

מולק 6 יא שוויטן  
באלן 7 יא שוויטן

7 חלקי

1

10 חלקים

14/22/2011

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
31.08.2011  
נתקבל  
מחוז מרכז

נבדק וניתן להפקיד / לאשר  
חלטת הועדה המחוזית / משנת 2009  
תאריך: 4.9.11  
מתקנת המחוז

מרחב תכנון מקומי - לוד

לוד

תוכנית מפורטת מס': לד/751

שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/1000  
ולתכנית מפורטת גז/8 במ/7/8 "גני אביב"

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 751 (תכ)  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 11.9.11. לאשר את התכנית.  
בית שומר / מנהל מחוז המרכז

תאריך: אוגוסט 2011

**1. שם ותחולה**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' לד/ 751 המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/1000 ולתכנית מפורטת גז/במ/8/7 "גני אביב". התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו.

**2. מסמכי התכנית**

- א. 14 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית") המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. תשריט ערוך בקנה-מידה 1:1,250 (להלן: "תשריט התכנית") המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. נספח בינוי בקנה-מידה 1:1,000, הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית.
- ד. נספח תנועה, הנספח מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית.
- ה. נספח ניקוז על כל חלקיו, הנספח מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ו. נספח מיס וביוב (מנחה בלבד).

**3. מקום התכנית**

מחוז	: מרכז
נפה	: רמלה
מרחב תכנון מקומי	: לוד
יישוב	: לוד
גושים וחלקות	גוש: 3969 חלקות: 79,95,97,99,107,111,112,113,114 חלק מחלקות: 35,57,58,59,80,84,86,104
	גוש: 3970 חלקות: 39,40,41,48,80,100,101,103,105,109 חלק מחלקות: 27,111
	גוש: 4983 חלק מחלקות: 2,3
	גוש: 5930 חלקות: 18,76

מיקום : הקרקע הכלולה בתוכנית זו נמצאת באזור המערבי של לוד ותחומה בין שכונת "גני-אביב" בין מסילת הברזל לת"א ובין כביש סובב לוד המתוכנן.

**4. עורך התכנית**

אילן אברמוביץ - אדריכלים בע"מ  
שטריקר 4 תל-אביב  
טל' 03 6054448 פקס' 03 6048006

**5. יחס התכנית**

מנהל מקרקעי ישראל ע"י חברת י.ג. מתאר  
 רח' תוצרת הארץ 18 תל-אביב  
 טל' 03 6083030 פקס' 03 6083020

**6. בעל הקרקע**

מנהל מקרקעי ישראל  
 מנחם בגין 125 תל-אביב  
 טל' 03 7632278 פקס' 03 7632279

**7. שטח התכנית**

שטח התוכנית (מחושב) 303.435 דונם.

**8. מטרת התכנית**

שינוי יעוד משטח חקלאי ושטח למבני ציבור למטרות:

1. תכנון שכונת מגורים הכוללת 343 יח"ד, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. והתווית רשת דרכים, חניות, תחנת רכבת, ומעבר דו מפלסי מעל לרכבת.
2. קביעת אזור מגורים א.
3. קביעת אזור מגורים ב.
4. קביעת שטח לאזור מגורים ג.
5. קביעת שטח למתקנים הנדסיים.
6. קביעת הוראות ומגבלות בנייה.

**9. יחס לתכניות אחרות**

תכנית זו באה לשנות ותהיה עדיפה בתחומי חלוחה על תכנית לד1000/ ולתכנית מפורטת גז/במ8/7 "גני אביב" במידה ויש סתירה בין תכנית זו לבין תכנית לד1000/, תקבענה הוראות תכנית זו.  
 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון.

**10. השימוש בקרקע**

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תוכנית. לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת תכליות11.1 אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום.  
המגרשים מיועדים למבני מגורים חד או דו-משפחתיים עד 2 קומות,  
הבינוי המוצע עקרוני בלבד ואינו מחייב.  
טרם מתן היתר בנייה, תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.  
מס' יחידות הדיור ושטח הבניה המקסימאלי לפי הרשום בטבלת זכויות הבנייה.

11.2 אזור מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול.  
המגרשים מיועדים למבני מגורים עד 3 קומות, הבינוי המוצע עקרוני  
בלבד ואינו מחייב.  
טרם מתן היתר בנייה, תוגש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.  
לא תותר קומת עמודים, קומת הקרקע תשמש למגורים, לובי כניסה ומחסנים.  
לכל הדירות צמודות הקרקע תוצמד חצר.  
מס' יחידות הדיור ושטח הבניה המקסימאלי לפי הרשום בטבלת זכויות הבנייה.

