

משרד הפנים
מחוז מרכז
9.12.2008
כתב קבלה
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד/מק/21/425

שם תוכנית: נווה נוף מגרש 9

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: לוד
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו קובעת קוי בניין צדדיים לבליטת מרפסות סוכה מינימום 2.61 מ' במקום 5.00 מ' ומרחקים בין מרפסות סוכה בין הבניינים מינימום 5.44 מ' במקום 10.00 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
נווה נוף מגרש 9	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
21/425/מק/לד	מספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
2.939 דונם	מספר התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	שם התוכנית ומספר התוכנית	
2	מספר מהדורה בשלב	שם התוכנית ומספר התוכנית	
14.9.2008	תאריך עדכון המהדורה	שם התוכנית ומספר התוכנית	
תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	שם התוכנית ומספר התוכנית	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	שם התוכנית ומספר התוכנית	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	שם התוכנית ומספר התוכנית	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	שם התוכנית ומספר התוכנית	
62 א(א) סעיף קטן 4, 62 א(ג)	היתרים או הרשאות	שם התוכנית ומספר התוכנית	
<ul style="list-style-type: none"> תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 			

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 17

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	לוד
		קואורדינטה X	190550
		קואורדינטה Y	650625
1.5.2	תיאור מקום	לוד, שכונת נווה נוף	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	לוד
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	לוד
		שכונה	נווה נוף
		רחוב	הפרחים
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4016	מוסדר	חלק		31,32,149
3963	שומא	חלק		65,67
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן
	מספר גוש	לא רלוונטי

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית
	מספר מגרש/תא שטח	לד/425/15
		9

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	לא רלוונטי
-------	----------------------------	------------

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31.12.2000 ה' טבת התשס"א	4947	שינוי בקווי בנין צדדיים לבליטת מרפסות סוכה ומרחקים בין מרפסות סוכה בין הבניינים.	שינוי	לד/425/15
		כל הוראות תכנית לד/425/15 יחולו על תכנית זו למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו	כפיפות	

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	א.שפיר	1.12.2007	-	17	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	א.שפיר	1.12.2007	1	-	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משללמנים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לגבי המסמכים המחייבים לגבי עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מוגיש התוכנית											
1.8.1											
גוש/ תלכת(י)	זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	mishael@itzhaki.co.il	9643048	03-3131183	054-3131183	03-9643078	משה בקר 11, ראשלי"צ	51147429	רשות מקומית מגדלי מירב בע"מ			

יזם במועל										
1.8.2										
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mishael@itzhaki.co.il	9643048	03-3131183	03-9643078	משה בקר 11, ראשלי"צ	51147429	מגדלי מירב בע"מ				

בעלי עניין בקרקע										
1.8.3										
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכרים בעלים
mishael@itzhaki.co.il	9643048	03-3131183	03-9643078	משה בקר 11, ראשלי"צ	51147429	מגדלי מירב בע"מ				
			03-7632222	מנחם בנין 125, ת"א						

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
1.8.4											
זו"א"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
esthapir@inter.net.il	03-6772432	052-3460897	03-6777152	הכנאים 4, ר"ג			06013	004029005	אלי שפיר	אדריכל	עורך ראשי
gefen@netvisio.net.il	08-9255799	052-4205395	08-9251313	ברמל 47, לוד			525	50686906	יהודה גפן	מודד מוסמד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת קוי בנין צדדיים לבליטת מרפסות סוכה מינימום 2.61 מ' במקום 5.00 מ' ומרחקים בין מרפסות סוכה בין הבנינים מינימום 5.44 מ' במקום 10.00 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת קוי בנין צדדיים לבליטת מרפסות סוכה מינימום 2.61 מ' במקום 5.00 מ' ומרחקים בין מרפסות סוכה בין הבנינים מינימום 5.44 מ' במקום 10.00 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.939 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		2939	-	2939	מ"ר	מגורים
		54	-	54	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים	1	לא רלוונטי

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

4.1	שם ייעוד: מגורים
4.1.1	שימושים
א.	מגורים

5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' ת"ש	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר/ אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' ת"ש	יעוד											
			שטח בנייה במ"ר	שטח בנייה כוללים (%)	תכנית (%)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר מעל לפנייה הקובעת	מתחת לפנייה הקובעת						
מגורים ד'	1	2939	5670	2970	-	2945	11585	394%	-	54	18.4	60	14	-	5	5 (1)	5 (1)	5	קווי בנין (מטר)
אחר																			ציד- ציד- ימני
אחר																			ציד- ציד- ימני
מגורים ד'	1	2939	5670	2970	-	2945	11585	394%	-	54	18.4	60	14	-	5	5 (1)	5 (1)	5	ציד- ציד- ימני

(1) קווי בנין צד למרפסות - לפי המסומן בתשריט.

