

1. שם התכנית: תכנית מס' לד/ 230 / 2 – מתחם רמז שינוי בינוי

שינוי לתכנית מתאר לד/ 1000
ו- לתכנית לד/ 230
ו – לתכנית לד/ 214 א'

2. יוזם התכנית: עיריית לוד

3. בעלי הקרקע: 1. מירגי פיתוח ישראל נכסי נדל"ן בע"מ.

שד' הציונות 143 חיפה 34373 .

2. עיריית לוד

3. טרנסכלל סחר בע"מ

רח' יד חרוצים 10 ת"א 67778

4. עורך התכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ.

רחוב הירקון 323 ת"א.

5. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

- גיליון ערוך ב.ק.מ. 1250: 1 (להלן תשריט המצורף לתכנית) המהווה חלק

בלתי נפרד מהתכנית.

- נספח בינוי מנחה.

- נספח תנועה מנחה.

6. שטח התכנית: 33.77 דונם.

7. הקרקע הכלולה: גוש: 3978

חלקות: 5, 6, 7, 14 (חלק)

חלקות ארעיות: [11] (חלק) (לפי תצ"ר 772/95)

4. [9], [5] (שלמות) (לפי תצ"ר 771/95)

8. מטרת התכנית: א. אחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' ס"א ז' לחוק. *

ב. שינוי יעוד משצ"פ, דרך ומגרש מיוחד לשצ"פ, דרך ומגרש מיוחד.

ג. שינוי של הוראות בדבר בינוי אדריכלי.

1. הפיכת שטחי שירות תת-קרקעיים לעיליים, עקב המצאות

שרידים ארכיאולוגיים.

2. שינוי תכנית מ- 35% ל- 95%, עקב המצאות שרידים

ארכיאולוגיים.

ד. שינוי בקו בנין מ- 6 מטר לקו בניין מודרג בהתאם למסומן בתשריט

בחזית הצפונית, מ- 6 מ' ל- 0 בחזית המזרחית והדרומית ומ- 6 מ'

ל- 5 מ' בחזית מערבית, במגבלות הקבועות בתקנון זה.

ה. שינוי יעוד משצ"פ לדרך.

ו. ביטול כביש ושינוי יעוד מדרך למגרש מיוחד, שצ"פ ושפ"פ.

9. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר חלקית לד/ 1000 ו- לד/ 230 על שינוייה למעט השינויים שהוכנסו בתכנית זו, במקרה של סתירה בין התכניות, תקבענה הוראות תכנית זו.

10. גבול התכנית: מסומן בקו כחול בתשריט.

11. טבלת חלוקת השטח ליעודים השונים:

כפי שנקבע בתשריט.

12. תכליות: באזור המסומן תותר הקמת בניינים המיועדים למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע ומבני ציבור, אחסנה ומרכז לוגיסטי, במגבלות הקבועות בתקנון זה. בהתייחס ליעוד של אחסנה ומרכז לוגיסטי, יחולו המגבלות הבאות: תתאפשר אחסנה של חומרים ארוזים בלבד. לא תורשה אחסנת חומרים אשר לצורך אחסנתם נדרש היתר מיוחד של המשרד לאיכות הסביבה. לא תורשה אחסנת חומרים בתפזורת או חלקי מבנה גדולים

13. זכויות בניה: פרוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת זכויות ומגבלות הבניה. סה"כ שטחי הבניה זהה לסה"כ שטחי הבניה המותרים לפי לד/ 230.

א. הפרשות לצרכי ציבור:

יופרשו 10% משטחי הבניה לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית. השטחים ישמשו, בין השאר, כמשרדים עבור עיריית לוד, כמרכז לוגיסטי של העירייה, מרכז מדעים פעיל, מרכז פעילות לנוער בשעות הפנאי, פנימיות יום ופונקציות לפעילות במסגרת מערכת החינוך הבלתי פורמלית לכלל הגילאים ואוכלוסיית לוד

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה

(מוצע לפי לד/ 230 / 2)

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

(קיים לפי לד/ 230)

14. טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרש (מוצע לפי לד' / 230 / 2)
 סה"כ שטחי הבניה זהה לסה"כ שטחי הבניה המותרים לפי לד' / 230

גובה מקסימלי ב- מ'	קו בנין				% בניה מירבי שטחי שירות מעל לפני הקרקע	% בניה מירבי של השטח: העיקרי מסה"כ שטח המגרש	תכנית ב- % משטח המגרש	מס' קומות מירבי	ייחוד מגרש	מס' מגי
	אחורי	צדדי	צדדי	קדמי						
60 מעל פני הקרקע	0	0	0	5	230%	סה"כ לכל הקומות * 150%	95% בתחום קווי הבנין	11 קומות מעל ק. קרקע גבוהה מאוד ואו	מגרש מיוחד ליעודים: א. מסחר ב. תעשייה עתירת ידע. ג. משרדים ד. מבני ציבור ה. אחסנה ומרכז לוגיסטי **	

הערות:

* ניתן יהיה להעביר שטחי בניה מקומה לקומה למעט שטחי אחסנה שינוצלו בקומת הקרקע
 שטח מבונה למבני ציבור - יהיה בהיקף של 10% משטחי הבניה אשר יבנו.

** שטחי אחסנה ומרכז לוגיסטי לא יעלו על 10,000 מ"ר במסגרת קומת קרקע גבוהה מאוד, שלא תעלה על 14 מ' נטו.

*** קו הבנין הצפוני של המגרש (לכוון מגרשה של חברת אפשר) לא יפחת מ- 5 מ' ויהיה מדורג כדלקמן:
 קו בנין עד גובה מעקה 15.5 יהיה 5 מ'
 קו בנין עד גובה מעקה 36.5 יהיה 8 מ'
 קו בנין מעל גובה 36.5 מ' יהיה 11 מ'

15. טבלת זכויות ומגבלות בניה במגרש (קניינים לפי לד' 230)

גובה מקסימלי ב-מ'	קו בנין	% בניה מירבית שטחי שירות לפני מתחת לפני הקרקע		% בניה מירבית שטחי שירות מעל לפני הקרקע		% בניה מירבית של השטח התיקרי מסה"כ שטח המגרש	תכנית ב-3 משטח המגרש	מס' קומות מירבית	ייעוד מגרש	מס' מגי
		סה"כ לכל הקומות	סה"כ לכל הקומות	סה"כ לכל הקומות	קרקע קומת כל קומה ביתר הקומות					
40 מ' (49 מ')	אחורי 6 צדדי 6 קדמי 6	200%	30%	150%	35%	25%	35%	9* 4*	מגרש מיוחד לייעודים: א. מסחר ב. תעשייה עתירת ידע ג. משרדים ד. מבני ציבור	

הערות

- * במקרה שלא ניתן יהיה לבנות חניות במרתפים, יותר לבנות 3 קומות חניה עליות בנוסף למס' הקומות המירבית ולמופיע בטבלת הזכויות, בתשריט ובנספח הבינוי.
- ** גובה מירבית מותר כולל תוספת 3 קומות חניה עליות.
- *** ניתן יהיה להעביר % בניה מקומה לקומה בכפוף לגבולות תכנית הבניה המותרת.
- **** שטח מבונה למבני ציבור - יהיה בהיקף של 10% משטחי הבניה אשר יבנו עפ"י הרושום בטבלה לעיל וכמפורט בסעיף 13.5 בתקנון ("הפרשות לצרכי ציבור")
- ***** תכנית פנויה מבינוי ואספלט לא תקטן מ- 20% משטח המגרש (לא כולל שצ"פ)

16. גובה המבנים:
גובה המבנים לא יעלה על המצויין בהוראות בטיחות טיסה, הכולל קומת קרקע גבוהה מאוד ו/או קומות חניה ועליו 11 קומות (לשימושים עיקריים) וקומות טכניות.
17. גימור המבנים:
כל חומרי הגמר וציפויים לחזיתות המבנים בכל המתחם יהיו מחומרים איכותיים. חיפויים: אבן, אלומיניום, זכוכית, טיח צבעוני או שילובים שלהם. באישור הוועדה המקומית.
18. פיתוח:
א. מגרש 104 פנוי מבינוי ללא מרתפים תת קרקעיים מיועד לנגר עילי.
ב. תובטח רצועת גינון ברוחב 3 מ' מדרום למתחם, חלקה במסגרת השצ"פ וחלקה במסגרת המגרש (שפ"פ).
ג. יובטח גינון בקטע המסומן בתשריט בתחום הרצועה הצפונית.
ד. סה"כ אזורים פתוחים מבינוי (שצ"פ + שפ"פ) מהווים 7.2% משטח המגרש ברוטו.
ה. לא יינתן היתר בניה לפני הגשת נספח גינון.
19. שטח עתיקות מוכרז:
המגרש שבתחום הקו הכחול נמצא בתחום "שטח עתיקות" המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:
א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, יתואם ויבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך.
ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לבצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.
ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר בטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.
20. הוראות ומגבלות בנייה:
א. שטחי קומות החניה יהיו בנוסף לזכויות הבנייה הרשומות בטבלת זכויות ומגבלות בנייה. תותר בניית קומות חנייה מעל מפלס הקרקע בהיקפים שיוגדרו עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

