



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תאריך: 17/08/2021
ת. עברי: ט' באלול תשפ"א

סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 176

בתאריך: 24/08/2021 ט"ז באלול תשפ"א יום ג בשעה 16:00

מוזמנים:

חברים:

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

נציגים:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| - גב' מיכל לשם | - ראש צוות דרום בלשכת תכנון |
| - מר תומר זוזוט | - ועדה מחוזית לשכת התכנון |
| - סני"צ שמעון דהן | - משטרת ישראל - מפקד תחנת לוד |
| - להב בנדרסקי אירה | - נציגת כיבוי אש "איילון" |
| - גב' נועה אמסלם | - תאגיד מי לוד |
| - מר חנן עדן | - נציג משרד הבריאות |
| - יעל קרטגינר | - מועצה לשימור אתרי מורשת ישראל |

סגל:

- | | |
|-------------------------|---|
| - מר רפי קטשוילי | - מ"מ יו"ר הועדה, סגן ראש העיר וחבר מועצה |
| - אדר' גל גבריאל | - אדר' העיר ומ"מ מהנדס העיר |
| - עו"ד עופר שפיר | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אסנת אבן חן | - היועצת המשפטית לוועדה מקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אבנר יוסף | - יועץ משפטי |
| - מר אהרון אטיאס | - מנכ"ל העירייה |
| - עו"ד הדר שפירא | - תובעת עירונית |
| - עו"ד משה אלדן | - עוזר ראש העיר |
| - מר משה מימון | - מבקר העירייה |
| - גב' סיגלית ואקנין | - מנהלת ועדה לתכנון ובניה |
| - גב' כרמלה לוי קמינסקי | - מנהלת מחלקת פיקוח בניה |
| - גב' רבקה סויסה | - מנהלת מחלקת רישוי בניה |
| - גב' רחלי פנקר | - בודקת היתרים |
| - גב' איילת שימול | - בודקת היתרים |
| - גב' יפית בן הרוש | - בודקת היתרים |



המשך משתתפים לשיבה:

סגל:	גב' גיתית ניידורף	- מידענית
	ניר שטיינברג	- רכז GIS
	אדר' נועה ברעם	- מנהלת מחלקת עיצוב אורבני
	מר מריאנו אלבכרי	- מנהל מחלקת תכנון
	גב' נועה דאיה כנפו	- מנהלת מחלקת קידום תוכניות בניה
	גב' דיזי סמוטקו	- מנהלת צוות רישוי - החברה הכלכלית
	מר עדן שמעון	- מנהל היחידה הסביבתית
	גב' אושרת רז	- רכזת תכנון סביבתי
	מר יהושע גיגי	- מ"מ מנהלת מחלקת היטלי השבחה
	גב' סלע רקפת	- מנהלת מחלקת הכנסות וארנונה
	מר בוריס טמין	- מנהל מחלקת רישוי עסקים
	מר קובי אנג'ל	- מנהל מחלקת נכסים
	מר יורם בן ארוש	- דובר העירייה



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תקציר נושאים לדיון

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	61	מדיניות כופר חניה				4
2	תוכנית בניין עיר תשריט חלוקה	ח/174 - תצ"ר גני אבי	ח/174 - תצ"ר גני אביב צמודי קרקע	גוש : 3969 מחלקה : 97 עד חלקה : 97	ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ	לוד	5
3	בקשה להיתר	2021063 ת.בנין : 1726	בית מגורים משותף , תוספת למבנה קיים	גוש : 4026 חלקה : 77 תכ' : לד/677, לד/610	הודיה שרה זכריה	רחוב צמח צדק 5, שכונה : אזור 610	6
4	בקשה להיתר	2020214 ת.בנין : 4388	בית חד משפחתי (בודד) , תוספת למבנה קיים, שינוי	גוש : 80061 חלקה : 13 מגרש : 99	חמדאן נימר	רחוב שיקמה 7, שכונה : אזור 510	9
5	בקשה להיתר	2021030 ת.בנין : 3583	קוטג' דו משפחתי , תוספת למבנה קיים	גוש : 4012 חלקה : 243 מגרש : 28	ממדוח מוסטפה	רחוב בן אליעזר 28, שכונה : אזור 510	12
6	בקשה להיתר	2020023 ת.בנין : 1688	בית מגורים משותף , תוספת מעלית	גוש : 4026 חלקה : 305 מגרש : 305	ארקדי אגרנוב	רחוב צמח צדק 4 כניסה א, רחוב צמח צדק 4 כניסה	15
7	בקשה להיתר	2021021 ת.בנין : 6038	בית מגורים משותף , שימוש חורג	גוש : 5410 חלקה : 22 מגרש : 302	אס.טי.אס דרך חיים בע"מ קיימות התנגדות	רחוב שדרות יחד שבטי ישראל 40, שכונה : שכונת גני	18



סעיף 1	דיון עקרוני: 61
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021	

מדיניות כופר חניה

תאור

מהות הדיון

הסדר קרן חנייה (כופר חנייה) מעוגן בסעיף 2 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) (א) היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש שאותו הם משמשים כאמור בתקנות אלה, לרבות שטח התמרון לכניסה ויציאה של כלי רכב הנדרש לפי שימושי הקרקע, מיקומו ביחס לציר מתע"ן או תחנה במתע"ן, כמפורט בתוספת זו.

