



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תאריך: 19/02/2020  
ת. עברי: כ"ד בשבט תש"ף

## סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 158

בתאריך: 19/02/2020 כ"ד בשבט תש"ף שעה 16:00

### מוזמנים:

#### חברים:

- |                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| - עו"ד יאיר רביבו    | - יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - גב' אלמירה קוליחמן | - חברת ועדה וסגנית ראש העיר       |
| - מר עמיחי לנגפלד    | - חבר ועדה                        |
| - מר נתנאל איזק      | - חבר ועדה                        |
| - מר ג'מאל אבו סיאם  | - חבר ועדה                        |
| - עו"ד מאיר אסולין   | - חבר ועדה                        |
| - מר רפי יקותיאל     | - חבר ועדה                        |

#### נציגים:

- |                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| - אדר' ורדית איזק      | - בקרת וועדות מקומיות - מנהל התכנון |
| - גב' מיכל לשם         | - ראש צוות דרום בלשכת תכנון         |
| - מר תומר זזוט         | - ועדה מחוזית לשכת התכנון           |
| - להב משנה מורן מורדכי | - נציג שרותי כבאות                  |
| - להב בנדרסקי אירה     | - נציגת כיבוי אש "איילון"           |
| - גב' נועה אמסלם       | - תאגיד מי לוד                      |
| - מר חנן עדן           | - נציג משרד הבריאות                 |

#### סגל:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| - מר רפי קטשוילי     | - חבר מועצה וסגן רה"ע                           |
| - מר אהרון אטיאס     | - מנכ"ל העירייה                                 |
| - עו"ד משה אלדן      | - עוזר ראש העיר                                 |
| - עו"ד אבנר יוסף     | - יועץ משפטי                                    |
| - עו"ד אסנת אבן חן   | - היועצת המשפטית לוועדה מקומית לתכנון ובניה     |
| - עו"ד עופר שפיר     | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - אינג' אלכס שגיא    | - מהנדס העיר                                    |
| - אדר' מיכל מאיר     | - אדריכלית העיר                                 |
| - אדר' רחל בצ'ינסקי  | - מנהלת אגף רישוי ופיקוח                        |
| - מר משה מימון       | - מבקר העירייה                                  |
| - גב' סיגלית ואקנין  | - מנהלת ועדה לתכנון ובניה                       |
| - גב' רבקה סויסה     | - בודקת היתרים                                  |
| - גב' רחלי פנקר      | - בודקת היתרים                                  |
| - גב' איילת שימול    | - בודקת היתרים                                  |
| - אדר' שי סקיטל      | - מידען   |



## המשך משתתפים לישיבה:

סגל:	גב' גיתית ניידורף	- מידענית
	ניר שטיינברג	- רכז GIS
	גב' כרמלה לוי קמינסקי	- מנהלת מחלקת פיקוח בניה
	גב' נועה דאיה כנפו	- מנהלת מחלקת קידום תוכניות בניה
	גב' דייזי סמוטקו	- מנהלת צוות רישוי - החברה הכלכלית
	מר עדן שמעון	- מנהל היחידה הסביבתית
	מר יהושוע גיגי	- מ"מ מנהלת מח' היטלי השבחה
	גב' רות אהרונוביץ	- מרכזת תעשיות ואיכות הסביבה
	גב' סלע רקפת	- מנהלת מחלקת הכנסות וארנונה
	מר יורם בן ארוש	- דובר העירייה
	גב' שירן בוקרה	- רכזת ישיבות מועצה