ב. השטח החוצץ בין המבנה/ ים שבצפון מגרש מירגי לבין גבול המגרש של חברת אפשר יהיה שטח מגוון אשר לא יפחת מ- 5 מ' כמסומן בתשריט.

ג. פריקת והוצאת סחורות לא תעשה מכיוון צפון (הפונה אל מגרש אפשר), למעט חצרות פנימיות סגורות.

21. הוראות בטיחות הטיסה:

על תחום התכנית חלות הגבלות הנובעות מקיומו של נתב"ג בהתאם לתמ"א 2/4. הגובה המרבי המותר לבניה יהיה הגובה המתקבל ממישור שנוצר ע"י קווי הגובה המסומנים בתשריט.

אין להוסיף על גובה זה בהקלה או בשינוי תב"ע ללא אישור מינהל התעופה האזרחית.

תנאי להוצאת היתר בניה למבנים אשר יגיעו לגובה המרבי המצויין לעיל יהיה תיאום עם מינהל התעופה האזרחית לקבלת הנחיות להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

22. הוראות כלליות למתן היתרי בניה:

א. היתרי בניה ינתנו ע"י וועדה מקומית בהתאם לטבלת הזכויות המצורפת והמהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ב. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית, אלא לאחר אישור תכנית הבינוי והפיתוח ע"י הוועדה המקומית. ביצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית מאושרת בבקשה להיתר בניה באישור הוועדה המקומית הכוללת פיתוח שטח המגרש.

ג. התחברויות המבנה המוקם לביוב, ניקוז, תיעול אספקת מים ודרכים תהיינה בהתאם להוראות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר.

ד. לא יוצא היתר בניה בפרוייקט, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכנית של הסדרי תנועה, הכוללת את הרחבת רחוב אבא סילבר, בקטע דרך גישה ל"קשב" – מבצע יהונתן, סלילת דרך הגישה ל"קשב" עד הכניסה לפרוייקט שמצפון, בצוע ככר בצומת מבצע יהונתן – אבא הלל סילבר, כפי שמופיע בנספח התנועה שבסימוכין לאישור תכנית להתקנת רמזור בצומת אבא הלל סילבר דרך הגישה ל"קשב".

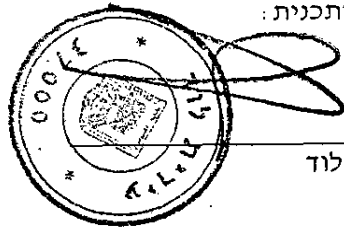
ה. לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית, לקבלת הנחיות לסימון הנדרש לבטיחות הטיסה, ולהקמת עגורנים; ובכפוף למילוי תת סעיפים א – ד לסעיף 22 לעיל, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

23. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

24. חתימות:

24.1 יוזם התכנית:

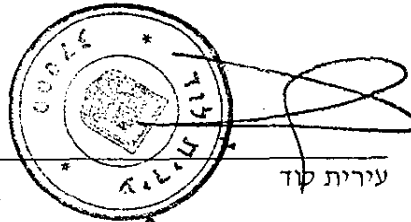

עיריית לוד

24.2 בעל הקרקע:

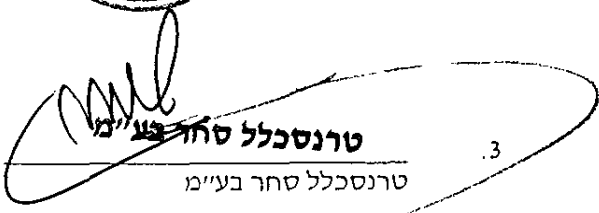
מירג' פיתוח ישראל
נכס נדל"ן בע"מ
שד' חציונות 143
חיפה 34373

1.

מירג' פיתוח ישראל נכס נדל"ן בע"מ


עיריית סוד

2.


טרנסכלל סחר בע"מ
טרנסכלל סחר בע"מ

3.

24.3 עורך התכנית:


משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