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א) רשאית ועדה מקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לפי תוספת זו, כולם או מקצתם, משיקולים שבתכנון, סביבה או תחבורה ולחייב מבקש היתר בניה להשתתף בהתקנתם של אותם מקומות חניה בחניון ציבורי שמחוץ לנכס נושא ההיתר, שלמימונו הוקמה קרן, ובלבד שהחניון מוקם בתוך עשר שנים ממועד מתן ההיתר או שהוקם בחמש השנים לפני הוצאת היתר הבניה ושהמרחק בין הנכס לבין החניון הציבורי, לא יעלה על 350 מטרים במרחק אווירי.

הערות אגף הנדסה:

ממליצים לאשר הצעה לקביעת מדיניות ליישום הסדר קרן חניה, בהתאם לתקנה 2 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה).

מטרת ההסדר לאפשר למבקשי היתר, אשר שוכנעה הועדה כי אין אפשרות מעשית למקם את כל החניות הדרושות לתקן בתחום המגרש, למקם בתחום המגרש חניות במספר נמוך מהמספר הדרוש לתקן ובעבור יתרת החניות לשלם השתתפות בקרן חניה למימון התקנת החניות החסרות בחניון ציבורי.

החלטה:



סעיף 2	תשריט חלוקה לצרכי רישום: ח/174 - תצ"ר גני אביב צמודי קר
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021	

שם התכנית: ח/174 - תצ"ר גני אביב צמודי קרקע

סוג סעיף: אישור תוכנית

סוג תוכנית: תשריט חלוקה לצרכי רישום

בעלי ענין

יזם/יוזם

ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ

מודד

א. פנקס ובנו בע"מ

פנק

גושים חלקות

גוש	גוש נוסף	בשלמות	מחלקה	עד חלקה	בשלמות
3969	לא	97	97	כן	כן
3969	לא	104	104	כן	כן

רקע

מודד מטעם הועדה אשר ערך ביקורת לתצ"ר קבע כי גבולותיהם הפנימיים של המגרשים אינם קווים ישרים כפי שסומן בתצ"ר ובעניין זה התעוררה מחלוקת בינו לבין המודד שערך את התצ"ר. יצויין כי תצ"ר זהה המציג גבולות פנימיים בקווים ישרים בעבור אותה תכנית, אושר בעבר בוועדה ובמפ"י, וכי בקשות להיתר נערכו בהסתמך עליו. גודל המגרשים על פי התצ"ר (בסימון גבולות ישרים) לעומת גודלם על פי התכנית אינו חורג מהסטיות המותרות על פי תקנות המדידה.

מטרת התכנית

אישור תצ"ר ח/174 הכולל רק את מגרשים 131-136, 140-145, 160-165, 174-187, 193-196 (כולם בייעוד מגורים א) המהווים חלק מתכנית תב"ע לד/751 (ת.ת. 05.01.2012).

הערות בדיקה

המלצת אגף הנדסה:

- לאחר התייעצות עם היועצת המשפטית. וכן בחינת הערות המודד המבקר מטעם העירייה ומאידך תגובת המודד מטעם היזם, הוחלט להמליץ לאשר את התצ"ר בתנאים הבאים:
1. אישור המודד המבקר מטעם העירייה כי גבולותיו החיצוניים של התצ"ר חופפים לגבולות על פי התכנית ואינם משנים משטחי המגרשים הגובלים בתצ"ר.
 2. היזם וכל בעלי הזכויות במגרשים הכלולים בתצ"ר יחתמו על כתב ויתור ועל התחייבות לשיפוי הועדה בגין כל נזק שיגרם עקב אישור התצ"ר.