**על סדר היום:**

**אישור פרוטוקול ועדת משנה מס' 157 מתאריך 21/1/2020.**

**מחליטים:**



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

## תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	בקשה להיתר	2019118	בית מגורים משותף, תוספת למבנה קיים	גוש : 5553 חלקה : 38 מגרש : 301 ב'	כהן מרב	רחוב נורית 19, שכונה : אזור 410	5
2	בקשה להיתר	2019120	מגורים א', תוספת למבנה קיים	גוש : 5993 חלקה : 122 מגרש : 159	אזברגה מחמד	נגיב מחפוז, שכונה : נווה שלום	7
3	בקשה להיתר	2019121	מגורים א', תוספת למבנה קיים	גוש : 5993 חלקה : 123 תכ' : לד/מק/5/729	נעמה אזברגה	רחוב נגיב מחפוז, שכונה : אזור 710	9
4	דיון כללי	2020001	פטור ממדידה בשכונת נוף בן שמן				11
5	דיון כללי	2019004	תביעת פיצויים בגין אישור תמ"א 1/ד/47	גוש : 3990 חלקה : 28 מגרש : 1	קיימת התנגדות		12
6	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	406-0768135	כיכר התחנה	גוש : 3961 מחלקה : 4 עד חלקה : 4		לוד	13
7	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	406-0522763	יוספטל 21 - לוד	גוש : 5382 מחלקה : 107 עד חלקה : 107	אלון תמיר	יוספטל גיורא 21, שכונה : ממשלתית	15
8	תוכנית בניין עיר תכנית מפורטת	406-0805200	מגורים ג', חלקה 102 בגוש 5382 - לוד	גוש : 5382 מחלקה : 102 עד חלקה : 102	גבי אסרף	אינסטיין 42	17
9	תוכנית בניין עיר תכנית מתאר	406-0725986	תוספת שימוש מסחר למבנה ציבור, גני יער לוד	גוש : 5163 מחלקה : 29 עד חלקה : 29	ועדה מקומית	האיילון 8	19
10	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	168/ח	ח/168 - ח/168 - תצ"ר שכונת גני איילון, תואם תכנית	גוש : 5410 מחלקה : 61 עד חלקה : 70		לוד	20

# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד



סעיף 1	בקשה להיתר: 2019118	תיק בניין: 4242
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020		

מספר רישוי זמין 6207354135

כתובת: רחוב נורית 19, שכונה: אזור 410

בעלי עניין

מבקש

כהן אורי

כהן מרב

בעל הנכס

כהן אורי

כהן מרב

עורך

אברהם צבי גוטמן

מטפל בתיק: גב' רבקה סויסה

גוש וחלקה: גוש: 5553 חלקה: 38 מגרש: 301 ב'

תוכניות: לד/425, לד/425/2

יעוד: מגורים א'

שימושים: בית מגורים משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

- שינויים בקומת קרקע ותוספת מגורים בקומה א'.
- ע"פ דוח פיקוח מתאריך 19.12.19 אין התחלת בניה בשטח.
- מבוקשת הקלה בקו בניין צידי 3.33% שהם 10 ס"מ.
- הבקשה להקלה פורסמה כחוק מתאריך 25.10.19 והסתיימה בתאריך 10.11.19 ולא התקבלו התנגדויות.

זכויות בהתאם לתב"ע לד/425 ולד/1004

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר		
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מבוקש	מותר
קומת קרקע		79.02	0.36	79.38		9.00					
קומה א		35.79	50.88	86.67							
סה"כ מעל		114.81	51.24	166.05		9.00					
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי		114.81	51.24	166.05		9.00					

## המלצות אגף הנדסה:

- ניתן לאשר הבקשה וההקלת בתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.
- המלצת יועמ"ש: אין מניעה לאשר.

## דרישות

- אישור למשלוח הודעות לבעלי זכויות בקרקע/פרסום 149
- הג"א

## תאריך השלמה סטטוס

להשלם  
להשלם



המשך בקשה להיתר : 2019118

להשלים		- הצהרת אחראי לביצוע שלד
להשלים		- הצהרת מתכנן שלד
להשלים		- חישובים סטאטיים
להשלים		- תצהיר כמות פסולת+ מטמנה מאושרת ע"י איכות הסביבה
להשלים		- ערבות בנקאית בסך 16,565 ש"ח צמוד למדד ל-3 שנים
להשלים		- תשלום אגרות בניה
להשלים		- תשלום היטל השבחה
להשלים		- 3 תוכניות להיתר
להשלים		- תוכנית ארגון אתר מאושרת ע"י כרמלה
להשלים		- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים		- סריקת ההיתר
הושלם	21/11/2019	- הדמיות
הושלם	21/11/2019	- מפת מדידה עדכנית
הושלם	21/11/2019	- תמונות האתר/מגרש
הושלם	21/11/2019	- עו"ד לאימות שכנים
הושלם	21/11/2019	- הצהרת מבקש
הושלם	21/11/2019	- הצהת מתכנן
הושלם	21/11/2019	- תכנית ראשית קווי בניין+גבול מגרש
הושלם	21/11/2019	- הוכחת בעלות נסח טאבו
הושלם	21/11/2019	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	20/01/2020	- פרסום בעיתונות
הושלם	20/01/2020	- חתימות שכנים
הושלם	20/01/2020	- תוכנית פיתוח מאושרת ע"י רחל בצינסקי
הושלם	20/01/2020	- תשלום פקדון 20%

**החלטה:**



# הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 2	בקשה להיתר: 2019120	תיק בניין: 8175
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020		

