

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-1282649

תוספת שטחי בניה במגרש 903, רח' ה' באייר



מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי לוד

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישור תכנית מס' 406-1282649

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 03/08/2024

אישורים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר



י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הועדה המחוזית החליטה ביום :

18/03/2024

להפקיד את התכנית

30/04/2024

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005346468/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 903 נמצא מדרום לתחנת הרכבת גני אביב בלוד, ובמסגרת תכנית תמ"ל/1087 נקבע ייעודו לתעסוקה. שטח המגרש כ-4 דונם. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה למסחר ולמרפסות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

תוספת שטחי בניה במגרש 903, רח' ה' באייר

406-1282649

מספר התכנית

3.953 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	188525
קואורדינאטה Y	652700

1.5.2 תיאור מקום

מדרום לתחנת הרכבת גני אביב, רח' ה' באייר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גני אביב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3969	מוסדר	חלק		104

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/12/2018		4604	8051	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1087 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תמל/ 1087</u>
17/12/2023		1914	11899	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1087/ 1 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>תמל/ 1087 / 1</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אולצוור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אולצוור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	14: 04 30/01/2024	אסנת אולצוור	16/01/2024	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	11: 12 25/12/2023	עירד שרייבר	25/12/2023	1	1: 500	רקע	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 01 30/01/2024	אסנת אולצוור	16/01/2024	1	1: 500	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

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			סונרה יזמות בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	054-5242900		ariel@ga-group.co.il



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 12

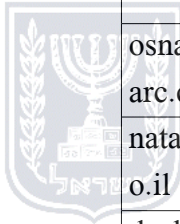
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			סונרה יזמות בע"מ	בני ברק	ז'בוטינסקי	9	054-5242900		ariel@ga-group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אסנת אולצוור	109410	טאו אדריכלות בע"מ	זכרון יעקב	(1)		04-6290920	04-6290980	osnat@tao-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלסינגר	1234		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	4610059	דגש הנדסה	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 643.



תכנון ומיתון
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 זכויות בניה למסחר ולמרפסות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעסוקה	903



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעסוקה	3,953	100
סה"כ	3,953	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	3,953.37	100
סה"כ	3,953.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	(א) תעסוקה - תעשייה עתירת ידע, משרדים, מרפאות ותעסוקה משרדית. (ב) מסחר. (ג) מתקנים הנדסיים לצורכי השימושים במגרש עצמו.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה תותר תעסוקה נקייה שאינה יוצרת מזהמים או מפגעים סביבתיים.
ב	בינוי (א) תותר בניית קירווי רמפת כניסת הרכבים בקומת הקרקע בקו בנין 0. (ב) תותר הקמת מתחם למטווח בתת הקרקע בלבד. (ג) המרפסות לא תסגרנה בדרך כלשהי. (ד) שטחי המסחר בתת הקרקע יתאפשרו ללא מסחר קמעונאי. שמוש למטווח יהיה בתת הקרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר שטח העיקרי (מ"ר)	קו בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מ"ר מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
									600		1200	3953	903	מסחר	תעסוקה	
											10080	3953	903	תעסוקה	תעסוקה	
(3) 1300	(2) 3		(1) 5	5	3	7	35	24880	8500	600	4500	11280	3953	903	<סך הכל>	תעסוקה

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

הוראות טבלה 5:

(א) הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת קומות ושטחי שרות בתת-הקרקע לטובת חניות, שטחים טכניים, מחסנים וכד'.

(ב) לא תותר העברת שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל לכניסה הקובעת.

(ג) שטח המרפסות הינו שטח ייעודי שלא ניתן להעברה לטובת שמוש אחר. העברה כאמור, תחשב סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) יותר קרוי רמפת הכניסה לרכב בקומת הקרקע בקו בנין 0 מתוך סך שטחי השרות.

(2) 0 מ' לחזית הצפונית.

(3) שטחי מרפסות ישמשו גם מרפסות גג מקורות וגם למרפסות הכלואות בין שלוש קירות.

6. הוראות נוספות

6.1

ניהול מי נגר

(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
 (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.
 (ד) יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12