החלטה:



סעיף 3	בקשה להיתר: 2021063	תיק בניין: 1726
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

מספר רישוי זמין 10000044400

כתובת: רחוב צמח צדק 5, שכונה: אזור 610

בעלי עניין

מבקש

אחיקם זכריה

הודיה שרה זכריה

בעל הנכס

אחיקם זכריה

הודיה שרה זכריה

עורך

עליזה חלילי

מהנדס

ריבר נתן

מטפל בתיק: גב' איילת שימול

גוש וחלקה: גוש: 4026 חלקה: 77 מגרש: 77

שטח החלקות 4696.00 מ"ר

תוכניות: לד/677, לד/610

יעוד: אזור מגורים ד שטח מגרש: 2346.00 מ"ר

שימושים: בית מגורים משותף תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה 175 מיום 28.7.2021 ומובאת לדיון חוזר בעקבות החלטת ועדה.

תוספת שטח לדירה בבית מגורים משותף בקומת הגג+חלוקת הדירה ל-2 יח"ד במסגרת תוספת יח"ד בבניין ללא חריגה ממס' יח"ד המאושרות בתב"ע.

מבוקשות ההקלות הבאות:

1. מבוקשת הקלה לניוד שטחים מקומה ה' (מפלס +13.84) לקומה ו' (מפלס +16.68) בשטח של 50.67 מ"ר.
2. מבוקשת הקלה מתב"ע לד/1004 עבור הצמדות למעקה הגג בקו 0 במקום 1.2 מ' בחזיתות דרומית, מזרחית ומערבית.
3. מבוקשת הקלה מתב"ע לד/1004 עבור בנייה על גג שאינו מוצמד בטאבו.
4. מבוקשת הקלה מתב"ע לד/1004 סעיף 11(א) (בנייה על גגות שטוחים) מבנייה עד 50% משטח הגג המותרת בתוכנית לבנייה של 72.07% משטח הגג.

ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 22.04.2021 והסתיימה בתאריך 06.05.2021 ולא התקבלו התנגדויות.

חוות דעת יחידת הפיקוח

נבדק ע"י המפקחים אוראל עזרתי וסולי קבאני ב-08.06.21.

נכון להיום:

- 1- אין התחלת עבודות הריסה ובנייה חדשה בקומת הגג (קומה ו').
- 2- קיים מחסן בקומת הגג בשטח של כ-5 מ"ר שלא מסומן להריסה.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר: 2021063

שטח מגרש לזכויות בניה: 2346.00

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	מגורים	110.00		110.00	4.7%	301.15					
קומה א	מגורים	676.48		676.48	28.8%	32.91					
קומה ב	מגורים	529.12		529.12	22.6%	32.91					
קומה ג	מגורים	580.18		580.18	24.7%	32.91					
קומה ד	מגורים	575.56		575.56	24.5%	32.91					
קומה ה	מגורים	581.33		581.33	24.8%	32.91					
קומה ו	מגורים	221.73	80.67	302.40	12.9%	27.81			17.36		
קומת גג	גג	26.40		26.40	1.1%						
סה"כ מעל		3300.80	80.67	3381.47	144.1%	493.51			17.36		
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי		3300.80	80.67	3381.47	144.1%	493.51			17.36		

המלצות אגף הנדסה:

- ניתן לאשר הבקשה וההקלות בכפוף להצגת פתרון חניה ו/או תשלום כופר חניה ובכפוף לקיום הערות מינהל הנדסה כמפורט להלן.
- המלצת יועמ"ש:** אין מניעה משפטית לאשר בכפוף לפיתרון חניות.

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- הגשת חישובים סטטיים
- אישור היחידה לאיכות הסביבה
- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת: בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
- אישור הג"א
- הצהרת יציבות מבנה ע"פ ת"י 413
- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- אישור תאגיד מי לוד
- ערבות בנקאית בסך 26,315 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
- 2 תוכניות להיתר חתומות ע"י מבקש, בעל זכות בנכס, עורך בקשה ומתכנן שלד
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
- סריקת היתר
- דף מידע
- הדמיות
- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
- נסח טאבו / אישור זכויות
- הצהרת המבקש
- הצהרת מתכנן השלד
- הצהרת עורך הבקשה
- פקדון לאגרת בניה 20%
- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
- פרסום בעיתונות

הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	02/06/2021
הושלם	10/06/2021
הושלם	10/06/2021
הושלם	10/06/2021

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד



המשך בקשה להיתר : 2021063

הושלם	10/06/2021	- תליית שלט
הושלם	10/06/2021	- הצהרות חתומות
הושלם	10/06/2021	- שליחת הודעות לגובלים
הושלם	10/06/2021	- חתימת שכנים על העברת חלק מנכס-גג שאינו מוצמד בטאבו והצמדתו למבקש
הושלם	10/06/2021	- פיקוח על הבניה בעיריה
הושלם	10/06/2021	- בדיקת אחוזי בניה
הושלם	10/06/2021	- פתרון מיזוג אויר
הושלם	10/06/2021	- סימון אנרגיה סולרית
הושלם	10/06/2021	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	10/06/2021	- תכנית גג
הושלם	06/07/2021	- חתימת שכנים על חלק יחסי עבור ויתור על יח"ד
הושלם	06/07/2021	- חומרי גימור הבנין

