה לחניות, פינוי אשפה, גגות והסתרת מערכות, מפלסי פיתוח וכיוצ"ב בהתאם להוראות נוהל תכניות עיצוב ופיתוח עירוני.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. נטיעת עצים בוגרים בחצר המבנה.</li> <li>3. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).</li> <li>4. פירוט מלא של חומרי גימור וחיפוי.</li> <li>5. פתרונות הסתרה וארכיטקטורה למתקנים הטכניים ולמערכות הבניין השונות.</li> <li>6. ישמרו לפחות 20% שטחי גינון בתחום המגרש. מרבית שטחי הגינון יתוכננו בחזית המגרש לרווחת הדיירים ולשיפור החזות כלפי הרחוב.</li> </ol>   | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד בהתאם לתקן החניה לעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית מפורטת של החניון לרבות מערך החניה, הסדרי כניסה ויציאה לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</li> </ol>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>היתר בניה יכלול פירוט לנושאים הבאים:</p> <p><b>איכות אוויר</b></p> <p>מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מחניונים, כולל פירים, ארובות וגנרטור ושימושים בעלי פוטנציאל זיהום או ריחות.</p> <p>מיקום פתחי פליטת האוורור המאולץ מהחניון, מהגנרטורים ומבתי עסק למסחר (ריחות), יהיה מעל גג העליון של המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתאום עם המחלקה הסביבתית ברשות המקומית ובהתאם להנחיותיה.</p> <p><b>פסולת</b></p> <p>מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור.</p> <p>כל פסולת הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p> <p>קבלת הצרה על כמויות פסולת הבניין המוערכות שתיווצרנה במהלך הפניה. מניעת מפגעים סביבתיים ככל הניתן בזמן ביצוע עבודות ההקמה.</p> <p><b>בנייה ירוקה</b></p> <p>כל הבניה בתחום התכנית תהיה על פי תקן בניה ירוקה והתקנות לעניין זה.</p> <p>היתר בניה יכלול נספח בניה ירוקה ואיכות סביבה שיכלול התייחסות לנושאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. ייעול אנרגטי</li> <li>ב. תכנית צל למרחב הציבורי</li> <li>ג. הנחיות להפרדת פסולת במקור, מחזור ואיסופה בשטחים הציבוריים והפרטיים כולל אפשרות לפינוי אשפה פניאומטי.</li> <li>ד. אוורור חניונים</li> </ol> | <p><b>6.3</b></p> |



| איכות הסביבה  | 6.3 |
|---|-----|
| <p>ה. אוורור מסעדות ומנדפים</p> <p>ו. צמצום מטרדי רעש וריח מהמערכות השונות ועירוב שימושים.</p> <p>ז. אמצעים ומיגון להפחתת רעש באתר הבניה.</p> <p>ח. עמידה בת"י 5281 כוכב אחד.</p> <p>הפרדה של כניסות המגורים מהשימושים האחרים.</p> <p>אקוסטיקה</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית מעודכנת אשר תקבע מיגון אקוסטי ככל ונדרש.</p> <p>על הנספח לכלול התייחסות למערכות רועשות: מפוחים, מערכת מיזוג ומערכת מידוף. הנספח האקוסטי יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, מיגון דירת, מיגון גני הילדים, מיגון מרעש כבישים ורכבות.</p>  |     |
| ניהול מי נגר  | 6.4 |
| <p>תנאים לקבלת היתר בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הצגת פתרון מוצע או חלופי בעל יכולת ניהול נפח אוגר יממתי של 141 מ"ק. לפחות</li> <li>נק' 0.00 תהיה גבוהה מהכביש כ- 40 ס"מ לפחות.</li> <li>יש לעמוד בכל הוראות ההל"ת (הוראות למתקני תברואה) וכן בכל תקן מחייב אחר ו/או כל דרישה אחרת מהרשות.</li> <li>אין לתכנן ו/או לבצע שוחת ניקוז שגובהה (TL) נמוך מגובה שוחת הבקרה הציבורית אליה מתחבר הניקוז.</li> <li>החדרה למי תהום לא מתוכננת, ולא מאושרת ע"י רשות המים בשלב התב"ע, לכן מחויבת באישור של רשות המים בשלב ההיתר ע"י חלוקת והחדרת הנגר משטח הגג אשר לא מגונן בלבד, בהתאם לדו"ח הידרולוגי מפורט.</li> </ol> <p>הנחיות בשלב קבלת היתר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מיקום, כמות וסוגי המערכות לניהול נגר יקבעו בשלב קבלת היתר בתחום התכנית.</li> <li>מיקום וכמות תאי השפיכה יקבעו עם גמר התכנית האדריכלית ובתיאום עם עיריית לוד.</li> </ol> <p>הנחיות לתכנון עבור שטח בנוי ופתוח:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ע"פ תמ"א 1, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטה וחלחול כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי לתת הקרקע בתחומי המגרש.</li> <li>שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, ריצוף מחלחל, "דקים" וכד').</li> <li>יש לתעל את המרזבים ואת הנגר היורד על חזית הבניין אל המערכת לניהול נגר (דריינבוקס).</li> <li>יש לתכנן בשיפועים המאפשרים גלישת עודפי נגר מכלל שטח המגרש, בין אם מרוצף או חדיר, אל שטח ציבורי (מדרכה או כביש).</li> <li>מפתן הכניסה למרתף החניה יהיה בגובה ושיפוע אשר יבטיח מניעת כניסת מי נגר עילי שמקורם מחוץ לשטח התב"ע, בגובה 15 ס"מ לפחות ושיפוע 5% לפחות.</li> <li>הפרדה של מי קיץ וחורף מהמרפסות וגינות כאשר מי קיץ יחוברו לביוב ומי חורף לניקוז.</li> <li>יש לתכנן שוחת ניקוז בחניון אשר יחובר למערכת הביוב עבור מי קיץ בלבד.</li> <li>מערכת הניקוז לא תחובר למערכת הביוב פרט למי קיץ הכולל את הנגר בחניון.</li> <li>בכניסה למרתף החניה יותקנו קולטני ניקוז בקוטר מתאים ומערכות, לרבות מערכות שאיבה, לפניו עודפי נגר אל תאי השפיכה המתוכננים לפנות נגר למערכת הניקוז העירונית.</li> </ol> |     |





|   |   |
|---|---|
|   | <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p>  |
| <p>הנחיות לתכנון עבור זיקת הנאה ומדרכות:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתכנון זיקת הנאה ומדרכות, ישולבו רצועות של שטחים מגוננים קולטי מים.</li> <li>השטחים המגוננים לא יפגעו בתפקוד ובשימושים של זיקת ההנאה ומדרכות.</li> <li>השטחים המגוננים, הכולל ארוגות עצים במדרכות, יהיו נמוכים מסביבתם, ושיפועי סביבתם יכוונו את זרימת מי הנגר העילי דרכם.</li> <li>יופנה נגר עודף לכיוון מערכת הניקוז העירונית.</li> </ol> |   |
|    | <p><b>6.5 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.</li> <li>הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה הינו +165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו.</li> <li>תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות לסימון ותאורה מפני מכשולי טיסה.</li> <li>תנאי להקמת היתר בניה למבנה שגובהו עול על 60 מטר מעל פני השטח הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.</li> </ol>  |
|   | <p><b>6.6 רישום שטחים ציבוריים</b></p> <p>השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.</p>   |
|   | <p><b>6.7 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הגשת תצ"ר על ידי יזם התכנית ואישורו בועדה המקומית.</li> <li>הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה.</li> <li>הטמנת תשתיות עיליות קיימות.</li> <li>לא יינתן היתר, אישור, לפי העניין, לבניין מגורים חדש או לחלק ממנו, אלא אם כן התקבלה חוות דעתו של מורשה לנגישות מבנים, תשתיות וסביבה, כי מתקיימות הוראות לפי תקנות התכנון והבניה.</li> <li>תנאי למתן היתרי בניה לשטחים מסחריים וציבוריים קבלת חוות דעת של לשכת הבריאות, נפת רמלה.</li> <li>תנאי להיתר יהיה בחינה אקוסטית ואיכות אוויר, לרבות ביצוע חיזוי רעש למגורים מהרכבת לאישור עם היחידה הסביבתית.</li> <li>תנאי למתן היתר הכנת סקר קרקע היסטורי.</li> <li>בשלב היתר בניה תבוצע בדיקה לבחינת הצורך בשילוב אמצעים למיתון רוח, לרבות בחינת מטרדי רוח בשטח המוסד הציבורי, בתאום עם היחידה הסביבתית.</li> <li>עמידה במרחקים הנדרשים מתחנת התדלוק.</li> </ol> |
|   | <p><b>6.8 תשתיות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי</li> </ol>   |

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| <p align="center"><b>תשתיות</b></p>   | <p align="center"><b>6.8</b></p>  |
| <p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית, לרבות חשמל (חדר טראפו), תקשורת, (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. אישור תאגיד המים בדבר חיבור הבנין לרשת מים.</p> <p>4. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.</p> <p>5. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכת הניקוז הטבעית.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>חומרי חפירה ומילוי</b></p>   | <p align="center"><b>6.9</b></p>  |
| <p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת על פי מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25/07/07 או מסמך שיחליף אותו.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>בדיקת הצללה</b></p>  | <p align="center"><b>6.10</b></p> |
| <p>בהתאם למסקנות בדיקת ההצללות המופיעה כחלק ממסמכי תכנית זו:</p> <p>תחום הצל של הבינוי כולל 17 מבנים, כאשר רק 3 מבנים מתוכם צפויים להשפעות החורגות מהקריטריון המומלץ. 3 מבנים אלו הינם מבנים נמוכים, הנמצאים על רחוב יוספטל, מצפון לתכנית. לאור מדיניות עירונית לשכונה המאופיינת במגמת הגבהת המבנים בשכונה, בשלב ההיתר, תיבחן מחדש השפעות הצל של התכנית לאור התכניות השכונתיות המקודמות באותו זמן.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>הריסות ופינויים</b></p>  | <p align="center"><b>6.11</b></p> |
| <p>המבנה הקיים המיועד להריסה, כמסומן בתשריט, ייהרס בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה לרבות בנושא פינוי פסולת בניין.</p>  |                                   |
| <p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>   | <p align="center"><b>6.12</b></p> |
| <p>עצים המסומנים לכריתה בעת הגשת הבקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב</p> <p>במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>נטיעת עצים חדשים</p> <p>נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל של 8 לפחות.</p> <p>נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 ממ"ק בעומק של 1.5 מ'. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע יבצעו בבית גידול שעומקו 1.5 מ' ו- 7 ממ"ר לפחות בעל פרטי איטום וניקוז.</p> |                                   |
| <p align="center"><b>זיקת הנאה</b></p>  | <p align="center"><b>6.13</b></p> |
| <p>תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי של הציבור עבור גישה לשטחי הציבור בקומת הקרקע כמפורט בתשריט.</p>   |                                   |

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



טבלת הקצאה ואיזון ללא הסכמת בעלים

תכנית 406-0522763  
יוספטל 21, לוד

| תשלומי איזון     | מצב יונא      |                 |                |                 |              |                  | מצב נכנס   |                          |                     |                |               | נתוני המקרקעין |                 |            |                         |                 |      |      |            |
|------------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|--------------|------------------|------------|--------------------------|---------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|------------|-------------------------|-----------------|------|------|------------|
|                  | שווי יחסי חדש | חלק יחסי במגורש | מס' יחיד במגרש | יעוד            | שטח מגרש מ"ר | מס' המגרש המוקצה | מס' סידורי | שיעבודים או זכויות אחרות | חלק יחסי מכלל המתחם | שווי יחסי נכנס | החלקים בבעלות | מס' זהות       | שם הבעלים הרשום | יעוד החלקה | שטח החלקה הנכללת בתכנית | שטח החלקה הרשום | חלקה | גוש  | מס' סידורי |
| אין תשלומי איזון | 100.0%        | 100%            | 118 יחיד       | מגורים ד'       | 2,197 מ"ר    | 101              | 1          | אין                      | 100.0%              | 100.0%         | 100.0%        |                | רשות הפיתוח     | מגורים ג'  | 2,282 מ"ר               | 9,253 מ"ר       | 107  | 5382 | 1          |
|                  |               | 100%            |                | שטח ציבורי פתוח | 21 מ"ר       | 501              | 2          | אין                      | 100.0%              | 100.0%         | 100.0%        |                | עיריית לוד      | שני"פ      | 49 מ"ר                  |                 |      |      | 2          |
|                  |               | 100%            |                | דרך             | 113 מ"ר      | 601              | 3          |                          |                     |                |               |                | עיריית לוד      |            |                         |                 |      |      | 3          |
|                  |               |                 |                |                 | 2,331 מ"ר    |                  |            |                          |                     |                |               |                |                 |            | 2,331 מ"ר               |                 |      |      |            |



31.01.2021  
תאריך

382  
מס' רישיון

חתימת השמאי

רחלי טרייסטמן  
שם שמאי המקרקעין

