

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0773812

לד/מק/214 / ג' מתחם קשב

מרכז

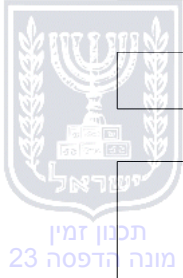
מחוז

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

תכנית זו משנה את חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית לד/מק/214 המאושרת בסמכות מחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, ע"י ניווד 4000 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 102 לתא שטח 101. שטחים אלו מהווים תוספת של כ-13% מ-30,000 מ"ר שטח עיקרי המותרים לבניה בתא שטח 101 לפי תכנית בסמכות מחוזית (כך שהשטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 101 אינו גדל ביותר מ-50% בהתאם לתנאי סעיף 62 א (א) (6)).

כמו כן, התכנית מגדילה את השטח הכולל המותר לבניה, בתחום רשות עירונית בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לכל מגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) (16) א).

הסבר שינוי חלוקת הזכויות לעומת תכנית קודמת:

תא שטח 101:

27,160 מ"ר (שטח עיקרי מאושר בתכנית לד/מק/214 ב) + 4000 מ"ר + 500 מ"ר = 31,660 מ"ר שטח עיקרי המהווה תוספת של כ-13% לזכויות הקיימות לפי התכנית המחוזית לד/מק/214

תא שטח 102:

17,840 מ"ר (שטח עיקרי מאושר בתכנית לד/מק/214 ב) פחות 4000 מ"ר + 500 מ"ר = 14,340 מ"ר שטח עיקרי. סך השטח במגרש זה, בו מותרים שימושים נוספים, קטן מסך השטח בתכנית הקודמת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

לוד	מרחב תכנון מקומי
190889	קואורדינאטה X
652242	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3978	מוסדר	חלק	80	66, 82

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
102 - 101	לד/ מק/ 214 / ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



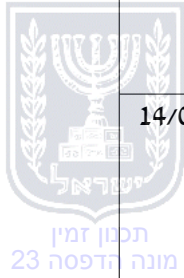
תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לד/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 1000 ממשיכות לחול.	2544		14/06/1979
לד/ 214	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 214 ממשיכות לחול.	2935		16/06/1983
לד/ 214 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 214 / א ממשיכות לחול.	4150	138	14/10/1993
לד/ מק/ 214 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ מק/ 214 / ב ממשיכות לחול.	5962	4294	11/06/2009
תמא/ 2 / 4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	4525	3620	25/05/1997



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			משה צור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		משה צור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלאות זכויות בניה מצב קיים של תכניות מקומית +מחוזית	11: 58 17/12/2019	משה צור	17/12/2019			רקע	טבלת שטחים
לא		10: 27 06/08/2020	משה צור	08/07/2020		1: 500	מנחה	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



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			בנייני בנק בע"מ	לוד	סילבר אבא הלל	3	076-8852760		David.rimer@bll.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בנייני בנק בע"מ	לוד	סילבר אבא הלל	3	076-8852760		David.rimer@bll.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

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	משה צור	21141	משה צור אדריכלים בוני ערים	תל אביב- יפו	נמל תל אביב	36	03-5450517		zina@mz-a.com
מודד	מודד	דותן נתן	354	דותן את קופרמן	תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421		dotan_ku@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה, והעברת שטחים בין מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בשטח בסך 500 מ"ר לכל מגרש, בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1).
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית בסמכות מחוזית (לד/214א) ע"י העברת 4000 מ"ר שטחים עיקריים מתא שטח 102 לתא שטח 101 בהתאם לסעיף 62א (א) (6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
חניון	103
מסחר ותעסוקה	102, 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
חניון	16,902	22.20
מסחר ותעסוקה	59,226	77.80
סה"כ	76,128	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
חניון	16,905.27	22.22
מסחר ותעסוקה	59,187.7	77.78
סה"כ	76,092.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	משרדים, רווחה, שירותים נלווים הקשורים לשימושים, חניה ושטחים טכניים. בתא שטח 102: בנוסף יותר גם מסחר ותעשיית עתירת ידע
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 1. גובה המרבי לכל המבנים יהיה 8 קומות מעל הכניסה. תותר הקמת 2 קומות מרתף תת קרקעי. גובה קומות המרתפים יהיה עד 6 מטר. 2. גובה מרבי יהיה עד 86 מ' מעל פני הים.
ב	קווי בנין 1. קווי הבניין העיליים המרביים יהיו עפ"י המצוין בתשריט. 2. קווי הבניין מרביים למרתפים יהיו עד גבול מגרש. 3. קו בניין בין 2 תאי שטח יהיה 0. 4. תותר הקמת מערכות טכניות וצנרות עד גבול במגרש.
ג	זכויות בניה מאושרות 1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד מסחר ותעסוקה יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
ד	מרתפים 1. תכנית המרתף לא תעלה על 80% משטח התכנית. 2. במרתפים יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים, וכמו כן כל שימוש לרווחת עובדי המתחם עשטחי שירות. 3. יותרו במרתפים כל השימושים המותרים במגרש, לצורך זה ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.
ה	הוראות בניוי 1. תותר מבנה חניה מעל הקרקע.
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית לד/ מק/214 ב'
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-שמאלי (2)	צידי-ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	(1)			13500	31660	41029	101	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	2000 (1)		5300	14340	18198	102	מסחר ותעשייה עתירת ידע	מסחר ותעסוקה
(2)	(2)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	16902	103	חניון	חניון

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ללא שינוי.

(2) קווי הבניין בהתאם לתשריט (ללא שינוי מהמצב המאושר).

(3) קווי הבניין בהתאם לתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי למתן היתר בניה עבור בינוי עילי/ תת קרקעי או עבור עבודות תשתית במרחק של עד 15 מטר מגבול תתל/72/ב יהיה תיאום עם נת"ע. לא התקבלה התייחסות נת"ע תוך 30 יום, ייראה הדבר כהשלמת התיאום.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי אדריכלית העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – תכנית מס' לד / 214 / א

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
חזית מערבית: 6מ' חזית מזרחית: 6 מ' חזית דרומית: 6מ' חזית צפונית: 5מ'	1	8	+86 מעל פני הים	69,000			9,000	30,000	41,134	חלקה 80	מסחר ותעסוקה	
					6,000	9,000	15,000	18,295				חלק מ- חלקה 82
	1	1			10,000	10,000	17,527	חלק מ- חלקה 66	חניה			



5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – תכנית מס' לד / מק / 214 / ב

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
						עיקרי	שרות ⁽²⁾	עיקרי ⁽¹⁾				שרות ⁽²⁾
חזית מערבית: 3-6 מ' חזית מזרחית: 6 מ' חזית דרומית: 6מ' חזית צפונית: 0 קו בנין בין מגרשים: 0	2	8	+86 מעל פני הים	65,800			13,500	27,160	41,134	101	מסחר ותעסוקה שימושים: משרדים ורווחה	
					2,000	5,300	17,840	18,295				102
	2	3			13,200	13,200	17,527	103	חניה			



הערות

- (1) ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל המפלס הכניסה הקובעת למרתפים.
- (2) ניתן להעביר שטחי שרות מהמרתפים אל הקומות מעל המפלס הכניסה הקובעת וההפך.