החלטה:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 4	בקשה להיתר: 2020214	תיק בניין: 4388
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

מספר רישוי זמין 8330821561

כתובת: רחוב שיקמה 7, שכונה: אזור 510

בעלי עניין

מבקש

חמדאן נימר

בעל הנכס

ר.מ.י

עורך

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מהנדס

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מטפל בתיק: גב' רחלי פנקר

גוש וחלקה: גוש: 80061 חלקה: 13 מגרש: 99

תוכניות: לד/530

יעוד: אזור מגורים א שטח מגרש: 450.00 מ"ר

שטח בניה מותר 202.50 מ"ר אחוז בניה מותר: 45.00 %

שימושים: בית חד משפחתי (בודד), מגורים א' תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים, שינוי חזיתות

מהות הבקשה

תוספת בנייה בבית צמוד קרקע קיים, בית חד משפחתי + שינוי חזיתות.

מבוקשת הקלה באחוזי בניה של 6% לפי סעיף 9א' תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) שהם 27.36 מ"ר ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 1.1.2021 והסתיימה בתאריך 16.1.2021 ולא התקבלו התנגדויות

חוות דעת יחידת הפיקוח

נבדק ע"י המפקחים שמואל פרנקו וסולי קבאני ב-25.03.2021.

נכון להיום:

- 1- שינויים בחזית צפונית בקומה קרקע: בוצעה בדיעבד הריסת קירות כניסה. טרם בוצעה סגירת חלון המסומן.
- 2- שינויים בחזית צפונית בקומה א': בוצעו בדיעבד לפי תכנית שהוגשה בבקשה להיתר.
- 3- שינויים בחזית דרומית: בוצעו בדיעבד לפי תכנית.
- 4- שינויים בחזית מערבית בקומה קרקע: בוצעו בדיעבד לפי תכנית.
- 5- טרם נהרסו את הקירות בחזית מערבית בקומה א' וטרם החלו עבודות בניית קירות חדשות.
- 6- שינויים בחזית מזרחית בקומה קרקע: בוצעו בדיעבד לפי תכנית.
- 7- טרם נבנתה פינת משפחה בקומה א' (חזיתות דרום/מזרח).

שטח מגרש לזכויות בניה: 450.00 שטח בניה מותר: 202.50 אחוז בניה מותר: 45.00%

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 מרתן	מגורים	34.86		34.86	7.7%	21.08				
קומת קרקע	מגורים	120.64		120.64	26.8%					
קומה א	מגורים	81.55	26.05	107.60	23.9%					
סה"כ מעל		237.05	26.05	263.10	58.5%	21.08				
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		237.05	26.05	263.10	58.5%	21.08				



המלצות אגף הנדסה:

המלצה משותפת של מינהל הנדסה ויועמ"ש הועדה :

ניתן לאשר הבקשה בכפוף לתיקון חומרי גמר בהתאם להנחיה מרחבית 10018 ובתנאי קיום הערות מינהל הנדסה כמפורט להלן.

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- להשלים - הוכחת בעלות/אישור זכויות
- להשלים - אישור ר.מ.י.
- להשלים - הצהרת עו"ד לאימות חתימת שכנים/בעלים- עבור פרסומים
- להשלים - הגשת חישובים סטטיים
- להשלים - חומרי גימור הבנין
- להשלים - בדיקת אחוזי בניה
- להשלים - תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
- להשלים - ערבות בנקאית בסך 8568 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
- להשלים - חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
- להשלים - תכנית גג
- להשלים - פקדון לאגרת בניה 20%
- להשלים - הצהרת קבלן
- להשלים - תשלום היטל השבחה
- להשלים - חתימת שכנים- שליחת מכתבים לגובלים
- להשלים - פרסום בעיתונות
- 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 - פתרון מיזוג אויר
- להשלים - הצהרת אחראי לביצוע השלד
- להשלים - הצבת שלט + תמונות
- להשלים - אישור תאגיד מי לוד
- להשלים - תכנית הסדרי תנועה וחניה בקנ"מ 1: 250