מספר רישוי זמין 6442535792

כתובת: נגיב מחפוז, שכונה: נווה שלום

בעלי עניין

מבקש

אזברגה מחמד

אזברגה חנן

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

וויל חורי

מהנדס

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מטפל בתיק: גב' רחלי פנקר

גוש וחלקה: גוש: 5993 חלקה: 122 מגרש: 159

שטח החלקות 248.25 מ"ר

תוכניות: לד/729, לד/מק/51000, לד/מק/6729, לד/במ/2729, לד/729, לד/1000

יעוד: אזור מגורים א'

שימושים: מגורים א' תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

## מהות הבקשה

1. תוספת בנייה בקומת קרקע לבית קיים + תוספת קומה א.
2. ניווד זכויות 27.46 מ"ר מעליית גג לקומה א'.
3. ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 1.11.19 והסתיימה בתאריך 15.11.19 ולא התקבלו התנגדויות.
4. ע"פ דו"ח פיקוח מתאריך 22.12.19. אין התחלת בנייה חדשה בשטח.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
קומת קרקע		64.69	29.00	93.69		12.50				
קומה א			94.39	94.39						
סה"כ מעל		64.69	123.39	188.08		12.50				
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		64.69	123.39	188.08		12.50				

## המלצות אגף הנדסה:

1. לאשר הבקשה וההקלה בכפוף להנמכת גדרות בהתאם לנחיה מרחבית וקיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.
2. המלצת יועמ"ש: אין מניעה לאשר בכפוף להנחיות אגף הנדסה להנמכת גדרות בהתאם להנחייה מרחבית.

## דרישות

- הדמיות

## תאריך השלמה סטטוס

להשלם



המשך בקשה להיתר: 2019120

להשלים	- הצבת שלט + תמונות
להשלים	- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
להשלים	- פרסום בעיתונות
להשלים	- הצהרת אחראי לביצוע השלד
להשלים	- בדיקת תיק בניה לפני מתן היתר
להשלים	- הצהרת עו"ד לאימות חתימת שכנים/בעלים
להשלים	- אישור מח' GIS
להשלים	- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
להשלים	- חתימת שכנים
להשלים	- הצהרת עורך הבקשה
להשלים	- הצהרת קבלן
להשלים	- הגשת חישובים סטטיים
להשלים	- בדיקת אחוזי בניה
להשלים	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
להשלים	- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת: בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים	- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים	- 3 תכניות להיתר
להשלים	- אישור הג"א
להשלים	- תשלום היטל השבחה
להשלים	- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים	- הצהרת המבקש
להשלים	- חומרי גימור הבנין
להשלים	- ערבות בנקאית בסך 39,892 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
להשלים	- אישור תאגיד מי לוד
להשלים	- אישור אגף לוגיסטיקה למתקן אשפה
להשלים	- חוזה לפינוי פסלת בניה + טופס הצהרה על כמות פסולת חתום ע"י איכו"ס
להשלים	- ערבות בנקאית בסך 29,000 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי עבור הריסת סככה
הושלם	02/12/2019 תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	02/12/2019 דף מידע
הושלם	02/12/2019 הצהרת מתכנן השלד
הושלם	02/12/2019 תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	02/12/2019 תכנית גג
הושלם	02/12/2019 תכנית פתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר
הושלם	02/12/2019 סימון אנרגיה סולרית
הושלם	02/12/2019 פתרון מיזוג אויר
הושלם	17/12/2019 נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	17/12/2019 הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
הושלם	17/12/2019 פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	17/12/2019 תכנית הסדרי תנועה וחניה בקני"מ 1: 250
הושלם	17/12/2019 אישור יועץ חניה/תנועה

**החלטה:**





סעיף 3	בקשה להיתר: 2019121	תיק בניין: 5456
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020		

מספר רישוי זמין 3750564069

כתובת: רחוב נגיב מחפוז, שכונה: אזור 710

בעלי עניין

מבקש

נעמה אזברגה

בעל הנכס

ר.מ.י.

עורך

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מהנדס

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מטפל בתיק: גב' איילת שימול

גוש וחלקה: גוש: 5993 חלקה: 123

תוכניות: לד/מק/5/729

יעוד: מגורים א'+מגורים ב'

שימושים: מגורים א' תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת בנייה בקומת קרקע לבית קיים + תוספת קומה א

מבוקשת הקלה עבור ניווד זכויות 35.82 מ"ר מעליית גג לקומה א'.

ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 28.10.2019 והסתיימה בתאריך 15.11.2019 ולא התקבלו התנגדויות.

ע"פ דו"ח פיקוח שנערך בתאריך 26.01.2020 אין התחלת בנייה חדשה בשטח.

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
קומת קרקע	מגורים	84.81	13.70	98.51					19.12	
קומה א	מגורים		97.31	97.31						
סה"כ מעל		84.81	111.01	195.82					19.12	
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		84.81	111.01	195.82					19.12	

המלצות אגף הנדסה:

1. ניתן לאשר הבקשה וההקלה ניווד זכויות בתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.
2. המלצת יועמ"ש: אין מניעה לאשר.

דרישות

- הדמיות

תאריך השלמה סטטוס

להשלים



המשך בקשה להיתר : 2019121

להשלים		- חתימת ר.מ.י.
להשלים		- הצבת שלט + תמונות
להשלים		- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
להשלים		- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
להשלים		- הצהרת עורך הבקשה
להשלים		- הצהרת קבלן
להשלים		- הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
להשלים		- הגשת חישובים סטטיים
להשלים		- בדיקת אחוזי בניה
להשלים		- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים		- תרשים סביבה, תרשים מגרש
להשלים		- תכנית גג
להשלים		- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים		- אישור היחידה לאיכות הסביבה
להשלים		- אישור הג"א
להשלים		- תשלום היטל השבחה
להשלים		- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים		- אישור חברת חשמל
להשלים		- חומרי גימור הבנין
להשלים		- פתרון מיזוג אויר
להשלים		- ערבות בנקאית בסך 35,889.5 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
להשלים		- אישור תאגיד מי לוד
להשלים		- אישור מחלקת GIS
הושלם	12/12/2019	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	12/12/2019	- דף מידע
הושלם	12/12/2019	- הצהרת עו"ד לאימות חתימת שכנים/בעלים
הושלם	12/12/2019	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	12/12/2019	- נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	12/12/2019	- חתימת שכנים
הושלם	12/12/2019	- תכנית פתוח מאושרת ע"י רחל
הושלם	12/12/2019	- אישור יועץ חניה/תנועה
הושלם	12/12/2019	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	09/01/2020	- פרסום בעיתונות
הושלם	09/01/2020	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	09/01/2020	- הצהרת המבקש

**החלטה:**



סעיף 4	דיון כללי: 2020001
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

פטור ממדידה בשכונת נופי בן שמן

תאור

## מהות הדיון

מכיוון שלא החלו בהקמת התשתיות ולא קיים פיתוח במקום ברצוננו לאפשר פטור גורף ממפת מדידה לבקשות למידע ולהעביר את החיוב במפת מדידה כתנאי לדיון בבקשה בוועדה או תנאי להיתר, על מנת לאפשר קידום תכנון.

## הערות אגף הנדסה:

לשיקול הועדה

## החלטה:



סעיף 5	דיון כללי: 2019004
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

**תאור** תביעת פיצויים בגין אישור תמ"א 1/ד/47

**גושים חלקות** גוש: 3990 חלקה: 28 מגרש: 1

**שטח החלקות** 1293.48 מ"ר

**תוכניות:** תמא/1/ד/47

**יעוד:** דרך מאושרת-מבא"ת

## מהות הדיון

תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה - בגין אישור תמ"א 1/ד/47 - י.ו.א.ל ירושלים אויל אקספלורישן בע"מ.

החברה הגישה לוועדה המקומית תביעה לפיצויי ירידת ערך בגין אישורה של תכנית תמ"א 1/ד/47. התביעה הועברה לחברת נתיבי איילון בע"מ, המחוייבת בשיפוי הועדה בשיעור 70% מהפיצוי שייפסק. על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, הועדה המקומית נדרשת להכריע בתביעת הפיצויים, ועל החלטתה ניתן לערור בפני ועדת הערר.

חברת נתיבי איילון בע"מ הגישה בקשה לעיכוב הדיון בתביעה עד להפקדת התמ"ל, בטענה שזו צפויה לצמצם חלק מהפגיעה. בקשת נתיבי איילון הועברה להתייחסות התובעת, וזו הודיעה על התנגדותה לעיכוב לנוכח הזמן שחלף, היעדר סמכות ו היעדר הצדקה.

מובא למתן החלטה באשר לבקשת חברת נתיבי איילון בע"מ.

## הערות אגף הנדסה:

לקבל החלטה האם נעתרים לבקשת נתיבי איילון להקפאת בירור התביעה.

## החלטה:



<b>סעיף 6</b>	<b>תכנית מפורטת: 406-0768135</b>
<b>סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020</b>	

<b>שם התכנית:</b>	כיכר התחנה
<b>סוג סעיף</b>	המלצה להפקדה התכנית
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מפורטת
<b>שטח התוכנית</b>	74,144.00 מ"ר (74.144 דונם)

מספר תכנית	יחס
תתל/72/ב	כפיפות
לד/23/2	החלפה
לד/340	החלפה
לד/8/340	החלפה
לד/1000	החלפה
לד/15/340	החלפה
לד/6160	החלפה

## בעלי ענין

עיריית לוד

מהנדס

רפי כהן

## גושים וחלקות לתוכנית:

גוש: 3961 חלקות במלואן: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 48, 49, 50, 53, 54, 62, 63, 79, 81, 82, 86, 88, 90, 92, 93, 101, 98, 84, 70, 40, 38, 3961 חלקי חלקות: 101, 98, 84, 70, 40, 38, 3961 חלקות במלואן: 267, 296, 318, 319, 320, 330, 332, 333, 334, 335, 336, 363, 364, 365, 369, 370, 372, 373, 393, 394, 395, 396, 397, 401, 649, 650, 651, 652, 662, 398, 389, 383, 371, 295, 4024 חלקי חלקות:

גרסת הוראות התכנית: 18 גרסת תשריט התכנית: 16

מטפל בתיק: תמר שולמן

## מטרת התכנית

- התחדשות עירונית בתחום כיכר קומנדו לוד באמצעות פינוי 240 יח"ד ומסחר קמעונאי לטובת הקמת 1,696 יח"ד משולבים עם מסחר, תעסוקה ושטחים לצרכי ציבור.
- שיקום וחידוש מערך הדרכים והרחובות העירוניים למטרת עידוד עירוניות המתבססת על רחוב פעיל בדגש על רצף עירוני ונגישות להולכי רגל ואופניים.
- יצירת תשתית לחידוש ושיקום מערך השטחים הציבוריים הפתוחים והכיכר העירונית לרווחת תושבי הסביבה.

## עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי ביעודי הקרקע כמפורט:

### מייעוד:

אזור מגורים, מגרש מיוחד, אזור מסחר, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, מדרחוב, דרך להולכי רגל, חניה ודרך מאושרת.

### לייעוד:

מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי פתוח, כיכר עירונית, מגורים ד', מגורים ותעסוקה ודרכים מוצעות.

- קביעת מגרשים להקמת מבני מגורים בהיקף של 1,696 יח"ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים



- ציבוריים פתוחים ודרכים.
3. קביעת שטחי הבניה המותרים.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
6. קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות נופיות.
8. קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה וקביעת מגבלות בנייה הכוללות גובה ונסיגות מחייבות.
9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
10. קביעת הוראות לשימור מבנים, עצים וערכי טבע.
11. קביעת הוראות להפקעה.
12. קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
13. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון ובדיקה.

## המלצת אגף הנדסה:

### מאחר והתכנית הינה בסמכות הועדה המחוזית, ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הועדה מחליטה להגיש את התכנית.
2. להרחיב את גבול התכנית באופן שיכלול חלק מגו"ח 3961 חלקה 80 לטובת הרחבת זכות דרך בצומת ר' טרפון ורח' החשמונאים שתאפשר יצירת מדרכה.
3. מסמכי התכנית יותאמו למאוסר בתתל/72ב'.
4. לבחון שינוי מערך חניות במקטע רח' החשמונאים תוך הוספת חניות מקבילות ו/או ניצבות בתא שטח 606, ושינוי החניות המקבילות הסמוכות לתא שטח 605 לחניות תפעוליות, או לחילופין ביטולן לטובת הרחבת מדרכה, ככל שימצא לנכון לבצע שינויים אלו יתאפשר שינוי ייעודו של תא שטח 606 לדרך.
5. בייעודי מגורים ובייעודים המעורבים לבחון את ממשק הבינוי המוצע עם הרחובות והמגרשים המצרניים, גודל המגרשים והיקפי הבינוי בהם, קווי הבניין, כניסות ויציאות, חניות ת"ק והיקפי ומיקומי מסחר ותעסוקה וכן ממשק דרכים ושטחים פתוחים.
6. לייעוד "כיכר עירונית" להוסיף שימושי הסעדה ובילוי, וכן להוסיף זכויות בנייה בתא שטח מס' 611 לטובת קיוסק, בהיקף שיתואם עם מחלקת התכנון. להוסיף קווי בניין בתא שטח 610.
7. לייצר התאמה בקו הכחול בין תשריט מצב מוצע לבין שאר נספחי התכנית.
8. לסמן בתשריט התכנית 'שטח לאיחוד חלוקה'.
9. יותרו חדרי טרפו עיליים באישור מהנדס העיר.
10. להשלים תיאום עם מחלקות תנועה תשתיות.
11. לתקן מסמכי התכנית בהתאם להנחיית מחלקת תכנון ובהתאם להערות ע"ג חו"ד

## החלטה:



סעיף 7	תכנית מפורטת: 406-0522763
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

**שם התכנית:** יוספטל 21 - לוד  
**סוג סעיף:** המלצה להפקדה התכנית  
**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת  
**שטח התוכנית:** 2,712.00 מ"ר (2.712 דונם)

מספר תכנית	יחס
לד/1000	כפיפות
לד/610	שינוי
לד/680	שינוי
לד/1004	שינוי

## בעלי ענין

אלון תמיר

**יזם/יזום**

אלון תמיר

**מתכנן**

עדן בר

עדן בר

**בעל קרקע**

אלון תמיר

**מודד**

יאיר איבוצקי

## כתובות

יוספטל גיורא 21, שכונה: ממשלתית

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5382	לא	לא	107	107	לא

גוש	ממגרש	עד מגרש	שלמות מגרש	תכנית
1	334	334		לד/610
2	401	401		לד/610

גרסת תשריט התכנית: 11

גרסת הוראות התכנית: 13

## רקע

התוכנית מובאת לדיון נוסף בוועדה בעקבות בקשת שניים מחברי הועדה לדיון חוזר בתכנית. יזם התוכנית התבקש להגיע עם תשובות לסוגיות שהועלו בישיבה הקודמת: 1. סוגיה חברתית - כלכלית. 2. סוגיה תחבורתית - העמסת יחיד המוצעות על התשתיות הקיימות.

בשטח התכנית כיום קיים מבנה חד קומתי בו מתגוררים 2 דיירים מוגנים של עמידר. התכנית המאושרת לד/680 משנת 1992 - מאפשרת בניה של 20 יחיד בבניין בין 4 קומות, סה"כ 160% זכויות בניה (40% בקומה ל-3-4 קומות במגורים ג'), ע"פ גודל המגרש שהוגש במסגרת התוכנית, היקף הזכויות המאושרות מהתב"ע הקיימת מוערכים בכ- 3650 מ"ר שטחים עיקריים. התכנית המוצעת מבקשת להקים בניין רב קומות בן 20 קומות הכולל 118 יחיד, וכן חזית מסחרית ושטח ציבורי בקומת הקרקע. התכנית מבקשת תוספת זכויות סך הכל שטחים כוללים למגורים בהיקף של 17,260 מ"ר

11,950 עיקרי ו- 5,310 שרות), 700 מ"ר עיקרי למסחר ו-120 מ"ר עיקרי למבנים ומוסדות ציבור. התוכנית מציעה צפיפות של 52 יח"ד לדונם.

## מטרת התכנית

תוספת קומות, שטחי בנייה, יח"ד ושינוי הוראות בינוי לשם הקמת מבנה מגורים בן 20 ובו קומת קרקע למסחר ומבנים ומוסדות ציבור ובסה"כ 118 יח"ד מגורים.

## עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות להריסת מבנים בשטח התוכנית.
2. שינוי ייעוד ממגורים ג' למגורים ד'.
3. תוספת 98 יח"ד ל-20 יח"ד מאושרות, סה"כ 118 יח"ד.
4. תוספת של 8,300 מ"ר ל-3,650 מ"ר מאושרים, סה"כ 11,950 מ"ר שטחים עיקריים למגורים.
5. תוספת 700 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחי מסחר.
6. תוספת 120 מ"ר שטחים עיקריים עבור שטחי ציבור.
7. קביעת חזית מסחרית.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
9. קביעת קווי בניין.
10. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

## המלצת אגף הנדסה:

לאחר בחינת הנתונים הכלכליים ולאור הבקשה של אגף הנדסה לקדם את התכנון במתווה לחיבור שני מבנים למבנה יחיד המאפשר הקצאות לצרכי ציבור וכן שטחי מסחר מול המתחם - נבחנו מחדש השטחים הנדרשים למימוש התכנית. בהתאם לכן ניתן להמליץ על הפקדת התכנית במתווה של 96 יח"ד. תכנית עיצוב ופיתוח בסמכות ועדה מקומית המהווה תנאי להיתר תקבע את הנסיגות ואת תמהיל יח"ד ומספר דירות בקומה.

