

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0749507

שער העיר לוד- תיקון 3- לד/מק/6131/ 3

מרכז

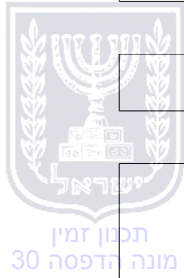
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4001003363/310>

דברי הסבר לתכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

א. הרקע להכנת התכנית.

השכונה שבתחום התכנית התקפה אוכלסה ע"י זוגות צעירים ומשפחות בעלי צביון דתי, ברוכות ילדים, המאופיינות בגידול טבעי מהיר.

1. מתוך רצון לשמור על "האוכלוסייה החזקה" שקיימת בשכונה מהקמתה ולאפשר לה להישאר בה למרות הגדלת המשפחות, מתבקש להגדיל את זכויות הבניה להרחבת שטח הדירות הקיימות, ללא הגדלת הצפיפות הכוללת, וללא שינוי במספר הקומות ובתכנית המותרת.

2. מאותה סיבה, מתבקש להגדיל את מרפסות השמש במקומות שזה מתאפשר.

3. שינוי קו בניין אחורי כמסומן בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שער העיר לוד- תיקון 3- לד/מק/6131/3
ומספר התכנית		

מספר התכנית	406-0749507
-------------	-------------

שטח התכנית	8,800.540 דונם
------------	----------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א.א (א) (13ב)

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

188176

קואורדינאטה Y

650030

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על בתים 1-5 ברחוב בעל התניא

השכונה גובלת במערב ברחוב יוספטל בלוד ובדרום ברחוב אפריאט ברמלה.

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	בעל התניא		

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		28-29, 31, 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
406-0314716	107-111

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	פרק	תאריך
<u>לד/ 1004</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 1004. הוראות תכנית לד/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	4873	3305		18/04/2000
<u>לד/ 6131</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות לד/6131 ממשיכה לחול.	6116	4226		05/08/2010
<u>406-0083576</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות 406-0083576 - לד/6131/1 ממשיכה לחול.	6849	7184		30/07/2014
<u>406-0314716</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות 406-0314716 - לד/6131/1 ממשיכה לחול.	7310	9021		28/07/2016



1.7 מסמכי התכנית**1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית**

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עודד רפפורט		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 500	1		עודד רפפורט		לא
הנחיות מיוחדות לתאי שטח	מחייב	מפרט את תוספת זכויות הבנייה במ"ר לכל אחת מהדירות בכל מגרש/בניין.		3	03/12/2024	עודד רפפורט	11:09 03/12/2024	לא
בינוי	מחייב	נספח בינוי למבנים 107,108. סימון גבולות הרחבה אפשריים.	1: 250	1	03/12/2024	עודד רפפורט	15:15 03/12/2024	לא
בינוי	מחייב	נספח בינוי למבנים 111-110,109. סימון גבולות הרחבה אפשריים.	1: 250	1	03/12/2024	עודד רפפורט	15:17 03/12/2024	לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 500		22/01/2024	עודד רפפורט	10:27 03/12/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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	דוא"ל
	פרטי	שבתאי קטש ואחרים			לוד	כהן אלי	13	077-3509070	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	שבתאי קטש ואחרים			לוד	כהן אלי	4		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	עודד רפפורט	20288	רפפורט אדריכלים	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-5610059	oded@rap-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יהודה גפן	525		שהם	שגיא	49	03-9721085	t_gefen@netvision.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
גבול הרחבה אפשרי	הקו התוחם את התוספת הבניה האפשרית בכל קומה וקומה.
מצללה (פרגולה)	מבנה בלא קירות, הבנוי מחומרים קלים, שתקרתו משטח הצללה, ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40 אחוזים ממנו לפחות; יראו מבנה כאמור כמצללה גם אם על תקרתו מותקן קירוי שקוף או שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה האמור עשויים מחומר שקוף