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לשלב בקרת תכנ

- להשלים - אישור רשות מקרקעי ישראל
- להשלים - תשלום אגרות בניה
- להשלים - תשלום היטלי פיתוח
- להשלים - תשלום היטל השבחה
- להשלים - הגשת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס
- להשלים - ערבות בנקאית לתעודות גמר, הסכום ייקבע לפי הנחיית מחלקת רישוי בעיריית לוד
- להשלים - סריקת היתר
- להשלים - תוכניות להיתר 3
- להשלים - הגשת נספח סניטארי, תיאום חיבור מים וביוב עפ"י הנחיות תאגיד מי-לוד
- להשלים - אישור פיקוד העורף
- להשלים - אישור בזק/כבלים/תשתית אחרת
- להשלים - אישור חברת החשמל
- להשלים - הגשת תכנית על פי הנחיות הרשת הארצית לכבאות והצלה כמפורט באתר הוועדה
- להשלים - תיאום מול מחלקת רישוי בעיריית לוד לצורך דרישות נוספות במידת הצורך

תאריך השלמה סטטוס

תנאים לתחילת עבודות

- להשלים - הצהרת קבלן 'הבניה תתבצע ע"י קבלן לעבודות הנדסה בנאית הרשום בפנקס הקבלנים אצל רשם הקבלנים



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר : 2020214

- הצהרת אחראי לביצוע שלד 'העבודה תבוצע בהשגחת מהנדס אחראי לביצוע השלד (מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה)
- העבודה תבוצע בהשגחת האחראי לביקורת באתר בניה (מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר)
- הסכם מעבדה מאושרת מעבדת בטונים 'המצאת חוזה עם מעבדה מוכרת לבדיקת חומרי בניה, אינסטלציה, תגמירים פנימיים (טיח פנים בממ"ד) ואטימות מרחבים מוגנים, מעקות וחוזק חיפויים.
- הסכם לפינוי פסולת 'הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה, ככל הנדרש בתנאי ההיתר.
- תכנית ארגון אתר 'לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בניה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימור בדרכים
- הגשה למח' פיקוח על הבניה תכנית אתר בניה בטיחותי, חתומה ע"י מתכנן השלד וקבלן מבצע.
- ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה
- הגשת עותק ממפת המדידה הכוללת מתווה סימון יסודות הבנין.

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- נסח טאבו
 - הצהרת המבקש
 - הצהרת מתכנן השלד
 - הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
 - תמונות האתר/מגרש/חזיתות
 - דף מידע
 - הצהרת עורך הבקשה
 - תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
 - תרשים סביבה, תרשים מגרש
 - סימון אנרגיה סולרית
 - הסכם מכר
 - חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
 - אישור יועץ חניה/תנועה
- | תאריך השלמה | סטטוס |
|-------------|-------|
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 20/12/2020 | הושלם |
| 27/12/2020 | הושלם |
| 21/02/2021 | הושלם |
| 21/02/2021 | הושלם |

החלטה:



סעיף 5	בקשה להיתר: 2021030	תיק בניין: 3583
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

מספר רישוי זמין 10000034440

כתובת: רחוב בן אליעזר 28, שכונה: אזור 510

בעלי עניין

מבקש

ממדוח מוסטפה

בעל הנכס

ממדוח מוסטפה

עורך

מנשה דגן

מהנדס

מנשה דגן

מטפל בתיק: גב' רחלי פנקר

גוש וחלקה: גוש: 4012 חלקה: 243 מגרש: 28

תוכניות: לד/519

יעוד: אזור מגורים א

שימושים: קוטג' דו משפחתי תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

תוספת ושינויים בבית מגורים חצי מדו משפחתי.

מבוקשת הקלה באחוזי בניה של 6% לפי סעיף 9א' תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) שהם 20.52 מ"ר, במקום 45% יהיה 51%.

הבקשה פורסמה כחוק בתאריך 28.05.2021 והסתיימה בתאריך 11.6.2021 ולא היו התנגדויות.

הערות בדיון

המלצת הבודקת-

הבקשה עומדת בזכויות אך קיימות הערות שרטוטיות שטרם תוקנו להלן הערות:

1. יש לציין את התב"עות מהן נלקחות הזכויות

2. מרפסת סגורה מבוקשת אינה תואמת את התכנית בנוסף יש להסיר את קיר ה"אדנית"

3. חיפוי המבנה בחזית מערבית - יש לציין את סוג האבן בהתאם להנחיות מרחביות ועל איזה שטח מתפרס חיפוי האבן

4. יש להראות גינון בחזית המגרש ולהראות נטיעה של לפחות עץ אחד

5. יש לציין בטבלת השטחים המותרים את הזכויות ומהיכן נלקחו הזכויות כמו כן בדף הראשון במיקום של התבעות

