

4023852

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 406-0402701

מתחם שגיא - רח' אנה פרנק לד/מק/3507



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי לוד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד  
 אישור תכנית מס' 406-0402701  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 משיבה מס' 2018001 ניום 21-01-2018  
 יו"ר הועדה  
 מהנדס הועדה  
 31/01/18  
 - 7-82-7018



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

במרכז העיר לוד אושרה בשנת 1994 תוכנית לד/385 אשר העניקה זכויות בניה נרחבות. אולם מסיבות שונות (הצורך בפינוי פולשים, העדר כלכליות וכיוצ"ב) התוכנית לא מומשה ולא הוצאו היתרים מכוחה.

בתוכנית זו מבוקש "להחיות מחדש" את תוכנית לד/385 וכן להוסיף זכויות בניה בסמכות ועדה מקומית (בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה) כדי להקים מגדל מגורים במגרש 4 ובנין מגורים גבוה במגרש 5, פיתוח השטח והרחבת דרך ברחוב אנה פרנק. וכן להכין את התשתית התכנונית לקידום תוכנית נוספת בסמכות ועדה מחוזית לבניית 4 מגדלי מגורים נוספים במתחם תוכנית לד/385 אשר תכלול הפרשת שטחים ניכרים עבור מבני ציבור (שב"צ) ושטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ).

בפרויקט מוצע תמהיל דירות מגוון הפונה לקהלים רחבים אשר יכול לשמש מקפצה לקידום בניה רוויה איכותית במרכז העיר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מתחם שגיא - רח' אנה פרנק לד/מק/3507

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

406-0402701

מספר התכנית

7.461 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) סעיף קטן 15, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 6  
א62 (א) סעיף קטן 2, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 9  
א62 (א) סעיף קטן 8, א62 (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי לוד

185950 קואורדינאטה X

650925 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

שטח קרקע עם מספר מבנים מיועדים להריסה בלב העיר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לוד - חלק מתחום הרשות: לוד

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

מתחם צפוני-רה' אנה פרנק פינת רח' חנה סנש מתחם דרומי-רח' יוברט  
המפרי פינת אנה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3960	מוסדר	חלק	12	13, 20, 26, 36, 39
4024	מוסדר	חלק		458, 635, 643, 646-648

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 31



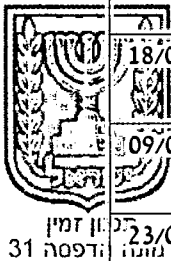
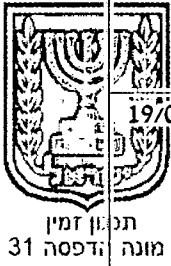
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /2 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 /2 /א. הוראות תכנית תמא/ 4 /2 /א תחולנה על תכנית זו.	4559	5224	19/08/1997
לד/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לד/ 1000. הוראות תכנית לד/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	2544		14/06/1979
לד/ 1001	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 1001	2583		29/11/1979
לד/ 1002 /1	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 1002 /1	3356	2674	07/06/1986
לד/ 1004	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 1004	4873	3305	18/04/2000
לד/ 319	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 319	3961	1372	09/01/1992
לד/ 7 /33	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 7 /33	2085	985	23/01/1975
לד/ 340	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ 340	3693	4018	27/08/1989
לד/ 385	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לד/ 385 ממשיכות לחול.	4215	3459	19/05/1994
לד/ מק/ 1000 /5	החלפה	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית לד/ מק/ 1000 /5	6806	5682	20/05/2014



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמעון קידר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שמעון קידר		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה		1	16/11/2017	שמעון קידר	16/11/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 500		27/03/2017	שמעון קידר	04/04/2017	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 1	1	27/12/2016	שמעון קידר	27/12/2016	טבלת שטחים	לא
תנועה	מנחה	1: 250		30/03/2017	אס איגור	04/04/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		27/12/2016	שמעון קידר	27/12/2016	תשריט מצב מאושר	לא



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	אריה נתנאל		נתנאל גרופ בע"מ	חולון	(1)	48	03-5059998	03-5012276	rinat@netanel.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סוקולוב 48, חולון.

תנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריה נתנאל		נתנאל גרופ בע"מ	חולון	(1)	48	03-5059998	03-5013376	rinat@netanel.co.il

(1) כתובת: רח' סוקולוב 48, חולון.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רמ"י		נתנאל גרופ בע"מ	חולון	סוקולוב (1)	48	03-5059998	03-5012276	rinat@netanel.co.il
חוכר		אריה נתנאל		נתנאל גרופ בע"מ	חולון	(1)	48	03-5059998	03-5012276	rinat@netanel.co.il

(1) כתובת: רח' סוקולוב 48, חולון.