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**

הגדלת זכויות הבניה לדירות הקיימות במסגרת תכנית בינוי אחידה, ללא שינוי בגובה הבניינים הקיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בכל אחד ממגרשי הבניה למגורים מס' 107, 109 ב- 888 מ"ר ובכל אחד ממגרשי הבניה למגורים מס' 108, 110-111 ב- 832 מ"ר לפי סעיף 62א (13ב) (א)(2).
- חלוקת תוספת זכויות הבניה בין כל הדירות בכל אחד מהמגרשים, במסגרת כלל הזכויות המותרות בכל מגרש, בהתאם לנספח: "ההנחיות מיוחדות לתאי שטח".
- שינוי קו בניין אחורי כמסומן בתשריט.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		111 - 107
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מגורים ב'	111 - 107
קו בנין עילי	מגורים ב'	111 - 107

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,800.54	100
סה"כ	8,800.54	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,800.54	100
סה"כ	8,800.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חללים משותפים, חניה ואחסנה
4.1.2	הוראות
א	4.1.2.1 מספר הקומות המותר 6 קומות, כולל קומת הקרקע, ועוד קומת גג עליונה בדירות דופלקס וקומת גג טכנית לפי הצורך. 4.1.2.2 הגובה המרבי 24 מ' מפני הכניסה הקובעת לבניין (לא כולל חדרי מכוונות וחדרים טכניים). 4.1.2.3 מספר יחידות הדיור המותר בכל אחד מהמגרשים יהיה 24 יחיד. 4.1.2.4 שטח דירה מזערי בתחום התכנית יהיה 90 מ"ר, כולל שטח ממ"ד המהווה חלק מהדירה ומשמש כחדר מגורים תקני כהגדרתו בחוק ובתקנות. 4.1.2.5 ניתן לנייד עד 144 מ"ר משטחי השירות המותרים במרתף לשימוש כשטח שירות בקומות מעל הקרקע. 4.1.2.6 בנוסף לזכויות מכוח תכנית לד/1004, ניתן יהיה להגדיל את שטח חדרי היציאה לגג בדירות העליונות, על ידי העברת שטחים עיקריים שלא נוצלו בקומות האחרות בבניין. 4.1.2.7 יותקנו מרפסות פתוחות ללא קירוי למעט פרגולות, אשר לא יבואו במניין שטחי הבנייה. 4.1.2.8 כל תוספות הבנייה תבוצענה רק בתוך קווי הבניין המותרים ובמקומות המוגדרים בנספח הבינוי. 4.1.2.9 במרווח שבין קו הבניין לקו יותר עליון להתקין רק מרפסות פתוחות, ללא קירוי ו/או עמודים תומכים מכל סוג שהוא, למעט קיר מפריד משותף בין שתי מרפסות גובלות וללא קירוי, במגבלת השטח המרבי המותר למרפסות על החוק ותקנות התכנון והבניה. למרות זאת ורק במקומות המסומנים בנספח הבינוי, ניתן יהיה להגדיל מרפסות אלה ולקריות חלק מהן על חשבון השטח העיקרי. 4.1.2.10 תוספות בניה תהיינה אחידות בכל אגף בכל בניין. 4.1.2.11 הקירות החיצוניים יחופו רק בחומרי גמר של הקירות הקיימים בבניין וישתלבו בהם. 4.1.2.12 הגדלת מרפסות כאמור בסעיף 4.1.2.9 לעיל, תתאפשר עד כדי יישור והמשכת הקו החיצוני של המרפסת הקיימת, במקביל לחזית הבניין, תוך שמירה על שימוש בפרטי העיצוב של המרפסת הקיימת בהתאם לנספח הבינוי. כל מעקות המרפסות האמורות לעיל יהיו בעלי עיצוב אחיד. 4.1.2.13 במרווח קדמי או האחורי של דירות הגן ניתן יהיה להתקין מצללה מקיר היציאה לגינה עד גבול המגרש הפרטי המוצמד לדירה. 4.1.2.14 היתר בניה עבור הרחבת אגף אחד או דירה אחת בבניין, יכלול הצגת תכנית צל להרחבת אגפים אחרים ו/או דירות נוספות באותו אופן וחזיתות הבניין במלואו. 4.1.3.15 לא יותרו מבני עזר ומחסנים במבנים נפרדים במגרש. סטיה מכל הוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	107	1783	(1) 3418	(2) 644		(3) 748	(4) 4810	50	24	23	6	3	3	(6) 3	
מגורים ב'	108	1834	(7) 3362	(2) 644		(8) 773	4779	50	24	23	6	3	3	(6) 3	
מגורים ב'	109	1834	(1) 3418	(2) 644		(8) 773	4835	50	24	23	6	3	3	(6) 3	
מגורים ב'	110	1665	(7) 3362	(2) 644		(9) 689	4695	50	24	23	6	3	3	(10) 3	
מגורים ב'	111	1684	(7) 3362	(2) 644		(11) 698	4540	50	24	23	6	3	3	(10) 3	