6. יש למסגר בחזיתות את האיזור המבוקש

7. יש להראות מיקום הדוודים

8. יש להראות את הג המבוקש בצבעים מוסכמים

9. יש למספר מדרגות

10. חתכים- יש להראות מעקות תיקניים

11. יש להראות סימוני הריסה של הג הקיים

12. קומת הקרקע- יש לקווקו את גג הרעפים של הקומה מעל

13. גובה גדרות וחומרי הגמר יהיו בהתאם להנחיות מרחביות

14. תכנית קומה א' - יש לסמן את המדרגות המבוקשות באדום

חוות דעת יחידת הפיקוח

נבדק ע"י המפקח סולי קבאני ומנהלת יחידת פיקוח כרמלה לוי קמינסקי ב-28.07.21.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר : 2021030

נכון להיום :

- 1- אין התחלת עבודות הריסה ובנייה חדשה בשטח.
- 2- קיים אי אתאמה בין תכנית לבקשה :
- 2.1- קיימת דלת כניסה בחזית קידמית (מערב) בקומה קרקע שלא מסומנת בתכנית.
- 2.2- יש לסמן בחתכים את בניית מדרגות מקומה א' לקומה עליית גג.
- 2.3- הגג של הסגירת מרפסת לא מסומן להריסה על מנת בניית גג חדש משופע ובניית תקרה מבטון.
- 2.4- הריסת הגג הקיים אינה מסומנת על מנת בניית תוספת בקומה עליית גג.
- 3- סגירת מרפסת בחזית אחורית בקומה א' קיימת בדיעבד מלפני שנת 2012 לפי מערכת GIS. קיימת לא לפי התכנית.
- 4- הרעפים בפרגולה אחורית כבר פורקו.
- 5- גמר חיפוי אבן בחזיתות לא עומד ע"פ הנחיות מרחביות.

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר					שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	מותר	קיים	מבוקש	מותר	קיים	מותר
קומת קרקע		84.42		84.42			22.22				
קומה א		74.22	15.78	90.00							
קומת גג			49.96	49.96						11.16	
סה"כ מעל		158.64	65.74	224.38			22.22			11.16	
סה"כ מתחת											
סה"כ כללי		158.64	65.74	224.38			22.22			11.16	

המלצות אגף הנדסה:

ביום ההכנה ימולאו ההמלצות לאחר סיום בדיקת הבקשה .

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- ערבות בנקאית בסך 21,445 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
- ערבות בנקאית בסך 8600 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי עבור הריסות
- הצהרת אחראי לביצוע השלד
- הצבת שלט + תמונות
- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
- הצהרת מתכנן השלד
- תכנית גג
- הצהרת קבלן
- הגשת חישובים סטטיים
- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
- תכניות להיתר
- אישור הג"א
- סימון אנרגיה סולרית
- חומרי גימור הבנין
- פתרון מיזוג אויר
- בדיקת אחוזי בניה
- תשלום היטל השבחה
- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
- אישור רשות העתיקות- תנאי לתחילת עבודות
- אישור היחידה לאיכות הסביבה



המשך בקשה להיתר : 2021030

להשלים
להשלים
להשלים

- יועץ חשמל ותקשורת
- אישור תאגיד מי לוד
- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)

הושלם 31/05/2021
הושלם 31/05/2021
הושלם 22/07/2021
הושלם 22/07/2021
הושלם 22/07/2021
הושלם 22/07/2021
הושלם 29/07/2021
הושלם 29/07/2021
הושלם 29/07/2021
הושלם 29/07/2021
הושלם 29/07/2021
הושלם 08/08/2021
הושלם 09/08/2021
הושלם 09/08/2021

- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
- הצהרת המבקש
- הדמיות
- נסח טאבו / אישור זכויות
- דף מידע
- הצהרת עורך הבקשה
- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
- תרשים סביבה, תרשים מגרש
- תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
- אישור יועץ חניה/תנועה
- תכנית הסדרי תנועה וחניה בקנ"מ 1:250
- הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית- פטור
- **פקדון לאגרת בניה 20%- שולם חלקי**
- פרסום בעיתונות

החלטה:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 6	בקשה להיתר: 2020023	תיק בניין: 1688
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

מספר רישוי זמין 9097981207

כתובת: רחוב צמח צדק 4 כניסה א, רחוב צמח צדק 4 כניסה ב, רחוב צמח צדק 4 כניסה ג, שכונה: אזור 610

בעלי עניין

מבקש

ארקדי אגרנוב

בעל הנכס

ארקדי אגרנוב

עורך

מאיה חורי

מהנדס

שראל שלום

מטפל בתיק: גב' איילת שימול

גוש וחלקה: גוש: 4026 חלקה: 305 מגרש: 305

שטח החלקות 2347.46 מ"ר

תוכניות: לד/677, לד/מק/51000, לד/1004, לד/655, לד/610, לד/1000, לד/612, לד/42/3, לד/33/3, לד/19/3, לד/10/3, לד/3