11.3 אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב.  
המגרשים מיועדים למבני מגורים עד 5 קומות, המבנים יתוכננו בהתאם  
למפורט בנספח הבינוי לתוכנית זו, או בהתאם לנספח בינוי שיוגש ע"י  
היזם ויאושר ע"י הועדה המקומית.  
לא תותר קומת עמודים, קומת הקרקע תשמש למגורים, לובי כניסה ומחסנים.  
לכל הדירות צמודות הקרקע תוצמד חצר.  
תתאפשר תנייה תת קרקעית לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר.  
מס' יחידות הדיור ושטח הבניה המקסימאלי לפי הרשום בטבלת זכויות הבנייה.

11.4 שטח למבני ציבור

השטח הצבוע חום ותחום חום כהה. בשטח המסומן יותר להקים מבנים בהתאם למפורט  
בתשריט ובטבלת זכויות הבנייה סעיף 31.  
ניתן לשנות שימושי הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 31 באישור  
מהנדס העיר והועדה המקומית.  
תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין.

11.5 אזור מתקנים הנדסיים

השטח הצבוע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע צהוב.  
בשטח המסומן יבנו מתקנים הנדסיים.  
יתרו מבני תשתיות עירוניות כגון תחנות שאיבה, חדדי טרנספורמציה וכד'.

**11.6 שטח ציבורי פתוח**

השטח הצבוע ירוק.  
 השטח מיועד לגינון, פיתוח נופי, גינות משחק שכונתיות, העברת תשתיות תת-קרקעיות, הסדרת ניקוז.  
 לא תותר בנייה בתחום השטח למעט קירות תומכים, פרגולות ומתקני משחק.  
 בשטח שצ"פ 508 יותר בנוסף גם מיגון אקוסטי.  
 בשטח שצ"פ 505 תותר בנוסף גם הקמת מתקנים הנדסיים במרחק מינימאלי של 60 מ' מציר מסילת הרכבת.

**11.7 שטח לקאנטרי קלאב**

השטח הצבוע ירוק ותחום חום כהה.  
 השטח מיועד למתקני ספורט כגון מגרשי ספורט, בריכות שחייה, מתקני אתלטיקה ולמבני שרות למתקני ספורט.

**11.8 דרכים**

השטח הצבוע אדום.  
 תוואי הדרכים, סוגיהן ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ובנספחים.

**11.9 רחוב משולב**

השטח הצבוע אדום עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק.  
 השטח מיועד לדרכים להולכי רגל ולכלי רכב, למעבר תשתיות ולגינון. כמפורט בנספחים.

**11.10 שטח לתחנת רכבת**

א. השטח הצבוע אפור עם פסים אלכסוניים באפור כהה.  
 השטח מיועד לתחנת רכבת ויותר בו השימושים הבאים:  
 ב. תחנת רכבת עפ"י הוראות תמ"א 23, לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות נאותה מבחינת בטיחות, נוחות ונוחיות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית לתפעול המסילה והתחנה או בקשר אליהן והמהווה חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובד התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בנייה או שימוש אחר הדרוש לתפעול תחנת הרכבת ובכלל זה:  
 רציפים  
 סככות לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח.  
 ספסלים  
 מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל  
 תאורה  
 דרגנועים  
 קופות למכירת כרטיסי נסיעה

מודיעין  
 בתי שימוש ציבוריים  
 מסחר עד שטח של 200 מ"ר מתוך השטח המותר בסעיף 34  
 מעליות  
 מזנון  
 מתקני איסוף אשפה  
 תמרור  
 מסוף לאוטובוסים וחניון חנה וסע  
 משטחים לעצירה, להמתנה ולחנייה של כלי רכב - החניה תהיה חניה מגוננת - עץ לכל 4  
 חניות  
 מתקנים לשילוב הרכבת עם אמצעי הסעה אחרים  
 ג. אישור משרד התחבורה להיתר בנייה ותכנית הסדרי תנועה ונגישות, מסוף חנה וסע  
 ועוד.

#### 11.11 שטח למפגש רכבת-דרך בהפרדה מפלסית

השטח הצבוע אפור עם פסים אלכסוניים באפור באדום.  
 השטח מיועד למפגש דרך / מסילה בהפרדה מפלסית.

