

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/מק/214/ב'

מתחם קשב

מרכז	מחוז
לוד	מרחב תכנון מקומי
תכנית מפורטת	סוג תוכנית

אישורים

מתן תוקף

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מתחם קשב הינו מתחם תעסוקה של בנק לאומי מזרחית לרחוב אבא הייל סילבר ; ממוקם באזור התעשייה הצפוני של לוד.
מתחם התכנית כולל: שינוי בינוי למתחם כדי לממש את יתרת הזכויות ולהוסיף למבנים הקיימים ובניה, מבנים למסחר ותעסוקה וחניון, הכל במסגרת השטחים הקיימים על פי תכנית לד/214א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מתחם קשב

מספר התוכנית לד/מק/214/ב'

1.2 שטח התוכנית 76.956 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1 בשלב מתן תוקף מהדורה

תאריך עדכון המהדורה 08.03.2009

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
		קואורדינאטה X	140820
		קואורדינאטה Y	152250
1.5.2	תיאור מקום	מתחם קשב הקיים, מזרחית לרחוב אבא הילל סילבר.	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ועדה מקומית לוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	לוד אבא הילל סילבר
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		114/ח	[1002] [1003]

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לד/214 תכנית מתאר	שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות התכניות הקודמות, פרט להוראות שזו משנה. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הקודמות והוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.		16.06.1983
לד/214/א' תכנית מתאר מפורטת	שינוי		י.פ. 4150	14.10.1993
לד/מק/214/2				30.06.1998
תמא/2/4	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבולות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.	י.פ. 4525	25.5.1997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	8.03.2009		12		מחייב	הוראות תכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	8.03.2009	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	8.03.2009	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
		מ.ת.ן	8.03.2009	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		דודן קופרמן				1:500	רקע	מדידה-רקע לתשריט ונספחים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים
לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גיש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
davidr@bill.co.il		03-9352389		03-9352760	אבא הילל 3 לוד	520010661	ה.פ. בנייני בנק בע"מ			

1.8.2 זום במפעל

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
davidr@bill.co.il	03-9352389		03-9352760	אבא הילל 3, לוד	520010661	ה.פ. בנייני בנק בע"מ			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכרים
telavivichnunn@mami.gov.il	03-5614714		03-7632222	מנחם בגין 125, ת"א							
davidr@bill.co.il	03-9352389		03-9352760	אבא הילל 3, לוד	520010661	ה.פ. בנייני בנק בע"מ					

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
zur@mz-a.com	03-5450505	054-2033051	03-5450500	הירקון 323 ת"א	512268988	משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	אדריכל	
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	בית הילל 20 ת"א		מ.ת.1	10914	גבי שויער	מהנדס	יועץ תנועה
dotan_ku@netvision.net.il	03-5623856		03-5614421	רח' עמינדב 23, ת"א		דורתן את קופרמן	354	נתן דותן	מודד	מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תכנון מחדש של אזור המיועד לפארק משרדים ושירותים, על מנת להתאים אותו לדרישות עכשוויות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (1) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ב. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית, קו בניין מערבי מ- 6 מטר ל- 3 עד 6 מטר וקו בניין 0 בין מגרשים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (4) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ג. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (5) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית זו, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50% בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (6) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ה. שינוי במספר קומות: ביעוד מסחר ותעסוקה מ-8 קומות מעל הכניסה ו- קומת מרתף ל- 8 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מרתפים וביעוד חניה מקומה אחת מעל הכניסה וקומת מרתף אחת ל- 3 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מרתפים. בסמכות הוועדה המקומית לפי סעיף 62א. (א) (9) בחוק תכנון ובניה, התשכ"ה-1965.
- ו. שינוי בהסדרי תנועה וחניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	76.956 דונם.
-------------------------	--------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר ותעסוקה	מ"ר	45,000 מ"ר	0	45,000 מ"ר		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
		מגבלת גובה +86 מ' מעל פני הים
מסחר ותעסוקה	101,102	101,102
חניון	103	103

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעסוקה		4.1
שימושים		4.1.1
משרדים, תעשיית עתירת ידע, רווחה, מסחר, שירותים נלווים הקשורים לשימושים, חניה ושטחים טכניים.		א.
הוראות		4.1.2
א.	גובה המבנים	1. גובה המרבי לכל המבנים יהיה עד 8 קומות מעל הכניסה. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי. גובה קומות המרתפים יהיה עד 6 מטר. 2. גובה מרבי יהיה עד 86 מ' מעל פני הים.
ב.	קווי בניין	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.
ג.	זכויות בניה	1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד מסחר ותעסוקה יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
ד.	מרתפים	1. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח התכנית. 2. במרתפים יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים, וכמו כן כל שימוש לרווחת עובדי המתחם כשטחי שרות. 3. יותרו במרתפים כל השימושים המותרים במגרש, לצורך זה ניתן להעביר שטחים עיקריים מהקומות מעל הכניסה הקובעת.
ה.	הוראות נוספות	1. תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

שם ייעוד: חניה		4.2
שימושים		4.2.1
חניה		א.
הוראות		4.2.2
א.	גובה המבנים	1. גובה המרבי לכל המבנים יהיה עד 3 קומות מעל הקרקע. תותר הקמת עד 2 קומות מרתף תת קרקעי.
ב.	קווי בניין	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	1. סה"כ השטחים המרביים המותרים בתחום יעוד חניה יהיו כמצוין בטבלת זכויות והוראות בניה.
ד.	מרתפים	1. תכסית המרתף לא תעלה על 80% משטח תכנית. 2. במרתפים ביעוד חניה יותר שימוש לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים.
ה.	הוראות נוספות	1. תותר מבנה חניה מעל הקרקע.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

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

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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

הערות

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

6. הוראות נוספות

6.1 תנועה וחניה
א. החניה, פריקה וטעינה יוסדרו כמפורט בנספח התנועה ועפ"י התקן התקף בעת הוצעת היתר הבניה.
ב. נספח התנועה והחניה הינו מנחה בלבד וניתן לשנות, בעת הוצאת היתר בניה, את מיקום כניסות ויציאות לחניונים והסדרי התנועה באישור משרד התחבורה והועדה המקומית.
ג. תכנית חניה מאושרת תהיה חלק מתנאי ההיתר לבניה שינתן ע"י הועדה המקומית.

6.2 נספח בינוי
א. נספח הבינוי של תכנית זו הינו מנחה בלבד, למעט קווי בניין וגובה מרבי.
ב. שינוי נספח הבינוי, באישור מהנדס העיר, לא יחשב כשינוי תכנית.

6.3 הגבלות בניה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון
א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
ב. הגובה המירבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למיתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמא/2/4 ואין לחרוג ממנו.
ג. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.
ד. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

6.4 איחוד וחלוקה ורישום
א. בשטח התכנית יבוצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים על פי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. החלוקה החדשה תירשם בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק.

6.5 תנאים למתן היתר בניה
א. אישור תכנית זו.
ב. ניתן להוציא היתר בניה לכל בניין בתחום התכנית בנפרד.

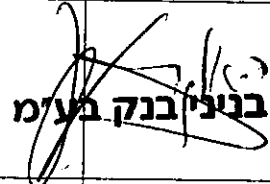
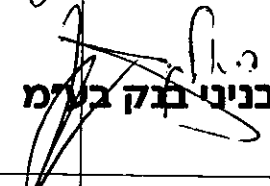
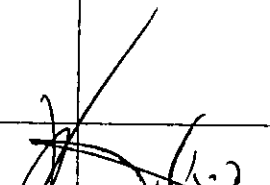
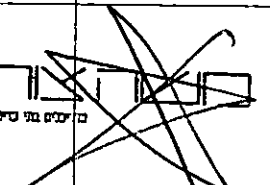
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1.	היתרי בניה	אישור התכנית ומילוי הדרישות כפי שסוכמו ותואמו עם משרד התחבורה בתכנית לד/214א'.
2.	טופס 4	ביצוע הרחבת הסלילה והרימזור של רחוב אבא הלל סילבר כנדרש עפ"י תכנית לד/214א', או ביצוע פיתרון אחר בהתאם להנחיות שיתואמו וידרשו ע"י משרד התחבורה.

7.2 מימוש התוכנית

א. מועד משוער לביצוע התכנית 15 שנים מיום אשורה הסופי.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		בנייני בנק בע"מ ח.פ. 520010661			מגיש התוכנית
		בנייני בנק בע"מ ח.פ. 520010661			יזם בפועל
		מדינת ישראל			בעלי עניין בקרקע
		בנייני בנק בע"מ ח.פ. 520010661			
		משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ	00532948	משה צור	עורך התכנית