יעוד: אזור מגורים מיוחד

שימושים: בית מגורים משותף תאור הבקשה: תוספת מעלית

מהות הבקשה

- מבוקשת תוספת בנייה בבניין קיים אשר אושר בוועדת משנה 169 והבקשה מובאת לדיון חוזר לצורך בקשת הקלה של חריגה מקו בניין עבור פיר המעלית.
- תוספת פיר מעלית לפי הוראות פרק ה' 1 לחוק שיוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות.
- הגדלה וסגירה של מבואת כניסה במפלס -1.22.
- מבואת יציאה מפיר המעלית במפלסים +1.55, +4.30, +7.05.
- תוספת רמפת גישה בכניסה למבואה החדשה ומהלך מדרגות חדש.
- מבוקשת הקלה לתוספת מבואה עבור בניית פיר מעלית להנגשת המבנה במרחק של 5.73 מ' מקו מגרש ע"פ סעיף 4 א (ד,1) סטייה ניכרת תקנות התכנון והבנייה, וחריגה של 0.31 מ' מקו מרפסות בולטות בחזית קידמית.

ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 26.07.2021 והסתיימה בתאריך 10.08.2021 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיון

- מבוקשת הקלה באחוזי בניה 1.666% שטח שירות- לפי סעיף 9 (א) תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת) שהם 39.3 מ"ר לצורך בניית מעלית.
- ההקלה פורסמה כחוק בתאריך 25.05.2020 והסתיימה בתאריך 07.06.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות בדיון

נבדק עם מפקח שמואל פרנקו בתאריך 27.07.20 ואין התחלת עבודות בנייה חדשה בשטח.

שטח אחר במ"ר			שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח עיקרי במ"ר				שימוש	מפלס/קומה
מותר	מבוקש	קיים	מותר	מבוקש	קיים	מותר	סה"כ	סה"כ	מבוקש		
					171.96						קומת מרתן



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר: 2020023

המשך

מפלס/קומה	שימוש	שטח עיקרי במ"ר				שטח שירות במ"ר/אחוז			שטח אחר במ"ר	
		קיים	מבוקש	סה"כ	סה"כ %	מותר	קיים	מבוקש	מותר	קיים
קומת קרקע								12.49		
קומה א		848.90		848.90			47.55			
קומה ב		793.11		793.11			47.55			
קומת ביניים								2.71		
קומה ג		743.54		743.54			47.55			
קומת ביניים								2.71		
קומה ד'		724.00		724.00			47.55			
קומת גג		47.80		47.80						
סה"כ מעל		3157.35		3157.35			362.16	17.91		
סה"כ מתחת										
סה"כ כללי		3157.35		3157.35			362.16	17.91		

המלצות אגף הנדסה:

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

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם	21/05/2020	- דף מידע
הושלם	21/05/2020	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	21/05/2020	- הדמיות
הושלם	21/05/2020	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	21/05/2020	- הצהרת המבקש
הושלם	12/07/2020	- הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
הושלם	12/07/2020	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	12/07/2020	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	12/07/2020	- בדיקת אחוזי בניה
הושלם	12/07/2020	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	12/07/2020	- תכנית גג
הושלם	10/02/2021	- תשלום היטל השבחה
הושלם	19/04/2021	- נגישות - אין היטל השבחה
הושלם	19/04/2021	- נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	19/04/2021	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	19/04/2021	- הצהרות פרסום חתומות
הושלם	19/04/2021	- שליחת הודעות
הושלם	19/04/2021	- פרסום בעיתונות
הושלם	19/04/2021	- הצהרת עו"ד לאימות חתימת שכנים/בעלים
הושלם	19/04/2021	- חתימת שכנים
הושלם	19/04/2021	- אישור של רחל בצ'ינסקי מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבנייה
הושלם	19/04/2021	- אישור נגישות נכים + חו"ד ע"פ נוהל מתו"ס
הושלם	19/04/2021	- פיקוח על הבניה בעיריה
הושלם	19/04/2021	- חומרי גימור הבנין
הושלם	19/04/2021	- בקרת תכן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד



המשך בקשה להיתר : 2020023

הושלם	19/04/2021	- אישור יועץ בטיחות
הושלם	19/04/2021	- ערבות בנקאית בסך 6,623.6 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
הושלם	10/05/2021	- הגשת חישובים סטטיים
הושלם	10/05/2021	- אישור היחידה לאיכות הסביבה
הושלם	10/05/2021	- אישור תאגיד מי לוד
הושלם	10/05/2021	- אישור יועץ מעליות
הושלם	10/05/2021	- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
הושלם	10/05/2021	- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת : בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
הושלם	20/06/2021	- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
הושלם	20/06/2021	- 3 תוכניות להיתר
הושלם	20/06/2021	- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח

החלטה:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 7	בקשה להיתר: 2021021	תיק בניין: 6038
סדר יום לישיבת ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

מספר רישוי זמין 10000025231

כתובת: רחוב שדרות יחד שבטי ישראל 40, שכונה: שכונת גני איילון

בעלי עניין

מבקש

אס.טי.אס דרך חיים בע"מ

בעל הנכס

ימיני משה

ימיני חנה

עורך

עליזה חלילי

מטפל בתיק:

גב' רחלי פנקר

גוש וחלקה:

גוש: 5410 חלקה: 22 מגרש: 302

תוכניות:

8100/ד, 406-0102616

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

בית מגורים משותף

תאור הבקשה: שימוש חורג

מהות הבקשה

- ביום 25.5.2021 התקבלה החלטת ועדת המשנה 173 לאשר שימוש חורג בדירת מגורים למטרת מרפאה שכונתית שנייה למבוטחי קופ"ח כללית לתקופה של 3 שנים.
- ההחלטה התבססה, בין היתר, על המצג לפיו המרפאה הקיימת עמוסה מאד ולא יכולה להמשיך לשאת בעומס ולפיכך קיים צורך דחוף ואמיתי במרפאה נוספת. נראה היה שחברי הועדה הנכבדים שוכנעו כי לאור שקופ"ח כללית מחזיקה במספר מבוטחים העולה משמעותית על זה של הקופות האחרות הרי שהמרפאה הראשונה שאושרה אינה מספיקה להעניק שירות לכלל מבוטחי הקופה בשכונה.
- על החלטת ועדת המשנה הוגשו עררים לועדת ערר.
- לערר הוגשה תגובתה של קופ"ח כללית לפיה הבקשה לשימוש חורג אינה על דעתה אלא הוגשה ע"י ספק עצמאי המפעיל מרפאה פרטית כך שקופ"ח הכללית אינה צד להליך ואינה מעוניינת ליטול בו חלק. תגובת קופ"ח כללית מצורפת כנספח לסדר היום.
- נראה שתגובה זו של הכללית מפתיעה ומהווה שינוי נסיבות מהותי ביחס לעובדות שהוצגו בפני ועדת המשנה ואשר שימשו מסד להחלטתה.
- לאור זאת הועברה פניה אל מבקש ההיתר ונתבקשה עמדתו ליחס לשינוי הנסיבות האמור.
- מובא לדיון חוזר לעדכון הועדה בשינוי הנ"ל על מנת שתשקול באם לשנות מהחלטתה הקודמת. ככל שתתקבל עמדת המבקש היא תועבר לידיעת הועדה.

חוות דעת יחידת הפיקוח

- נבדק ע"י המפקחים שמואל פרנקו וסולי קבאני ב-25.02.21.
נכון להיום:
- אין התחלת עבודות בדירה המדוברת לשימוש חורג (מרפאה עבור קופת חולים כללית).
 - טרם קיימת פתיחת שער בחומת הבניין.

המלצות אגף הנדסה:

לשיקול דעת הועדה אם לשנות את ההחלטה קודמת.

דרישות

- הסכם עם הקופת חולים- גורם המימון הציבורי

תאריך השלמה סטטוס

להשלם



המשך בקשה להיתר: 2021021

להשלים		- בדיקת תיק בניה לפני מתן היתר
להשלים		- תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
להשלים		- 3 תכניות להיתר
להשלים		- אישור נגישות נכים + חו"ד ע"פ נוהל מתו"ס
להשלים		- תשלום היטל השבחה
להשלים		- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים		- פתרון מיזוג אוויר
להשלים		- ערבות בנקאית בסך 30000 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי לטובת החזרת המצב לקדמותו בתום תקופת השימוש חורג
להשלים		- הצהרת מתכנן השלד
להשלים		- אישור מכבי אש "איילון"
להשלים		- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
להשלים		- אישור היחידה לאיכות הסביבה
הושלם	28/02/2021	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	28/02/2021	- נסח טאבו
הושלם	28/02/2021	- הצהרת המבקש
הושלם	28/02/2021	- חוזה עם בעל הנכס
הושלם	20/04/2021	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	20/04/2021	- פרסום בעיתונות
הושלם	20/04/2021	- דף מידע
הושלם	20/04/2021	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	20/04/2021	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	20/04/2021	- אישור זכויות

החלטה: