

4022765

תכנית מס': 406-0137588 - שם התכנית: לד/541 תוספת שטחים וקומה למבנה מסחרי ברח' הרב חיים חורי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

02-02-2015

נתקבל

תיק מס'

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0137588

לד/541 תוספת שטחים וקומה למבנה מסחרי ברח' הרב חיים חורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד

תכנית מפורטת מס' 406-0137588

בישיבה מס' 2013003 סיום 13/04/11

הוחלט *להאילן*

מהנדס הועדה *אילן*

28-01-2015



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום *13/04/11* מס' *2013003* *אילן*

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

אילן
יו"ר הוועדה המחוזית

12.05.2015
תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דברי הסבר לתכנית

מבוקשת תוספת קומה ב+ שטח עיקרי ושרות למבנה מסחרי + מדרגות חיצוניות. וכן אישרור מצב קיים למיקום מבנה שלא בקווי בנין ותוספת לתכנית מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

לר/541 תוספת שטחים וקומה למבנה מסחרי ברח' הרב חיים חורי

406-0137588

1.42 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות שלב

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מתווכת להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ד

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי לוד

קואורדינאטה X 189846

קואורדינאטה Y 649871

1.5.2 תיאור מקום

רחוב גבריאל פינת הרב חיים חורי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	הרב חורי חיים		

שכונה רחוב גבריאל פינת הרב חיים חורי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4012	מוסדר	חלק		102, 172

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לד/ במ/ 1/530	233

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 147	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 147. הוראות תכנית לה/ 147 תחולנה על תכנית זו.	3459		14/06/1987
לד/ במ/ 1 /530	שינוי	תכנית זו משנה רק את המסומן בתחום התכנית	3896	2947	30/06/1991



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מנשה דגן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מנשה דגן			תשריט מצב מוצע	כן לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	05/04/2014	מנשה דגן		05/04/2014		כן
בינוי	מנחה	1:200	1	25/12/2014	מנשה דגן		25/12/2014	נספח בינוי מנחה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	25/12/2014	מנשה דגן		25/12/2014		לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			אס-בס ייזום ופיתוח נדלן בעמ	לוד	העצמאות)		08-9222833	08-9222833	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לוד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		אס-בס ייזום ופיתוח נדלן בעמ	לוד	העצמאות		08-9222833	08-9222833	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632000	03-7632010	mmi@gov.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנשה דגן	23708		לוד	שד הציונות	1	08-9257411	08-9257996	Dagam@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עיסא מזהר	809	עיסא מזהר מדידות	כפר קאסם	(1)		03-9071446	03-9071446	madhar@bez eqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 2049.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 30

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 קומה מעבר לקיים
תוספת שטח עיקרי, העברת שטחים ממרתף לקומות עיליות, הגדלת תכסית בקומות
תוספת שימוש למשרדים
שינוי בקווי בנין קדמיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין קדמיים 2.3 מ' במקום 5 מ' לפי מצב קיים.
2. תוספת שטחים עיקריים והעברת שטח מקומת מרתף לקומות עליונות, הגדלת תכסית
3. תוספת קומה מלאה למבנה מסחרי קיים 3 קומות במקום 2 קומות קיים
4. תוספת שימוש למשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.42

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,080		+228	852	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,420	100
סה"כ	1,420	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,417.68	100
סה"כ	1,417.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים מסחר-חנויות ומשרדים
4.1.2	הוראות
א	מסחר עפ"י תכנית לד/במ/1/530 למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו ראה טבלה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
7	5 (3)	5 (3)	3	11.82	37.23	113.38			(2) 530.31	(1) 1080	1420	1	מסחר ומשרדים	מסחר	

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

הגרות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 360.0 מ"ר לקומה 3 X קומות קומת קרקע - מסחר
- קומות עליונות - משרדים.
- (2) 168.77 מ"ר לקומה א
- 192.77 מ"ר לקומה ב
- 168.77 מ"ר לקומה ג.
- (3) עפ"י תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

6. הוראות נוספות



יבון זמין
תדפסה 30

6.1	חניה
<p>מיקום חניה עפ"י תקן חניה בתוקף בתחומי המגרש. תנאי להיתר בניה התקנת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש על פי התקן שבתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה). מקומות החניה במכפילי חניה יוצמדו למשתמשים קבועים בשימוש משרדים</p>	

6.2	תנאים למתן היתרי בניה
<p>מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית, יש להציג הוכחת התקשרות למכפילי חניה. תנאי להיתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	

6.3	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>ביצוע בפועל של מכפילי החניה והפעלתם</p>	



יבון זמין
תדפסה 30

6.4	ניהול מי נגר
<p>יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מהוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתוך הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר.</p>	

6.5	כתב שיפוי
<p>יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית</p>	

6.6	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה דדפסה 30

7.2	מימוש התכנית
<p>ל"ר</p>	

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אס-בם ייזום ופיתוח נדלן בעמ 513377648		
ייזום	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אס-בם ייזום ופיתוח נדלן בעמ 513377648		
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101803 בעלים		
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	מנשה דגן עורך ראשי		
	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	חתימה		



תכנון זמין מונה הדפסה 30

[Handwritten signature]



תכנון זמין מונה הדפסה 30



תכנון זמין מונה הדפסה 30



406-0137588 - לד/541
תוספת שטחים וקומה למבנה סחרי ברח' הרב חיים תורי

נספח זכויות והוראות בניה מאושרות ע"פ תב"ע לד/ במ/ 530 / 1

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים



יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צדדי- שמאלי	צדדי- ימני				
			עיקרי	שרות										עיקרי	שרות	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מסחר	1	1420	עיקרי	30%	שרות	-----	60%+מרתף	1				2	1	5	5	5	7
			עיקרי	60% בשתי קומות	שרות												

