



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תאריך: 25/08/2021
ת. עברי: י"ז באלול תשפ"א

סעיפי החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מס' 176

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

נכחו:

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 |
| - אינג' ג'מאל אבו סיאם | - חבר ועדה לתכנון ובניה |
| - עו"ד מאיר אסולין | - חבר ועדה לתכנון ובניה |
| - מר רפי יקותיאל | - חבר ועדה לתכנון ובניה |

סגל:

- | | |
|-------------------------|---|
| - אדרי' גל גבריאלי | - אדרי' העיר ומ"מ מהנדס העיר |
| - עו"ד אמיר בירנבוים | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אסנת אבן חן | - היועצת המשפטית לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - גב' סיגלית ואקנין | - מנהלת ועדה לתכנון ובניה |
| - גב' כרמלה לוי קמינסקי | - מנהלת מחלקת פיקוח בניה |
| - גב' רבקה סויסה | - מנהלת מחלקת רישוי בניה |
| - אדרי' נועה ברעם | - מנהלת מחלקת עיצוב אורבני |
| - מר מריאנו אלבכרי | - מנהל מחלקת תכנון |

נעדרו:

חברים:

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| - מר אליהו סער | - חבר ועדה לתכנון ובניה |
| - עו"ד פרג' אבן פרג' | - חבר ועדה לתכנון ובניה |

נציגים:

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

סגל:

- | | |
|------------------|---|
| - מר רפי קטשוילי | - מ"מ יו"ר הועדה, סגן ראש העיר וחבר מועצה |
| - עו"ד עופר שפיר | - יועץ משפטי חיצוני לוועדה המקומית לתכנון ובניה |
| - עו"ד אבנר יוסף | - יועץ משפטי |



המשך משתתפים שנעדרו מהשיבה:

סגל:	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' רחלי פנקר	- בודקת היתרים
	גב' איילת שימול	- בודקת היתרים
	גב' יפית בן הרוש	- בודקת היתרים
	גב' גיתית ניידורף	- מידענית
	ניר שטיינברג	- רכז GIS
	גב' נועה דאיה כנפו	- מנהלת מחלקת קידום תוכניות בניה
	גב' דייזי 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



על סדר היום:

- הישיבה נפתחה במניין חוקי עפ"י ס' 42 לחוק התכנון והבניה .

- הישיבה החלה 15:16 בנוכחות שישה חברי ועדה: עו"ד יאיר רביבו, עו"ד מאיר אסולין, רפי יקותיאל ועמיחי לנגפלד, אלזירה קולחמן ואינג' גמאל אבו סיאם.

לאישור פרוטוקול ועדת משנה 175 מתאריך 28/07/2021 .

מחליטים: לאשר פה אחד פרוטוקול ועדת משנה 175 מתאריך 28/7/2021.



תקציר נושאים לדיון

דיון עקרוני

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	דיון עקרוני	61	מדיניות כופר חניה				5

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
2	תשריט חלוקה לצרכי רישום	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	6

בקשה להיתר

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
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	7
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	14
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	16
8	בקשה להיתר הסכם גג	202100119 ת.בנין : 8318	חדר טרנספורמציה , בניה חדשה	גוש : 7350 חלקה : 55 מגרש : 678	עיריית לוד	לוד, שכונה : נופי בן שמן	18



סעיף 1	דיון עקרוני: 61
סעיפי החלטות 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.

החלטה:

לאשר החלטת מדיניות כופר חניה עפ"י המלצת אגף הנדסה ובהתאם לתעריפים שנקבעו בחו"ד שמאית שהוצגה בוועדה .
בחינת יישום ההסדר תיעשה ביחס לכל מקרה .



סעיף 2	תשריט חלוקה לצרכי רישום: ח/174 - תצ"ר גני אביב צמודי קר
סעיפי החלטות 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

החלטה:

אלוירה קולחמן חברת הועדה לא השתתפה בדיון ולא בהצבעה בשל חשש מניגוד עניינים.

לאשר פה אחד 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.