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

הוראות טבלה 5:

- השטח העיקרי סמגרשי המגורים 107, 109 מבוסס על 2,500 מ"ר מהתכנית המאושרת ועוד 888 מ"ר מכוח סעיף 62א (ב13) א(2) + 30 מ"ר מכוח תכנית לד/1004 . השטח העיקרי סמגרשי המגורים 108, 110-111 מבוסס על 2,500 מ"ר מהתכנית המאושרת ועוד 832 מ"ר מכוח סעיף 62א (ב13) א(2) + 30 מ"ר מכוח תכנית לד/1004
- שטח השירות התת קרקעי באזור מגורים ב' מתייחס לגודל המרתף המרבי בתכנית המאושרת (50% משטח המגרש), פחות 144 מ"ר שהועברו לשטחי שירות מעל הקרקע.
- הגדלת שטח כל קומה בבניין קיים באזור מגורים ב', לא תחרוג מגבול הרחבה אפשרי כמסומן בתכנית הבינוי.
- קוי בניין : קוי הבניין למרפסות במגרשי המגורים יהיו כמסומן בתשריט תכנית זו.
- קו בניין קדמי הוא הקו הפונה לשצ"פ המרכזי, קו בניין אחורי הוא הקו הפונה למגרשי החנייה.
- במניין הקומות לא יכללו חדרי יציאה לגג.
- גובה הבניין המרבי לא כולל חדרי מכוונות וחדרים טכניים על הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 2500 + 888 + 30 מכוח תכנית לד/1004.
- (2) 500 ועוד 144 שהועברו מקומות מרתף.
- (3) 892 פחות 144 שהועברו אל מעל הקרקע.
- (4) עיקרי + שרות.
- (5) כמסומן בתשריט, לרבות קו בניין עלי למרפסות פתוחות.
- (6) קו בניין עלי למרפסות פתוחות לשצ"פ 1.15 מ'.

(7) 2500 + 832 + 30 מכוח תכנית לד/1004.

(8) 917 פחות 144 שהועברו אל מעל הקרקע.

(9) 833 פחות 144 שהועברו אל מעל הקרקע.

(10) קו בניין עלי למרפסות פתוחות לשצ"פ 0.75 מ'.

(11) 842 פחות 144 שהועברו אל מעל הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 חניה**

תוספת זכויות הבנייה לפי תכנית זו לא משנות את דרישות החניה בתחום התכנית.

6.2 הוראות אחרות**6.2.1 הנחיות מיוחדות**

- 1 זכויות הבנייה הנוספות בכל מגרש שייכות לכל בעלי הדירות במגרש בחלקים יחסיים לפי הרשום בנספח ההנחיות המיוחדות לתאי שטח, המגדיר את תוספת הזכויות במ"ר לכל אחת מהדירות בכל אחד מהבניינים. נספח זה מחייב ומהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
 2. אישור להגדלת מרפסת בדירה יותנה בהסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
- סטיה מכל הוראות סעיף זה תהווה סטיה ניכרת מהתכנית

6.3**6.3.1 הפקעות ו/או רישום**

הוועדה המקומית תהא רשאית להטיל ולגבות הטל השבחה בגין תוספת הבניה.

6.3.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להיתר בניה עבור הרחבת אגף אחד או דירה אחת בבניין, יהיה הצגת תכנית צל להרחבת אגפים אחרים ו/או דירות נוספות באותו אופן וחזיתות הבניין במלואו.

6.3.3 כתב שיפוי

היזם יישא בכל תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית לוד ו/או עיריית לוד בגין הכנת התכנית וביצועה.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו מיידי.