תנון זמין  
מונה הדפסה 31

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שמעון קידר	23421		רמת גן	(1)	10	03-5750803	03-5750816	keidark@netvision.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	אס איגור	82544		רמת גן	(2)	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c
	מודד	דרור בן נתן	594		תל אביב- יפו	(3)	34	03-5734395	03-5374596	adrör2000@b ezeqint.net

(1) כתובת: הבונים 10, רמת גן.

(2) כתובת: בן גוריון 2, רמת גן.

(3) כתובת: יצחק שדה 34, תל אביב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

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**

ריכוז זכויות בניה ממגרשים ביעוד זהה ליצירת אפשרות תכנונית למבנה רב קומות במגרש 4 ובנין גבוה במגרש 5 והרחבת הדרך ברח' אנה פרנק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

1. חלוקה מחדש של שטחי הבניה המאושרים בהתאם לסעיף 62א(א)6:
- העברת 4520 מ"ר ממגרש 5 למגרש 4, בנוסף ל- 4080 מ"ר המאושרים, שה"כ 8600 מ"ר עיקרי במגרש 4.
- הפחתה של 1181 מ"ר, שה"כ 1579 מ"ר עיקרי במגרש 5.
- העברה של 2046 מ"ר שטחי שרות ממגרש 5 למגרש 4, בנוסף ל- 2563 מ"ר המאושרים, שה"כ 6126 מ"ר שטחי שרות במגרש 4.
2. תוספת שטחים בהיקף של 423 מ"ר, במגרש 4, בהתאם לסעיף 62א(א)16 א.1.
3. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים בהיקף של 2115 מ"ר, במגרש 4, בהתאם לסעיף 62א(א)15.
4. תוספת 6 יחידות דיור בהתאם לסעיף 62א(א)8, וניוד יחיד ממגרש 5 למגרש 4 לפי החלוקה הבאה:
  - תוספת 54 יחיד, שה"כ 90 יחיד במגרש 4.
  - הפחתה של 48 יחיד, שה"כ 16 יחיד.
5. הרחבת דרך קיימת בתוואי המאושר בתוכנית בת תוקף ברחוב אנה פרנק, בתחום מגרש 4 ומגרש 3, ע"ח שטחים ביעוד מגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)2.
6. שינוי מספר הקומות לפי סעיף 62א(א)4; תוספת 8 קומות, מ-9 קומות+ק. עמודים ל 18 קומות, במגרש 4. הפחתה של 1 קומה, מ-8 קומות+ק. עמודים ל- 7 קומות, במגרש 5.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**



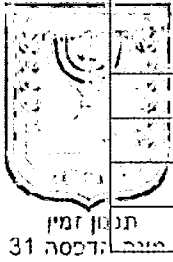
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
דרך מוצעת	11, 3
מגורים ד'	5, 4

**3.2 טבלת שטחים**

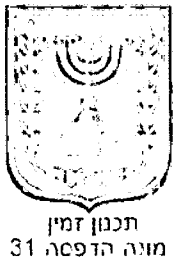
**מצב מאושר**



אחוזים	מ"ר	יעוד
24.93	1,860	דרך מאושרת
0.83	62	מגורים ב'
74.24	5,540	מגורים מיוחד
<b>100</b>	<b>7,462</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
24.93	1,860.06	דרך מאושרת
1.18	88.1	דרך מוצעת
73.89	5,513.38	מגורים ד'
<b>100</b>	<b>7,461.54</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ד'	4.1
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה במגרש 4.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>אדריכלות</b>	<b>א</b>
בנייני מגורים בלבד, לרבות מרתפי חניה למגורים.	
<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>ב</b>
<p>1. כללי: עיצוב המבנים לרבות קביעת חומרי גמר ופרטי בנין מחייבים יהיו כמפורט בנספח הבינוי</p> <p>2. חומרי גמר: חזיתות כל המבנים יהיו בגמר קשיח בלבד כגון אבן, חיפוי אלומיניום, קירות מסך</p> <p>3. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר: מסתורי הכביסה יבנו מחומרים קשיחים כגון פרופילי אלומיניום. יחידות מיזוג האוויר ימוקמו במסתורי הכביסה ויענו על דרישות ספיקת האוויר ליחידות</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגג: יוסתרו במלואם ע"י מעקות בנויים ו/או קירות מסתור מחופים בגמר קשיח וזהה לחזיתות הבנין</p> <p>5. גובה קומת הקרקע יתאים לאפשרות תכנון מערכת פינוי אשפה במצנח (פיר) ובדחסן</p> <p>6. יותר גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו (מפני רצפה לפני רצפה מעליה)</p> <p>7. מפלס הכניסה לבנין (+0.00) לא יעלה על 1.00 מ' מעל מפלס הרחוב.</p>	
<b>הערות לטבלת הזכויות</b>	<b>ג</b>
זכויות הבניה, מספר היחידות, מספר הקומות, תכסית, וגובה כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
<b>בניה ירוקה</b>	<b>ד</b>
בניה בת קיימא: הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה שיהיה תקף בעת הוצאת ההיתר.	
<b>מרתפים</b>	<b>ה</b>
<p>1. תכסית המרתפים לא תעלה על 85% משטח המגרשים, שאכית השטח ישמש לחלחול המים.</p> <p>2. מפלס פני תקרת המרתף לא יעלה מעל פני מדרכה או שצ"פ הגובלים במגרש</p> <p>3. תותר הקמת מרתפי חניה בתנאי שמירת עומק אדמה של לפחות 1.00 מ' מעל תקרת המרתף בכדי לאפשר נטיעת עצים.</p> <p>4. איורור מרתפים: תותר הקמת הגבהות מקומיות ו/או הנמכות (חצר אנגלית) לאיורור המרתפים מחוץ ובתוך קווי בנין בתנאי שפתחי האיורור של המרתפים לא יפנו לכיוון הרחוב הגובל במגרש.</p> <p>5. יותר גובה קומת מרתף עליונה או חלקה עד 6.5 מ' ברוטו מפני רצפה עד רצפה מעליה.</p>	
<b>חניה</b>	<b>ו</b>
חניה למגורים: לפי תקן חניה התקף בעת הגשת בקשה להיתרי הבניה. החניה תהיה עילית ותת	



תכנון זמין  
מונה תדפסה 31

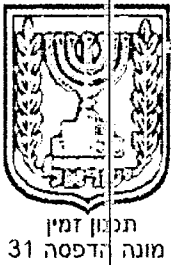


תכנון זמין  
מונה תדפסה 31

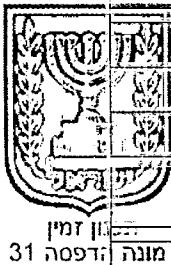


תכנון זמין  
מונה תדפסה 31

4.1	<p><b>מגורים ד'</b></p> <p>קרקעית.</p>
ז	<p><b>תכנון הנדסי</b></p> <p>1. חדרי יציאה לגג, חדרים טכניים למערכות הבנין, מאגרי מים מערכות שמש וכל מתקן אחר שנדרש עפ"י כל חוקים יהיו בנוסף למספר הקומות המצוין ולא יכללו במניין זכויות הבניה המצויינים בטבלה בסעיף 5 חדרים אלו ישולבו בעיצוב המבנה באופן אינטגרלי.</p> <p>2. לא יוצא היתר בניה למבנה ומתקניו אלא אם כן הובטחה גישה לכל המתקנים ההנדסיים וחדרותם.</p> <p>3. היקף הבניה המותרת על גגות שטוחים : בגגות שטוחים השטח הבניה המקורה, למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.</p>
ח	<p><b>היקף אחסון</b></p> <p>מחסני דיירים : לא תותר הקמת מחסנים לדיירים בקומת הקרקע או בקומות שמעל. יתאפשר להקים מחסני דיירים בקומות המרתף.</p>



4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p>
4.2.2	<p><b>הוראות</b></p>
4.3	<p><b>דרך מוצעת</b></p>
4.3.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך על פי הגדרתה בחוק התכנון והבניה.</p>
4.3.2	<p><b>הוראות</b></p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
													שרות	שרות	שרות
3	5	4	4	2	18	(3) 63	49.5	(2) 90	28.8	15747	3200	(1) 3947	8600	2115	מגורים ד'
5	5	4	4	2	8	(4) 30	8	(2) 16	15	2449		870	1579	3424	מגורים ד'

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

הערה ברמת הטבלה:

שטחי השרות מעל הכניסה הקובעת כוללים את שטחי הממדים, שטחי הקומה המפלשת, הקומות טיפוסיות ומתקנים טכניים על הגג הבנין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטחי המרפסות לא יבאו במנין השטחים המותרים לבניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים) תשנ"ב-1992.

סך שטחי המרפסות יהיו מספר הדירות \* 12 מר לדירה.

גודל מרפסת לא יעלה על 14 מר.

(2) תמהיל הדירות יהיה מגוון (3,4,5 חדרים) כאשר לכל הפחות 10% מכלל הדירות יהיו בנות 3 חדרים..

(3) תא שטח מסי' 4-הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 137+ מטר מעל פני הים..

(4) תא שטח מסי' 5-הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יעלה על 142+ מטר מעל פני הים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6. הוראות נוספות**



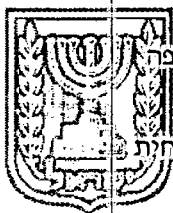
תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. אישור הועדה לתוכנית פיתוח הכוללת את שטח החניה והגינון. התוכנית תכלול פירוט לגבי נטיעות, ניקוז, חומרי פיתוח לחניה ולשטחים המרוצפים. השטחים שמעל לחניה יאפשרו עומק ורוחב של 1 מ' לפחות המתאים ליצירת גומה עבור נטיעות.
- ב. עמידה בהנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- ג. חוות דעת להצללת הבנין ומשטר רוחות לאישור מחלקת איכות הסביבה.
- ד. אישור רשות תעופה אזרחית לגובה המבנים.
- ה. ציפוי המבנה בחומר קשיח.
- ו. תאום פינוי האשפה ואישור המחלקה הסביבתית.

**6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

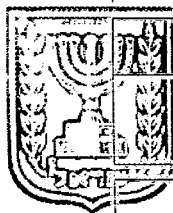
1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4/א, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 55 מטר מעל פני השטח הינו אישור התעופה האזרחית.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6.3 תכנית בינוי**

- תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור ועדה מקומית אשר תכלול:
- א. עיצוב אדריכלי שיכלול הוראות בדבר: העמדת המבנה, מפלסים, חזיתות, פתחים, כניסות לבניינים, חומרי גמר, גדרות, גובה קומות, מסתורי כביסה, מיקום יחידות מ"א וצורת הסתרתם. קווי בנין, מרווחים בין המבנים, קולטי שמש, מבני עזר, מצללות, חדרי אשפה ותאום חזיתות בין המבנים.
  - ב. פירוט השטחים הפתוחים לרבות גינון, נטיעות עצים, אמצעי הצללה, כניסות לבניין, כניסות רכבים לחניה עילית ותת קרקעית.
  - ג. תוכנית הגידור אתר וביצוע גידור באתר בעת הביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

**6.4 פיתוח סביבתי**

הועדה המקומית תאשר את שיטת פינוי האשפה מהבניינים ואת צורת הפרדת האשפה למרכיביה

**6.5 פיתוח תשתית**

- משמרת מים:
1. בתחומי המגרש יותקנו מתקני החדרה כגון בורות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש בהיקף הנדרש.
  2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם על מנת להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה תת קרקעית ורק העודפים יפנו למערכת הניקוז.

<b>6.5</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	<p>3. השטחים המגוונים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר.</p> <p>4. מי עיבוי מזגנים יפוגו להשקיית גינון בתחום הבנין.</p> <p>5. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים, אמצעים להשהייה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>6.6</b>	<b>תנאים לאישור תוכנית בינוי</b>
	<p>א. אישור תוכניות אספקת מים, מערכות ביוב וניקוז ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ב. אישור רשות תעופה אזרחית למבנים.</p> <p>ג. נספח אקוסטי.</p> <p>ד. איורור מרתפים.</p> <p>ה. בניה ירוקה: אישור מכון התקנים או אישור מכון מורשה, כי הבניין נבנה עפ"י התקן המחייב שיהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתרים.</p> <p>ז. הסכם התקשורת עם אתר פינוי פסולת.</p>

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל מערכות התשתיות והחיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים</p> <p>ב. תותר העברת מערכות תשתיות עירוניות בתחומי מגרשי מגורים בהתאם לחוקי העזר העירוניים</p> <p>ג. מערכות התשתית יבוצעו לפי הנחיות מהנדס העיר</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מבנה מגורים במגרש 4	

### 7.2 מימוש התכנית

עד 5 שנים מאישור התוכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 31



## הסבר לחישוב השטחים ונייודם

### מצב קיים

שירות	סה"כ עיקרי	מגרש 5		מגרש 4		שטחי דירות מ- 385/לד תוספת עבור גרעין בית טיפוס תוספת עבור קומת עמודים מפולשת תוספת עבור שטח ממ"דים תוספת 5% לנגישות תוספת חדרי 'ציאה לגג לפי לד/1004
		שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
		320	7040	180	3960	
		1120		630		
		450		522		
		200		1125		
		171		106		
			240		120	
<b>4824</b>	<b>11360</b>	<b>2261</b>	<b>7280</b>	<b>2563</b>	<b>4080</b>	סה"כ במצב קיים:
						<u>תוספת</u> <u>בסמכות</u> <u>וועדה</u> <u>מקומית</u> תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)(1א16) תוספת שטחי שירות בתת הקרקע לפי סעיף 62א(א)(15)
		500		423		
				2115		
<b>7862</b>	<b>11360</b>	<b>2761</b>	<b>7280</b>	<b>5101</b>	<b>4080</b>	סה"כ מוצע לפני ניווד
						<u>ניוד בין</u> <u>מגרשים</u>
		-2046	-4520	2046	4520	
<b>7862</b>	<b>11360</b>	<b>715</b>	<b>2760</b>	<b>7147</b>	<b>8600</b>	סה"כ לאחר ניווד

ללא שטחי מרפסות לפי 12 מ"ר ליח"ד