

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0549154

מרכז מסחרי שער העיר, לוד

מרכז

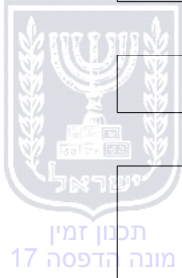
מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מתאר מקומית

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

תוספת קומה במסגרת מעטפת בניין מאושר באמצעות תוספת שטחים עיקריים וניוד שטחי שרות (אחסנה ומתקנים טכניים) בסמכות מקומית, לצורך שיפור אפשרויות התכנון בהקמת בניין מסחרי חדש שייתן מענה הולם ונכון יותר לשכונה ולעיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מרכז מסחרי שער העיר, לוד

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

406-0549154

מספר התכנית

3.005 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

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	188102
קואורדינאטה Y	649992

1.5.2 תיאור מקום מגרש מסחרי בשכונת שער העיר לוד, על רחוב יוספטל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוד	יוספטל גיורא		

שכונה בפינת הרחובות יוספטל, ואפריאט.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4026	מוסדר	חלק		29-31

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
406-0083576	501
לד/ 6131	501

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רמלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/07/2014	7184	6849	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 406-0083576. הוראות תכנית 406-0083576 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	406-0083576
05/08/2010	4226	6116	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/6131 ממשיכות לחול.	כפיפות	לד/ 6131
09/04/1981		2702	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 610. הוראות תכנית לד/ 610 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לד/ 610



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגו לימור אלטרמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגו לימור אלטרמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בינוי הכולל תוספת הקומה בתוך מעטפת הבניין והגבההת מעקות הגג ותוספת חדר מערכות על הגג	09/07/2018	מרגו לימור אלטרמן	15/01/2018	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		29/07/2018	מאיר מאירסדורף	26/06/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		29/08/2018	מרגו לימור אלטרמן	28/06/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
	פרטי			גד שיר החזקות בע"מ	לוד	(1)	15	08-9257515	08-9200341	gabi@gtlaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב אילת 15 לוד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		גד שיר החזקות בע"מ	לוד	(1)	15	08-9257515	08-9200341	gabi@gtlaw.co.il

(1) כתובת: אילת 15, לוד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	125	03-9533333	03-7632132	

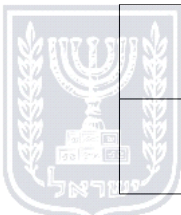
(1) כתובת: דרך בגין 125 תל אביב.

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	מרגו לימור אלתרמן	4468485		תל אביב- יפו	(1)	22	03-5444004	03-5444344	mail@al-sp.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	מאיר מאירסדורף	14142	י.מ. מהנדסים יועצים	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-6966122		

(1) כתובת: איסרליש 22 תל אביב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 שטחים עיקריים בסמכות מקומית, ושינוי בעיצוב ובינוי לצורך שיפור אפשרויות התכנון בהקמת בניין מסחרי חדש שייתן מענה הולם ונכון יותר לשכונה ולעיר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת קומה במעטפת בניין באמצעות ניוד שטחי שרות לפי תב"ע מאושרת ותוספת שטח עיקרי לפי סעיף 62 א סעיף קטן 16א לחוק.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים בהתאם לסעיף 62 א (א) (5) לחוק.
3. קביעת גובה בניין בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

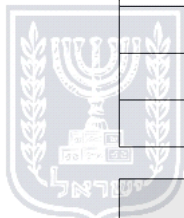
יעוד	תאי שטח
מסחר	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	מסחר	101
קו בנין עילי	מסחר	101
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחרי	3,005	100
סה"כ	3,005	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	3,015.04		מסחר
100	3,015.04	סה"כ	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנים בעלי שימוש מעורב מתוך רשימת השימושים המותרים: מסחר. משרדים מוסדות רפואיים ומרפאות מתקני נופש וספורט שימושים בעלי אופי דומה לרשומים לעיל באישור הוועדה המקומית.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. לא יינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מדידה טופוגרפית. 2. תכנית הבינוי והעיצוב תאושר מול אדריכל העיר בהתאם לנוהל הגשת תכנית בינוי ועיצוב.
ב	חניה תקן חניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת בקשה להיתר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מעל הכניסה הקובעת (1) 3	50	4778.75	1903.75		875	2000	3005	101	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

הערה ברמת הטבלה:

א. הוספת 500 מ"ר עיקרי סעיף 62 א סעיף קטן 16א לחוק.

ב. ניווד שטחים מקומת מרתף לקומות מעל הקרקע- 350 מ"ר שרות, מתוכם 144 מ"ר הותר לניוד מעל הקרקע במסגרת תכנית 6131/1. 206 מ"ר ניווד ע"פ תכנית לד/6131/1

ג. יותרו חדרים להסתרת מתקנים טכניים על הגג כגון חדר גנרטור, ציוד מזגנים והגנת מזגנים, מעבר ל-3 קומות המאושרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

(1) גובה המבנה לא יחרוג מהגובה שאושר בהיתר בניה, למעט מעקות למתקנים על הגג בשטח שלא יעלה על 20% מתכסית שטח הגג.

(2) ע"פ המסומן בתשריט מצב מוצע.

(* קווי הבניין העילי והתת קרקעי הם ע"פ המסומן בתשריט. עפ"י תכנית מאושרת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בקומת הגג יותרו חדרים טכניים וחדר מדרגות יציאה לגג..



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- א. תותר יציאה לכיוון רחוב יוספטל מהחזית המערבית של הבניין באמצעות דלתות הזזה או ציר לפנים הבניין.
- החזית המזרחית והחזית המערבית הינן חזיתות מסחריות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית לד/6131 לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוקי עזר עירוניים.

6.2

חניה

1. החניה תינתן בתחומי המגרש
2. מקומות החניה יקבעו לפי האמור בסעיף 4.1.2 ולא יקטן מתקן החניה הקבוע בסעיף זה.
3. לא יתאפשרו מכפילי חניה ככלל, לא בתת קרקע ולא מעל הקרקע.

6.3

חשמל

מתקני חשמל ותקשורת בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.4

גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

תותר הגבהת המבנה (מעקות וחדרים טכניים על הגג) עד לגובה +20.00 ממפלס כניסה קובעת/ גובה המבנה לא יחרוג מהגובה שאושר בהיתר הבניה, למעט מעקות למתקנים טכניים על הגג בשטח שלא יעלה על 20% מתכסית שטח הגג.

6.5

תשתיות

תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת), תשתיות (התשתיות יהיו בתת הקרקע)

6.6

שילוט וסימון

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוקי עזר עירוניים

6.7

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

לא יוצבו גדרות בחזית לרחוב יוספטל.

6.8

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17