#### 12. מקלטים וחדרי בטחון

לכל המבנים יבנו מקלטים או חדרי בטחון בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת  
 הוצאת היתר הבניה.

#### 13. אנטנות סלביזיה ורדיו

בכל בניין תתוכנן אנטנה מרכזית אחת

#### 14. מים ביוב וניקוז

- 14.1 תנאי להיתר בניה אישור תוכנית ביוב מושלמת לשביעות - רצון מהנדס  
 העיר. על מבקשי היתר בניה או הבאים במקומם לתכנן, לתאם, להתקין  
 ולבצע על חשבונם את מערכות המים, הביוב, הניקוז והידרנטים, על  
 מרכיביהם בהתאם לדרישות מהנדס העיר והגורמים המוסמכים המאשרים  
 האחרים – תברואה וכבוי אש - הכל לפי העניין.  
 כל בעל מגרש יחויב לתת זכות מעבר לקוי הביוב ממגרשים אחרים בתנאי  
 שאלה בוצעו בצורה מקצועית מתאימה שאינה מפריעה לחיי הפרט או  
 פוגעת ברכושו של בעל המגרש.
- 14.2 על-פי תמ"א 4/ב/34 יש לכלול בבקשה להיתר פתרונות בדבר שימור וניצול  
 מי נגר עילי, השהיתם והחדרתם לקרקע להעשרת מי תהום.

תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

14.3 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

#### 15. חשמל

מגבלות בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים מעל לכבלים תת קרקעיים: לא יינתן היתר בנייה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן בקו המשוך אל הקרקע מהתיל החיצוני או מציר הקו בין החלק הבולט ו/ או קרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך:

מהתיל החיצוני 2.00 מ'.

מציר הקו 2.25 מ'.

קו חשמל ומתח גבוה עד 35 ק"ו:

קוים קיימים מהתיל החיצוני 5.00 מ'

קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 6.50 מ'.

קו חשמל מתח עליון 130 – 110 ק"ו:

קוים קיימים מהתיל החיצוני 9.50 מ'.

קוים מתוכננים או מאושרים מציר הקו 13.00 מ'.

לא יינתן היתר בנייה בקרבת ומעל כבלי חשמל תת קרקעיים או מאושרים

כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות 80 ו- 81 לתקנות החשמל

(התקנת כבלים) תשכ"ז 1699, פרט למקרים יוצא דופן ובהסכמה מפורשת

של חברת החשמל עפ"י התנאים שהיא תקבע.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

גובה סופי של הכביש מהתיל התחתון של קו מתח גבוה לא יקטן מ-6.00 מ'.

אספקת החשמל מתח נמוך וגבוה, בתחום תכנית זו תהיה באמצעות כבלים תת-קרקעיים

ולא יותרו כל קוים עיליים.

#### 16. תחנות טרנספורמציה

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה חיצוניות.

על מגישי בקשות הבניה בתחומי תכנית זו לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות זעירות בתחום מגרשם או בשטח המיועד למתקנים הנדסיים. בהתאם לדרישות חב' חשמל באישור מהנדס העיר ובאישור המשרד לאכות הסביבה או מי מטעמם. בסמכות מהנדס העיר למקם תחנות טרנספורמציה בש.צ.פ על היזמים ו/או הבאים במקומם להקנות לחב' חשמל זכות מעבר ואפשרות להניח את קוי החשמל וכן גישה חופשית לרכב החברה אל תחנת הטרנספורמציה שבשטחם. הכל בהתאם לדרישות חב' החשמל.

#### 17. טלפון ותקשורת

רשת הטלפונים והזנות יהיו תת קרקעיות. תותקן רשת תת קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלוויזיה בכבלים, הכל בהתאם לתוכניות ביצוע שיאושרו ע"י מהנדס העיר.

#### 18. חנייה

לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

#### 19. ביצוע תשתיות ופיתוח

תכנון וביצוע התשתיות והפיתוח יבוצעו רק לאחר אישור תכניות פיתוח כבישים ותשתיות כלל שכונתיות על ידי מהנדס העיר. אישור תכנית זו, ל"ז ואופן מימושה, פריצת דרכים והנחת התשתיות (מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תאורה וכו') יהיו תנאי להוצאת היתר בניה. תיקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלביזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין.

#### 20. תנאים להיתר בניה

- 20.1 תנאי למתן היתרי בניה למבני מגורים:
- 20.1.1 הרחבת המעבר ברח' סוקולוב בכניסה הקיימת לשכונת "גני אביב".
- 20.1.2 פתיחה לתנועה של רח' סוקולוב והמעבר הזו מפלטי על רח' סוקולוב עד כצנלסון במתכונת של שני נתיבים לכל כוון עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה.
- 20.1.3 רימזור הצומת בין מיכה רייסר להלן קלר.
- 20.2 תנאי להיתר בניה – שדרוג המט"ש או לחלופין עמידה בתנאים אחרים על פי הנחיית משרד הבריאות ובאישורו.



- 20.3 בשצ"פ 508 יוקם חיץ מגונן משולב במיגון אקוסטי. גובה, אורך וסוג המיגון (לרבות מיגון אקוסטי דירתי בקומות העליונות) יינתנו ע"י אקוסטיקאי מקצועי כתנאי למתן היתר בניה למגרשים 197 – 216, 121-124, 151-155, 116-119 הפתרון האקוסטי יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה או מי מטעמו.
- 20.4 ככלל לא יוצאו היתרים אלא לאחר אישור מהנדס העיר לתכנית בינוי מפורטת שתוכן על רקע מפה מצבית טופוגרפית לכל תחום התכנית שתכלול בין היתר הנחיות לפיתוח מגרשי המגורים, מפלטי 0.00, הנחיות לפיתוח מבני ציבור, שצ"פ לרבות מערכת השקייה, שתילה ונטיעות, ושלבי ביצוע להקמתם ביחס להקמת מבני מגורים. ובנוסף אישור תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 20.
- 20.5 כל היתר בנייה יכלול:
- א. תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית טופוגרפית ותכלול העמדת מבנה, מפלטי 0.00 פרוט מלא של חמרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות על פי שיקול דעת מהנדס העיר.
  - ב. עיצוב חזית חמישית (גגות) כולל הסתרה לקולטי שמש ולדודים.
  - ג. מסתורי כביסה.
  - ד. פתרון הסתרה למתקני מיזוג אויר.
  - ה. פתרונות חנייה לרבות פרטי קרוי.
  - ו. פרטי גדרות וקירות תומכים, כולל נישות לארונות חשמל, למים, לתקשורת וכו'.
  - ז. פתרונות לאצירה ולסילוק אשפה.
  - ח. פתרון לאספקת גאז.
- 20.6 תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי שיכלול פירוט של מקורות רעש (כדוגמת מגרשי ספורט, חצר בית-הספר, בריכת שחייה, מערכות טכניות, גנרטורים, מערכות כריזה וכדומה), המהווים פוטנציאל למטרדי רעש למגורים הקיימים והמתוכננים בחלקה הדרומי של התכנית. בהתבסס על מיקום וייעוד של מבני הציבור, הדו"ח האקוסטי יפרט המלצות ופתרונות למניעת מטרדי רעש.

### 21. הפקעות לצורכי הציבור

'מקרקעי ישראל' כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם, בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נוהלי מנהל מקרעי ישראל.

מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור, כנוכח לעיל, יופקעו על פי חוק התכנון והבנייה.

**22. חלוקה ורישום**

חישוב שטחי המגרשים נעשה ע"י מדידה גרפית, יותרו סטיות בשטחי המגרשים כקבוע בחוק.  
עם מתן תוקף לתכנית יכין כל יזם על חשבוננו תכנית מדידה לצורכי רישום בהתאם לחוק.

**23. עתיקות**

אזור שנמצאו בו עתיקות והכרז ע"י הרשות לעתיקות. יחול עליו חוק העתיקות התשמ"ח 1978

**24. היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

**25. הגבלות בנייה בגין תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן-גוריון**

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית 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 לבנייה מעל פני הים, לרבות קומות טכניות, חדרי יציאה לגג, קומת גג חלקית למיתקנים ושימושים טכניים, רום עליון של תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבנייה 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 בנייה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

26. טבלת ריכח שטחים

היעוד השטח	סה"כ שטח דונם	אחוז משטח התוכנית	מס' יח"ד
מגורים א'	67.9	22.4%	223
מגורים ב'	26.2	8.7%	108
מגורים ג'	2.0	0.7%	12
מבני ציבור	39.6	13.1%	
מתקנים הנדסיים	1.9	0.6%	
ש.צ.פ.	55.3	18.2%	
קאנטרי קלאב	30.9	10.2%	
כבישים	50.1	16.5%	
תחנת רכבת	18.9	6.2%	
רחוב משולב	10.6	3.5%	
סה"כ	303.4	100%	343

27. טבלת מגרשי בנייה לאזור מגורים א'

מס' מגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	כמות יח"ד למגרש	שטחי בנייה מירביים במ"ר ליח"ד							גובה בנייה מדב'	
			קוי בניין (מ')	סה"כ	תכנית קרקע מירבית	שטחי שדות		שימוש עיקרי			
						קדמי	צדדי		אחורי		מס' קומות
138, 101 167, 155 197, 191 216	400	1	5	3	5	360	120	120	40	200	8 מ'
102-119 121-137 139-154 156-166 168-190 192-196 198-215	480	2	5	3	5	720	240	240	80	400	8 מ'

## 28. טבלת מגרשי בנייה לאזור מגורים ב

גובה בנייה מרבי		קוי בניין			שטחי בנייה מירביים במ"ר ליחיד					כמות יחיד למגרש	גודל מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש
גובה	מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ	תכסית קרקע מירבית	שטחי שרות		שימוש עיקרי			
							מתחת לקרקע לחנייה בלבד	מעל לקרקע				
11 מ'	3	5 מ'	5 מ'	5 מ'	1,080	180	-	30	150	6	1,000	301
			או לתשריט להתאם									עד 318

## 29 טבלת מגרשי בנייה לאזור מגורים ג'

גובה בנייה מירבי		קוי בניין במ'			שטחי בנייה מירביים(1)					כמות יחיד	גודל מגרש במ"ר	מס' מגרש
גובה במ'	מס' קומות	אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ במ"ר	תכסית קרקע מירבית במ"ר	שטחי שרות במ"ר		שימוש עיקרי במ"ר			
							מתחת לקרקע (לצורך חנייה בלבד)	מעל לקרקע				
20	6	5	5	5	1,440	480	-	240	1,200	12	2013	319

(1) לפי שטח בנייה ממוצע 120 מ"ר ליחיד כולל שטחי שרות.

## 30. טבלת סיכום למגורים

סה"כ שטח בניה ברוטו (במ"ר)	כמות יח"ד	אזור מגורים
53,520	223	א
19,440	108	ב
1,440	12	ג
74,400	343	סה"כ

## 31. טבלת סיכום למוסדות ציבור, שטחי ציבור ורכבת

מס' קומות	אחוז בניה		שטח מגרש במ"ר	ייעוד	מס' מגרש
	שרות	עיקרי			
1	10%	25%	1,024	גן	401
2	15%	30%	3,579	מבני ציבור	402
3	15%	30%	25,726	בית ספר	403
				מתנ"ס	
				מועדון נוער מועדון קשישים	
2	13%	27%	3,852	מבנה ציבור	404
2	10%	20%	5,439	בית כנסת	406
				מקווה	
			39,620		סה"כ למבני ציבור
2	5%	10%	30,866	קאנטרי קלאב	507
			54,741	שצ"פ	501-506,508
			125,227		סה"כ שטחי ציבור
3	1%	2%	18,919	תחנת רכבת	605
			18,919		סה"כ תחנת רכבת

חתימות

א. יוזם התוכנית. \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_

ב. בעל הקרקע. \_\_\_\_\_ תאריך .. \_\_\_\_\_

ג. רשות מקומית. \_\_\_\_\_ תאריך .. \_\_\_\_\_

ד. עורכי התוכנית. \_\_\_\_\_ תאריך 21.08.11

*Handwritten signature*  
מנהל משרד המבחן  
אדריכלות תכנון  
ח.מ.מ. 1-2827-2011  
ל-100000000-09

אין לנו רשות לקבלת חתימות על תוכנית זו ביום זה. נחנאי שזן תהיה מתואמת עם השירות התכנון המוסמכות.  
לממש התכנית דרוש לצרכי הכינון כלל, אין בה משום הסכמה כדאי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח וחתם עמנו הסכם מתאים בנוי ואנו חתומים על באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואנו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מודעה זאת כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח המלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית המפרה את דיו את בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכויותינו מבטחו בנכס הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות בהשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חלוקת האמה ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אף ליק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 הודשים מתאריך החתימה.  
מינהל משרד המבחן  
מכון המרכז

25-08-2011

תאריך

*Handwritten stamp:*  
אדריכל המבחן  
ד"ר צמח