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

בעלי עניין

מבקש

אחיקם זכריה

הודיה שרה זכריה

בעל הנכס

אחיקם זכריה, צמח צדק 5 לוד

הודיה שרה זכריה, צמח צדק 5 לוד

עורך

עליזה חלילי

מהנדס

ריבר נתן

כתובת:

רחוב צמח צדק 5, שכונה: אזור 610

גוש וחלקה:

גוש: 4026 חלקה: 77 מגרש: 77

שטח החלקות

4696.00 מ"ר

תוכניות:

לד/677, לד/610

יעוד:

אזור מגורים ד

שימושים:

בית מגורים משותף

שטח עיקרי:

80.67 מ"ר יח"ד: 1

שטח מגרש: 2346.00 מ"ר

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים

מהות הבקשה

הבקשה נדונה בועדת 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 שטחים) 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.

החלטה:

לאשר הבקשה וההקלות בכפוף לתשלום קרן חניה עבור מקום חניה אחד בגין יחידת דיור הנוספת. ובתנאי לקיום הערות מינהל הנדסה כמפורט להלן.

בעד: עו"ד יאיר רביבו יו"ר הועדה וחברי הועדה אלחירא קולחמן, עו"ד מאיר אסולין, ג'מאל אבו סיאם ורפי יקותיאל.
נגד: עמיחי לנגפלד



דרישות

תאריך השלמה סטטוס

להשלים		- הגשת חישובים סטטיים
להשלים		- אישור היחידה לאיכות הסביבה
להשלים		- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות הסביבה
להשלים		- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת: בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז.
להשלים		- אישור הג"א
להשלים		- הצהרת יציבות מבנה ע"פ ת"י 413
להשלים		- תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים		- אישור תאגיד מי לוד
להשלים		- ערבות בנקאית בסך 26,315 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי
להשלים		- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
להשלים		- 2 תוכניות להיתר חתומות ע"י מבקש, בעל זכות בנכס, עורך בקשה ומתכנן שלד
להשלים		- תשלום היטל השבחה
להשלים		- תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים		- סריקת היתר
הושלם	02/06/2021	- דף מידע
הושלם	02/06/2021	- הדמיות
הושלם	02/06/2021	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	02/06/2021	- נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	02/06/2021	- הצהרת המבקש
הושלם	02/06/2021	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	02/06/2021	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	10/06/2021	- פקדון לאגרת בניה 20%
הושלם	10/06/2021	- פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	10/06/2021	- פרסום בעיתונות
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



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

בעלי עניין

מבקש

חמדאן נימר

בעל הנכס

ר.מ.י

עורך

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

מהנדס

מחוג מהנדסים ובניין בע"מ

כתובת:

רחוב שיקמה 7, שכונה: אזור 510

גוש וחלקה:

גוש: 80061 חלקה: 13 מגרש: 99

תוכניות:

לד/530

יעוד:

אזור מגורים א

שטח מגרש:

450.00 מ"ר

שימושים:

בית חד משפחתי (בודד), מגורים א'

תאור הבקשה:

תוספת למבנה קיים, שינוי חזיתות

שטח עיקרי:

26.05 מ"ר

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

החלטה:

לאשר פה אחד הבקשה בכפוף לתיקון חזיתות בהתאם להנחיה מרחבית 10018 באישור מהנדסת העיר 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 |
| להשלים | - הסביבה |
| להשלים | - תכנית גג |
| להשלים | - פקדון לאגרת בניה 20% |



המשך בקשה להיתר : 2020214

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 בקני"מ 250:1
הושלם	- נסח טאבו
הושלם	- הצהרת המבקש
הושלם	- הצהרת מתכנן השלד
הושלם	- הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית
הושלם	- תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	- דף מידע
הושלם	- הצהרת עורך הבקשה
הושלם	- תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
הושלם	- תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	- סימון אנרגיה סולרית
הושלם	- הסכם מכר
הושלם	- חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
הושלם	- אישור יועץ חניה/תנועה

תאריך השלמה סטטוס

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

להשלים	- הצהרת קבלן 'הבניה תתבצע ע"י קבלן לעבודות הנדסה בנאית הרשום בפנקס
להשלים	- הקבלנים אצל רשם הקבלנים
להשלים	- הצהרת אחראי לביצוע שלד 'העבודה תבוצע בהשגחת מהנדס אחראי לביצוע השלד (מינוי אחראי לביצוע שלד המבנה)

תנאים לתחילת עבודות



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר: 2020214

- | | |
|--------|--|
| להשלים | - העבודה תבוצע בהשגחת האחראי לביקורת באתר בניה (מינוי אחראי לביקורת על ביצוע שלד, עבודות גמר או התאמת המבנה להיתר) |
| להשלים | - 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. |
| להשלים | - הסכם לפינוי פסולת 'הגשת הסכם עם אתר מורשה לפינוי ו/או הטמנת פסולת בניה, ככל הנדרש בתנאי ההיתר. |
| להשלים | - תכנית ארגון אתר 'לפני עליה על הקרקע יסוכם ניהול אתר בנייה עם מנהלת מחלקת פיקוח על הבניה, כולל דרכי גישה לאתר, ארגון האתר וכן הסדרי בטיחות ותימרוך בדרכים |
| להשלים | - הגשה למח' פיקוח על הבניה תכנית אתר בניה בטיחותי, חתומה ע"י מתכנן השלד וקבלן מבצע. |
| להשלים | - ביצוע גידור/ תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לסיכום ניהול התארגנות אתר והנחיות של הפיקוח על הבניה |
| להשלים | - הגשת עותק ממפת המדידה הכולל מתווה סימון יסודות הבנין. |



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

בעלי עניין

מבקש

ממדוח מוסטפה

בעל הנכס

ממדוח מוסטפה, בן אליעזר 28 לוד

עורך

מנשה דגן

מהנדס

מנשה דגן

כתובת:

רחוב בן אליעזר 28, שכונה: אזור 510

גוש וחלקה:

גוש: 4012 חלקה: 243 מגרש: 28

תוכניות:

לד/519

יעוד:

אזור מגורים א

שימושים:

קוטג' דו משפחתי

תאור הבקשה: תוספת למבנה קיים

שטח עיקרי:

65.74 מ"ר

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.

החלטה:

לאשר פה אחד את הבקשה וההקלה בכפוף לתיקון חזיתות בהתאם להנחיה מרחבית 10018 באישור מהנדסת העיר ובתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

- ערבות בנקאית בסך 21,445 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי להשלים
- ערבות בנקאית בסך 8600 ש"ח ל 3 שנים צמוד למדד הכללי עבור הריסות להשלים
- הצהרת אחראי לביצוע השלד להשלים
- הצבת שלט + תמונות להשלים
- חוזה פינוי פסולת מול מטמנה מאושרת + תצהיר כמות פסולת חתום ע"י איכות להשלים
- הסביבה להשלים
- הצהרת מתכנן השלד להשלים
- תכנית גג להשלים
- הצהרת קבלן להשלים
- הגשת חישובים סטטיים להשלים
- חוזה התקשרות מול מעבדה מאושרת: בטונים, ממ"ד, אינסטלציה, חומרי גמר וגז. להשלים



המשך בקשה להיתר: 2021030

להשלים	-	תכנית אינסטלציה סניטרית והתחברות לרשת העירונית
להשלים	-	תכניות להיתר
להשלים	-	אישור הג"א
להשלים	-	סימון אנרגיה סולרית
להשלים	-	חומרי גימור הבנין
להשלים	-	פתרון מיזוג אויר
להשלים	-	בדיקת אחוזי בניה
להשלים	-	תשלום היטל השבחה
להשלים	-	תשלום אגרות בניה ואגרות פתוח
להשלים	-	אישור רשות העתיקות- תנאי לתחילת עבודות
להשלים	-	אישור היחידה לאיכות הסביבה
להשלים	-	יועץ חשמל ותקשורת
להשלים	-	אישור תאגיד מי לוד
להשלים	-	פרסום לפי סעיף 149(פרסום הקלה)
הושלם	31/05/2021	חתימת המתכנן, המהנדס, המבקש
הושלם	31/05/2021	הצהרת המבקש
הושלם	22/07/2021	הדמיות
הושלם	22/07/2021	נסח טאבו / אישור זכויות
הושלם	22/07/2021	דף מידע
הושלם	22/07/2021	הצהרת עורך הבקשה
הושלם	29/07/2021	תמונות האתר/מגרש/חזיתות
הושלם	29/07/2021	תרשים סביבה, תרשים מגרש
הושלם	29/07/2021	תכנית פתוח מאושרת ע"י מנהלת רישוי
הושלם	29/07/2021	אישור יועץ חניה/תנועה
הושלם	29/07/2021	תכנית הסדרי תנועה וחניה בקני"מ 1:250
הושלם	08/08/2021	הגשת תכנית מדידה וסביבה עדכנית- פטור
הושלם	09/08/2021	פקדון לאגרת בניה 20%- שולם חלקי
הושלם	09/08/2021	פרסום בעיתונות



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

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

בעלי עניין

מבקש

ארקדי אגרנוב

בעל הנכס

ארקדי אגרנוב, צמח צדק 4 לוד

עורך

מאיה חורי

מהנדס

שראל שלום

כתובת:

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

גוש וחלקה:

גוש: 4026 חלקה: 305 מגרש: 305

שטח החלקות

2347.46 מ"ר

תוכניות:

לד/677, לד/מק/5/1000, 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

שטח שירות:

17.91 מ"ר

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 למבואת החדשה ומהלך מדרגות חדש.
- מבוקשת הקלה לתוספת מבואת 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.

החלטה:

לאשר פה אחד את הבקשה להקלה בתנאי קיום הערות אגף הנדסה כמפורט להלן.

דרישות

תאריך השלמה סטטוס

הושלם 21/05/2020
הושלם 21/05/2020
הושלם 21/05/2020

- דף מידע
- פקדון לאגרת בניה 20%
- הדמיות



המשך בקשה להיתר : 2020023

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
		- 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 בצינסקי 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
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



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

בעלי עניין

מבקש

אס.טי.אס דרך חיים בע"מ

בעל הנכס

ימיני משה

ימיני חנה

עורך

עליזה חלילי

כתובת:

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

גוש וחלקה:

גוש: 5410 חלקה: 22 מגרש: 302

תוכניות:

8100/לד, 406-0102616

יעוד:

מגורים ג'

שימושים:

בית מגורים משותף

שימוש חורג תאור הבקשה:

מהות הבקשה

1. 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.
2. 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.
3. על החלטת ועדת המשנה הוגשו עררים לועדת ערר.
4. 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.
5. נראה שתגובה זו של הכללית מפתיעה ומהווה שינוי נסיבות מהותי ביחס לעובדות שהוצגו בפני ועדת המשנה ואשר שימשו מסד להחלטתה.
6. לאור זאת הועברה פניה אל מבקש ההיתר ונתבקשה עמדתו ליחס לשינוי הנסיבות האמור.
7. מובא לדיון חוזר לעדכון הועדה בשינוי הנ"ל על מנת שתשקול באם לשנות מהחלטתה הקודמת. ככל שתקבל עמדת המבקש היא תועבר לידיעת הועדה.

מתנגדים

- דוב טננבוים

- ליאב

- לירן אהרון הכט

- רבקי יוטקובסקי

- רם משיח

- שלמה פולק

החלטה:

לאור ההבהרה של שרותי בריאות כללית שהתקבלה ערב הדיון, לפיה קיים צורך מהותי בהרחבת השירותים לשכונה, הוחלט פה אחד שלא רואים צורך בשינוי מהחלטה קודמת.



דרישות

תאריך השלמה סטטוס

להשלים		- הסכם עם הקופת חולים- גורם המימון הציבורי
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 אויר
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



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

סעיף 8	בקשה להיתר הסכם גג: 202100119	תיק בניין: 8318
סעיפי החלטות ועדת משנה לתכנון ולבניה מספר 176 תאריך: 24/08/2021		

בעלי עניין

מבקש

עיריית לוד

בעל הנכס

ר.מ.י., מנחם בגין 125 תל אביב-יפו

עורך

שרון יהודה

כתובת:

לוד, שכונה: נופי בן שמן

גוש וחלקה:

גוש: 7350 חלקה: 55 מגרש: 678

תוכניות:

תמל/1064, תמל/1064/א

יעוד:

שטח ציבורי פתוח-מבא"ת

שימושים:

חדר טרנספורמציה

תאור הבקשה: בניה חדשה

שטח עיקרי:

24.57 מ"ר

מהות הבקשה

הקמת חדר טרנספורמציה לשני שנאים (20C) עבור שכונת נופי בן שמן.