14/09/2008

עמוד 10 מתוך 17

6. הוראות נוספות

6.1
לא רלוונטי

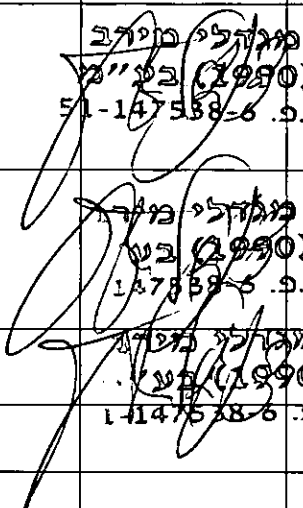
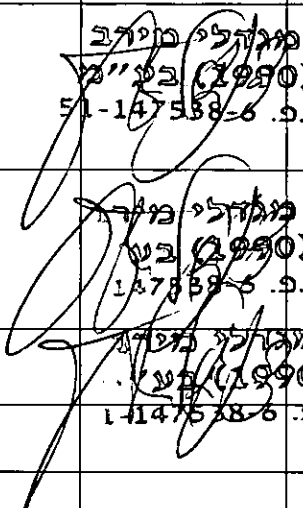
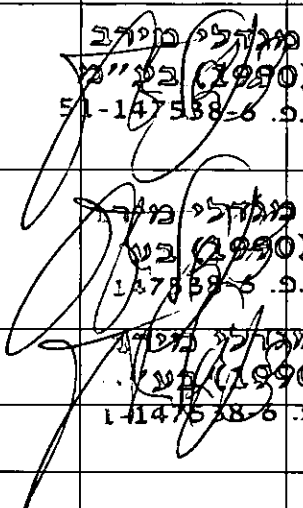
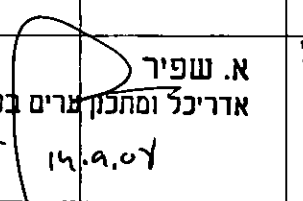
7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		מגדלי מירב בע"מ (1990) בע"מ ח.פ. 51-147538-6	ח.פ. 51147429	מגדלי מירב בע"מ	מגיש התוכנית
		מגדלי מירב בע"מ (1990) בע"מ ח.פ. 51-147538-6	ח.פ. 51147429	מגדלי מירב בע"מ	יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מגדלי מירב בע"מ (1990) בע"מ ח.פ. 51-147538-6	ח.פ. 51147429	מגדלי מירב בע"מ	בעלי עניין בקרקע
				מנהל מקרקעי ישראל	
		א. שפיר אדריכל ומתכנן ערים בע"מ 14.9.07	004029005	א. שפיר אדריכל	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• שמירת מקומות קדושים		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	• בתי קברות		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (2)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	האם בוצעה בבדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	<input type="checkbox"/>	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	<input type="checkbox"/>	שם התוכנית	1.1	
	<input type="checkbox"/>	מחוז		
	<input type="checkbox"/>	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	<input type="checkbox"/>	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	<input type="checkbox"/>	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	<input type="checkbox"/>	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
 הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(2) עמוד 13 מתוך 17

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	v	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	v	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	v	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	v	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	v	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	v	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	v	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	v	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	v	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	v	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	v	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	v	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	v	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	v	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	v	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או :	פרק 12	
	v	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	v	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	v	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אלי שפיר (שם), מספר זהות 004029005
 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי לד/מק/21/425 ששמה נוה נוף מגרש 9

(להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 06013.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

ב.

ג.

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

א. שפיר
 אדריכל וסתכן ערים בע"מ

14/09/2008

עמוד 15 מתוך 17

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: לד/מק/21/425

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר באמת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 9/9/2008 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין

יהודה גפן
מספר רשיון 525-7-18
טלפון 08-9251813
חתימה

525
מספר רשיון

יהודה גפן
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 12/10/08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יהודה גפן
מספר רשיון 525-7-18
טלפון 08-9251813
חתימה

525
מספר רשיון

יהודה גפן
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות
מספר תוכנית מופקדת סטטוס טיפול בתוכנית מספר ילקוט פרסומים תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

שם התוספת	יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים		<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 				
התוספת השניה לעניין סביבה חופית		<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 				
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים		<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 				

תאריך ההחלטה	החלטה	אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה טעונה אישור / לא טעונה אישור
	אישור התוכנית/דחיית התוכנית	

מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור	ערר על התוכנית שם ועדת הערר ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק. ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית. ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.