

## הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0805200

תכנית לד/מק/1/6171- איינשטיין 42, לוד

מרכז

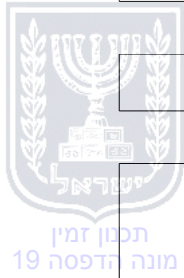
מחוז

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

התכנית ממוקמת ברחוב אינשטיין 42, פינת דב הוז, גוש 5382 חלקה 107.  
כיום קיים בשטח התוכנית בנין בן 4 קומות, כאשר הקומה הראשונה הינה קומת מסחר חלקית וחניה מפולשת, ומעליה 3 קומות מגורים הכוללת 12 יח"ד. ל-4 הדירות העליונות ישנן יציאות לגג.  
התוכנית המוצעת מבקשת לאפשר תוספת זכויות בניה עבור תוספת של 2 יח"ד וכן שינוי בבינוי.



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  
ומספר התכנית

תכנית לד/מק/1/6171- איינשטיין 42, לוד

מספר התכנית 406-0805200

1.2 שטח התכנית 0.710 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	188917
קואורדינאטה Y	650316

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	איינשטיין	42	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5382	מוסדר	חלק	102	

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

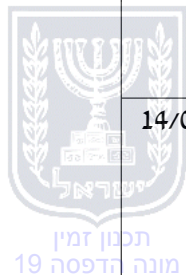


**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לד/ 1000	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	2544		14/06/1979
לד/ 1004	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1004 ממשיכות לחול.	4873	3305	18/04/2000
לד/ 6171	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 6171. הוראות תכנית לד/ 6171 תחולנה על תכנית זו.	6790	4958	24/04/2014
לד/ 610	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 610 ממשיכות לחול.	2702		09/04/1981
לד/ 611	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 611 ממשיכות לחול.	2296	859	17/02/1977
לד/ 628	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 628 ממשיכות לחול.	2644		10/07/1980

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה תכנית מס' 3/56/15



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אלברט אברמוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אלברט אברמוב		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	12/11/2019	אלברט אברמוב	11: 14 12/11/2019	טבלת זכויות מאושרות	כן
טבלת שטחים	רקע		1	29/11/2020	אלברט אברמוב	08: 42 29/11/2020	נספח חישוב שטחים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/11/2020	אלברט אברמוב	08: 41 29/11/2020	נספח בינוי מנחה	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	24/08/2020	אלברט אברמוב	12: 45 24/08/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/03/2020	אלברט אברמוב	07: 15 30/03/2020	נספח 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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש	פרטי	גבי אסרף		מ.ג.ג. אסרף אחזקות בע"מ	לוד	אינשטיין	42	050-5344808	050-5344808	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבי אסרף		מ.ג.ג. אסרף אחזקות בע"מ	לוד	אינשטיין	42	050-5344808	050-5344808	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**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	אלברט אברמוב	16741876	אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	אברבנאל	4	03-5463387	03-5463387	albert@abramov-ltd.com
מודד מוסמך	מודד	עיסא מזהר	809	מזהר מודדים	כפר קאסם	א- סולטאני	54	03-9071446	03-9071446	madharisa@gmail.com

## 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

תוספת 2 יח"ד ושטחים למגורים בבניין מגורים קיים ברחוב אינשטיין 42

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 2 יח"ד ל-12 יח"ד מאושרות, סה"כ 14 יח"ד בהתאם לסעיף 62א(א)(8)

2. תוספת 142 מ"ר מירבי למגורים בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1)

3. תוספת 2 קומות ל- 4 קומות קיימות, סה"כ 6 קומות בהתאם לסעיף 62א (א) (4א)

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62א(א)(5)



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 ג'	1

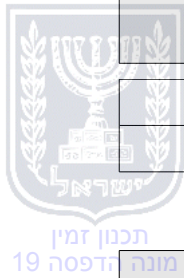
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	710	100
סה"כ	710	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	686.76	100
סה"כ	686.76	100



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים. ב. מסחר ומשרדים בקומת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. קומות נוספות ייבנו כחלק אינטגרלי של הבנין הקיים עם חומרי גמר זהים</p> <p>2. החזית המסחרית תפנה לרחובות אלברט אינשטיין ודב הוז.</p> <p>3. המרפסות המוצעת בדירות החדשות לא יחרגו ביותר מ 1.2 מטר מקו הקיר החיצוני של הקומה שמתחת.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>החניות החדשות לדירות המוצעות יהיו בתוך תחומי המגרש</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות							מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ג'	מגורים	1	710	1420 (1)	488 (2)	1908	269	70	14	19.7	25	7 (3)	0	0	0	(4)
מגורים ג'	מסחר	1	710	140	263 (5)	403	57						0	0	0	(4)
מגורים ג'	<סך הכל>		710	1560	751	2311	326	70	14							

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) כולל:

א. 1278 מ"ר המאושרים מכוח תכנית לד/6171

ב. השטח המבוקש הנוסף לפי תכנית זו (20% משטח המגרש) 142 מ"ר.

(2) כולל:

א. 180 מ"ר לממ"דים

ב. 228 מ"ר שטח משותף

ג. 46 מ"ר מרפסות לא מקורות

ד. 34 מ"ר מותקנים טכניים ואחסנה משותפת.

(3) לא כולל קומת גג טכנית וגג עליון.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) כולל:

א. 16 מ"ר לממ"דים

ב. 165 מ"ר קומת קרקע מפולשת

ג. 6 מ"ר מסתור אשפה מסחר.

ד. 76 מ"ר אחסון מסחרי.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית עיצוב ופיתוח לאישור מהנדס הועדה המקומית, בתכנית זה יקבע בין השאר מיקום והסתרת מבנים טכניים, גגות, פרטי מרפסות ומעקות, חיפויים, הסדרי נגישות תנועה וחניה, תשתיות וכיו"ב.
2. יתנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות המחלקה הסביבתית ואישורה להיתר.
3. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון חיבור למערכת מים/ביו/ניקוז ואישור ע"י מהנדס הועדה ונציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
5. תנאי למתן היתר יהיה הגשת נספח חניה המציג חניה לכל יח"ד ולכל השימושים הנוספים הקיימות בו, וכן הצגת פתרונות חניה המוצעים או לחילופין כופר חניה ואישור ע"י מהנדס העיר, ע"פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת חשמל.

**6.2****חלוקה ו/או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה- התשכ"ה- 1965.

**6.3****היטל השבחה**

- א. היטל השבחה ייגבה על פי חוק.
- ב. מגיש התוכנית יישפה את הועדה המקטמית בהתאם לכתב שיפוי שייחתם ע"י היוזם והעיריה.

**6.4****חומרי חפירה ומילוי**

טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מנהל התכנון והחלטת מהנדס העיר.

**6.5****תשתיות**

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
2. חשמל הוראות בינוי ופיתוח :  
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה	22 ק"ו 5 מ' 6 מ'	
קו חשמל מתח עליון	161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'
קו חשמל מתח עליון	400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

תשתיות	6.5
<p>(במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחר קבלת הסכמתה.</p> <p>3. תקשורת תכניות תשתית התקשורת לסוגיהן תתואמנה עם החברות הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמערכות תת קרקעיות. במידה ויהיה צורך טכנולוגי בקביעת אנטנות, מיקום ואופי האנטנות ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>4. ניקוז תכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.</p> <p>5. ביוב תכניות הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות ומשרדי הבריאות הגנת הסביבה, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיהם. תיעשה הפרדה בין ביוב סניטרי לאחר. ביוב שאינו סניטרי יעבור טיפול קדם, במידת הצורך, לפני התחברותו לביוב העירוני.</p> <p>6. מים תכניות המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות וההתחברויות לרשת יבוצעו בהתאם להוראותיו.</p> <p>7. תשתית קיימת לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם מהנדס הרשות.</p>	
מקלטים	6.6
יתוכננו עפ"י תקנון והנחיות פיקוד העורף.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

--

# טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר תכנית מס' לד/6171

11:14:00 12/11/2019 406-0805200 נספח זכויות בניה מאושרות טבלת זכויות מאושרות

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית ק.ק. משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- צפוני	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	710	1030 (1) 120 + ליציאות גג	180 (5)		34 (4)	1364	192.11%	12	20 מקסימלית הכניסה הקובעת				0	0	תשריט ע"פ
שטח משותף (ששייך למגורים)			228			228	32.11%								
שטח מרפסות מקורות		128 (2)				128	18.02%								
שטח מרפסות לא מקורות			46 (3)			46	6.47%								
מסחר				140	76	216	30.42%								
מקלט מסחרי					16	16	2.25%								
קומת קרקע מפולשת					165	165	23.23%								
מסתור אשפה מסחר					6	6	0.84%								
סה"כ		1278	454	140	295	2169	305.45%	12	70%						

(1) ע"פ תב"ע מאושרת לד/1004 - מרפסות לא ניתן לנייד המרפסות לשטח מסרה אחרת, נייד כאמור יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. (3) מרפסות בקומה ג' לא מקורות. (4) למטרות

מועד הפקה: 29/11/2020 08:44 - עמוד 14 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 19

שרות כגון ח.עגלות, משאבות, גז, וכד'. (5) ממ"דים