הקלה מהוראות תמל/1064:

1. מבוקש חדר טרנספורמציה עילי במקום משוקע המצויין בתמ"ל.

החלטה:

לאשר פה אחד, בתנאי להוצאת היתר עדכון גוש, חלקה וגבולות בהתאם לתצ"ר מאושר.

תנאים לקליטת בקשה להיתר	תאריך השלמה	סטטוס
- תיק מידע להיתר חתום ועדכני לשנתיים האחרונות.	25/07/2021	הושלם
- ציון שיטת הבניה במהות הבקשה "חדשה או מוכרת" בבקשה להיתר הכוללת יישום של שיטת בנייה חדשה יש לציין זאת במהות הבקשה.	25/07/2021	הושלם
- קובץ תכנית ראשית כמפורט ב"תוספת" לתקנות 1 ו-33 (7) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי בניה, 2016), כוללת רכיב אוטומטי לחישוב שטחים.	25/07/2021	הושלם
- קובץ תכנית פיתוח על רקע מפת מדידה הכולל חישוב שטח פני הבניה/הריצוף לחלול בהתאם לתמ"א 34, תכנית בניה ופתרון ניקוז (יכול להיות חלק מהתכנית הראשית).	25/07/2021	הושלם
- הדמיות המבנים כחלק מהתכנית הראשית.	25/07/2021	הושלם
- צילום ת.ז. + רישיון בתוקף של עורך הבקשה + מינוי ותצהיר העורך.	25/07/2021	הושלם
- צילום ת.ז. + רישיון בתוקף של מתכנן השלד + מינוי ותצהיר מתכנן שלד.	25/07/2021	הושלם
- הגשת סיכום טכני לתחנה טרנספורמציה פנימית מחברת החשמל.	25/07/2021	הושלם
- הוכחת בעלות. (הסכם חתום עם רשות מקרקעי ישראל) / נסח טאבו	25/07/2021	הושלם
תנאים לשלב בקרת תכנ	תאריך השלמה	סטטוס
- בקשה מאושרת ומתוקנת בהתאם להחלטת הוועדה חתומה כחוק במערכת רישוי זמין.		להשלם



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר הסכם גג: 202100119

- להשלים - קובץ מפת מדידה להיתר חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת בידי מודד מוסמך.
- להשלים - מפת המדידה תהיה תקפה לשנה לכל היותר ממועד הגשת הבקשה להיתר ערוכה בהתאם להנחיות מפ"י.
- להשלים - חישובים סטטיים + תצהיר מהנדס.
- להשלים - נספח קרקע וביסוס.
- להשלים - נספח בטיחות אש מאושר.
- להשלים - הצהרה על כמות עודפי עפר להעברה לאתר מוסדר.
- להשלים - אישור היחידה הסביבתית.
- להשלים - דו"ח המפרט את השינויים המרחביים שנערכו בבקשה כאמור בתקנה 42 (ג) בתקנות חוק התכנון והבניה (רישוי-2016) הצהרה כי לא נערכו בבקשה שינויים
- להשלים - אישור רמ"י
- להשלים - נספח קרינה ערוך וחתום ע"י יועץ קרינה.

תנאים לתחילת עבודות תאריך השלמה סטטוס

- להשלים - תכנית ארגון אתר חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע, ממונה בטיחות על אתר בנייה והקבלן המבצע, שתכלול: גידור האתר, שער כניסה, דרכי גישה, הסדרי בטיחות, אישור רשות תמרור מקומית אם נדרש, שילוט אתר הבניה, מיקום מבני עזר ומכולת אשפה, מיקום עגורן בתיאום עם החברה הכלכלית לוד. (בהתאם לנוהל התארגנות אתר)
- להשלים - ביצוע גידור כתנאי לקבלת אישור תחילת עבודה בהתאם למפרט החברה הכלכלית לוד, תחום אתר הבניה יבוצע בהתאם לתכנית ארגון אתר. בהתאם נוהל התארגנות אתר)
- להשלים - קובץ מדידה עדכנית הכוללת את סימון מתווה הבניין בצירוף אישור והצהרת מודד מוסמך בדבר סימון מתווה הבניין במגרש עצמו. (חתום דיגיטלית ע"י מודד מוסמך)
- להשלים - התקנת שלט בחזית הראשית במקום בולט לעין הכולל את הפרטים הבאים: בעל ההיתר, קבלן מבצע ומספרו ברשם הקבלנים, עורך הבקשה, אחראי לביצוע שלד ואחראי לביקורת על הביצוע.
- להשלים - הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע + הצהרה + צילום ת.ז. ורישיון מהנדס בתוקף.
- להשלים - הודעה על מינוי קבלן רשום ואחראי לביצוע הבניה + הצהרת הקבלן + צילום ת.ז. ורישיון קבלן בתוקף.
- להשלים - הודעה על מינוי אחראי לביצוע שלד הבניין + הצהרת אחראי לביצוע שלד + צילום ת.ז. ורישיון בתוקף.
- להשלים - הודעה על מינוי אחראי לביקורת על הביצוע משנה + הצהרה + צילום ת.ז. ורישיון בתוקף
- להשלים - הגשת טופס בקשה לאישור תחילת עבודה חתומה ע"י האחראי לביקורת על הביצוע בצירוף אישור על מינוי בידי בעל ההיתר.
- להשלים - הסכם התקשרות עם מעבדה מוסמכת לביצוע בדיקות לפי תצהיר אחראי לביקורת על הביצוע על רשימת הבדיקות הנדרשות לבנייה, לרבות: בדיקות בטונים, אטימות, חוזק חיפויים ועוד.
- להשלים - הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת בניין + חישוב כמות הפסולת ע"י האחראי לביקורת הביצוע/עורך בקשה.
- להשלים - אישור חברת חשמל

תנאים למהלך הביצוע תאריך השלמה סטטוס

- להשלים - דיווח על עריכת ביקורת באתר לסימון קווי בניין/יסודות. As-Made – מילוי ע"י אחראי ביקורת
- להשלים - דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר יסודות בניין – מילוי ע"י אחראי ביקורת.
- להשלים - דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר שלד המבנה.
- להשלים - דיווח על עריכת ביקורת באתר לגמר הבניין.
- להשלים - הצהרת האחראי לביצוע שלד.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

המשך בקשה להיתר הסכם גג: 202100119

- אישור מודד מוסמך על מיקום סימון גבולות חפירה

תנאים לתעודת גמר

להשלים

תאריך השלמה סטטוס

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

להשלים

- הגשת בקשה למתן תעודת גמר.

- תצהיר קבלן רשום לגמר הבניה.

- תצהיר האחראי לביצוע שלד הבניין.

- הצהרת מתכנן השלד.

- תצהיר עורך הבקשה ראשי ועורכי בקשה משניים על התאמת הבניין להיתר (פיקוח עליון).

- הגשת As-Made ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ובהתאם להנחיות מפ"י.

- אישור על הטמנה בפועל של פסולת הבניין, כולל כמויות ושקילות.

- אישור רשות הכבאות על ביצוע בפועל של הנחיות כיבוי אש (אישור לאכלוס המבנה).

- אישור חכ"ל ומחלקת תשתיות ומחלקת תנועה (כולל אישור על אי פגיעה בתשתית עירונית סמוכה לאתר הבניה, שמירה על ניקיון במהלך הבניה, הגנה על מדרכה וכבישים סמוכים).

- אישור היחידה הסביבתית.

- דו"ח קרינה לאחר ביצוע להוכחת עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

- אישור מפקח הסכם הגג

- הגשת סיכום בדיקות בטונים מעבדה מוסמכת.

- הגשת סיכום בדיקות מעבדה מוסמכת לבדיקת חוזק חיפויים, כולל שליפת אבן חיפוי בקירות המבנה וקירות גדר ותמך.

- אישור חברת חשמל



הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד

תאריך חתימת
יו"ר הועדה

עו"ד יאיר רביבו
יו"ר הועדה המקומית

אדר' גל גבריאלי
אדרכת העיר ומ"מ מהנדס העיר

רשמה: _____
סיגל ואקנין - מנהלת ועדה