להמליץ בפני הועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. גובה הבניין יעמוד על 18 קומות מקומת הקרקע. תחוייב נסיגה לקו בניין עילי בתאום מחלקת תכנון.
2. מספר יח"ד יוגבל ל- 96 יח"ד.
3. הקו הכחול של התוכנית כולל חלק מתחום מעבר ציבורי. יש להסיג את גבולות התכנית כך שלא יכללו את המעבר הציבורי הקיים.
4. לשם הרחבת עתידית ונדרשת של ציר יוספטל יש להסיג את גבול המגרש 3 מ' מיעוד הדרך הקיים ולאפשר את הרחבת הדרך.
5. תותר חניה בתת הקרקע בלבד. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם למדיניות החניה העירונית.
6. חדרי השנאה ושטחי שירות נוספים לטובת הדיירים כגון מחסנים יהיו בתת הקרקע בלבד.
7. תנאי להפקדת התכנית אישור נספח תשתיות במחלקת התכנון העירונית.
8. שטחי הציבור יותאמו לצורך פיתוח גן ילדים ומיקומם יקבע בתיאום מחלקת תכנון. השטחים ירשמו לטובת עיריית לוד.
9. יש להציג את חישוב השטחים המוצגים בנספח הבינוי, לצורך בחינת התאמה לטבלה 5.
10. יוסף בהוראות התכנית סעיף נטיעות בו יפורט כי גובה הקרקע מעל מבנה החניון התת קרקעי לא יפחת מ-1.5 מטר לטובת נטיעה של עצים בשטח המגרש.
11. יש להקצות שטח למיקום חניית אופניים מקורה וחדר עגלות בקומת הקרקע.
12. יוספו תנאים למתן היתר בניה:
  - א. הגשת תצ"ר ע"י יזם התכנית ואישורו בו. המקומית.
  - ב. הריסה בפועל של המבנים המיועדים להריסה.
  - ג. הטמנת תשתיות עליות קיימות.
  - ד. הגשת תכנית עיצוב ופיתוח בקנ"מ 1:250 לאישור אגף הנדסה, התכנית תקבע את הנסיגות בקומות המגורים הגבוהות, את תמהיל יח"ד ומספר הדירות בקומה. כמו כן על התכנית לכלול: מקומות לפריקה וטעינה, כניסה לחניות, פינוי אשפה, גגות והסתרת מערכות מפלסי פיתוח וכיוצ"ב בהתאם להוראות נוהל תכניות עיצוב ופיתוח עירוני.
13. תנאי להפקדת התכנית - קבלת כתב שיפוי מיזם התכנית ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב.

## החלטה:





סעיף 8	תכנית מפורטת: 406-0805200
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

**שם התכנית:** מגורים ג', חלקה 102 בגוש 5382 - לוד

**סוג סעיף:** דיון בהפקדת תוכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מפורטת

**שטח התוכנית:** 710.00 מ"ר (0.71 דונם)

מספר תכנית	יחס
לד/1004	כפיפות
לד/6171	שינוי

#### בעלי ענין

אלברט אברמוב

**יזם/יוזם**

גבי אסרף

**כתובות** אינשטיין 42

#### גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5382	לא	לא	102	102	כן

גרסת תשריט התכנית: 6

גרסת הוראות התכנית: 7

**מטפל בתיק:** נעה כנפו

#### רקע

התכנית המאושרת משנת 2014 היא תוכנית לד/6171, ייעוד מגורים ג'. כיום בשטח התוכנית קיים בניין בן 4 קומות. קומה ראשונה קומת מסחר וחניה מפולשת, ומעליה 3 קומות מגורים הכוללות 12 יח"ד. ל-4 הדירות העליונות ישנן יציאות לגגות.

התוכנית המוצעת מבקשת להוסיף 142 מ"ר המהווים תוספת 20% על פי סעיף 62א (א) 16א(א) עבור 2 יח"ד וחדרי יציאה לגג לפי לד/1004 עבור כ"א ב-2 קומות. סה"כ שטחים מוספים - 202 מ"ר.

#### מטרת התכנית

תוספת 2 יח"ד ושטחים למגורים בבניין מגורים קיים באינשטיין 42.

#### עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת 2 יח"ד ל-12 יח"ד מאושרות, סה"כ 14 יח"ד.
2. תוספת 202 מ"ר מירבי ל-1,278 מ"ר מאושרים, סה"כ 1968 מ"ר שטחים מירביים למגורים.
3. תוספת 2 קומות, ל-4 הקיימות, סה"כ 6 קומות.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

#### המלצת אגף הנדסה:

#### הוועדה ממליצה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. היות ושטח התוכנית נמצא בבעלות רמ"י, תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת רמ"י על מסמכי התכנית ומסירת הודעה אישית לרוכשי הדירות.
2. יצומצמו זכויות התכנית ל-142 מ"ר בהתאם לסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62א (א) 16א(א). מעבר לזכויות אלו, לא תתאפשר תוספת 60 מ"ר מכוח תכנית לד/1004.
3. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח חניה המציג חניה לכל יח"ד הדיור בשטח המגרש וכן



לשימושים הנוספים הקיימים בו, ואישורו על ידי מהנדס העיר.

4. תנאי להפקדת התכנית - קבלת כתב שיפוי מיזם התכנית ע"פ סעיף 197 לחוק התו"ב.

5. ביצוע תיקונים טכניים במסמכי התכנית לפי דרישת אגף תכנון.

## החלטה:



סעיף 9	תכנית מתאר מקומית: 406-0725986
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

**שם התכנית:** תוספת שימוש מסחר למבנה ציבור, גני יער לוד

**סוג סעיף:** המלצה להפקדה התכנית

**סוג תוכנית:** תכנית מתאר מקומית

**שטח התוכנית:** 6,904.00 מ"ר (6.904 דונם)

מספר תכנית	יחס
לד/1000	שינוי
לד/במ/800	שינוי

## בעלי ענין

ועדה מקומית

**יזם/יוזם**

ועדה מקומית

**בעל קרקע**

ועדה מקומית

האגף 8, האגף 10, שכונה: גני יער

## כתובות

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5163	לא	29	29	כן	כן

גרסת תשריט התכנית: 8

גרסת הוראות התכנית: 9

## רקע

התוכנית נדונה ב-29.04.2019 וכן ב-13.11.2019 בוועדה המקומית והוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית. מטרת התוכנית כפי שהובאה לוועדה היו תוספת שימוש מסחרי ביעוד למבני ציבור, תוספת שטחים עיקריים, קביעת קו בניין 0 בחזית הקדמית (כיוון דרום מזרח) והגדלת מספר הקומות מ-3 ל-5, וכן קביעת קו בניין 0 בחזית הצידית הדרום מערבית לצורך הכשרת המצב הקיים.

התוכנית שוב מובאת לדיון לצורך תיקון טכני והחלטת הוועדה על היותה מגישה התוכנית.

## מטרת התכנית

תוספת שימוש מסחרי, תוספת שטחים ושינוי קווי בניין למגרש ביעוד מבנה ציבור על רח' איילון בשכונת גני יער, לוד.

## עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת הוראות והנחיות בדבר תוספת שימוש מסחרי במגרש ביעוד ציבורי.
- תוספת זכויות בנייה לשימוש המסחרי בהיקף של עד 500 מ"ר.
- הגדלת זכויות בנייה למבנה הציבור בהיקף של עד 250% משטח המגרש.
- הגדלת מספר קומות למבנה הציבור מ-3 ל-5 קומות.
- קביעת קו בניין 0 לחזית קדמית לרחוב איילון, חזית מערבית ומקטע בחזית המזרחית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## המלצת אגף הנדסה:

הועדה המקומית ממליצה על הפקדת התכנית בתנאים כפי שנקבעו בדיונים הקודמים וכן מחליטה להגיש את התכנית.

## החלטה:



סעיף 10	תשריט חלוקה לצרכי רישום: ח/168
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 158 תאריך: 19/02/2020	

ח/168 - ח/168 - תצ"ר שכונת גני איילון, תואם תכנית 406-0707877

## שם התכנית:

אישור תוכנית

## סוג סעיף

תשריט חלוקה לצרכי רישום

## סוג תוכנית

## בעלי ענין

## בעל קרקע

עו"ד חגי אולמן

## מודד

ג'יוסי עבד אלמונעם

## גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
5410		לא	61	70	לא

## רקע

תכנית 406-0707877 אושרה בספט' 2019. התכנית כללה הוראות לאיחוד וחלוקה. אישור התצ"ר על ידי הועדה מאפשר את תחילת תהליך רישומה של החלוקה שנקבעה בתב"ע.

## המלצת אגף הנדסה:

מומלץ לאשר את התצ"ר, בהתאם להמלצתו של המודד המייעץ לוועדה, שמעון חי: "התצ"ר שמספרו באלפסה 3398/2019 בגוש 5410 חלקות 61-70 הינה תואמת תב"ע מספר 406-0707877 ואין סטייה מתשריט החלוקה".

## החלטה: