

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' לד / מק/5/387

|                                                                               |                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>משרד הפנים</b><br/>מחוז מרכז<br/>29. 04. 2013<br/>נתקבל<br/>תיק מס'</p> | <p><b>שם תוכנית:</b> שד' הציונות פינת רח' סן מרטין</p> <p><b>מחוז:</b> המרכז<br/><b>מרחב תכנון מקומי:</b> לוד<br/><b>סוג תוכנית:</b> תכנית מפורטת</p> <p><b>אישורים</b></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| מתן תוקף                                                                                                                                                                                                         | הפקדה                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה<br/>אישור תכנית מס' 5/387/מק/96<br/>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית<br/>בשיבה מס' 2013003 ביום 11/04/13<br/>משה לורברבוים<br/>הממונה על תכנון ולבניה<br/>וע"ר הועדה המחוזית</p> | <p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה<br/>הפקדת תכנית מס' 5/387/מק/96<br/>הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית<br/>בשיבה מס' 2013003 ביום 11/04/13<br/>משה לורברבוים<br/>הממונה על תכנון ולבניה<br/>וע"ר הועדה המחוזית</p> |
|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                    |

## דברי הסבר לתוכנית

רצ"ב העתק של תבי"ע הבאה לשנות את הדברים הבאים :

1. הגדלת מס' יחידות הדיור שבתחום התכנית ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.
2. אין כל שינוי נוסף בזכויות ובהוראות הבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

פורסם  
ברשומות

|                                                                       |                              |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| שם התוכנית                                                            | 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית | שד' הציונות פינת רח' סן מרטין                                                     |
| מספר התוכנית                                                          | 1.2 שטח התוכנית              | לד/מק/ 387 / 5                                                                    |
| שלב                                                                   | 1.3 מהדורות                  | 8.578 דונם                                                                        |
| מספר מהדורה בשלב                                                      |                              | הפקדה                                                                             |
| תאריך עדכון המהדורה                                                   |                              | 1                                                                                 |
| סוג התוכנית                                                           | 1.4 סיווג התוכנית            | 5.02.12                                                                           |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית |                              | תוכנית מפורטת                                                                     |
| לפי סעיף בחוק                                                         |                              | כן                                                                                |
| היתרים או הרשאות                                                      |                              | ועדה מקומית                                                                       |
| סוג איחוד וחלוקה                                                      |                              | 62 א(א) סעיף קטן 8                                                                |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי                                |                              | תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן לחוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה. |
|                                                                       |                              | לא                                                                                |

פורסם  
ברשומות

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X 190050  
קואורדינטה Y 650275

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית רשות מקומית  
לוד חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבחן חלה התוכנית**

יישוב לוד  
שכונה סביוני לוד  
רחוב שד' הציונות פינת סן מרטין  
מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 4011     | מוסדר   | חלק מהגוש     | 88                  | 92                |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| אין         |                  |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לוד

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס  | הערה ליחס                                                             | מספר ילקוט פרסומים | תאריך    |
|--------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|
| לד/מק/387/4        | • שינוי  | על תכנית זו יחולו הוראות תכניות לד/מק/387/4 במידה ולא שונו בתכנית זו. | 6338               | 11.12.11 |
| לד/1004            | • כפיפות | על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבע בהוראות תכניות אלה. | 4873               | 18.04.00 |
| תמא/4/2            |          |                                                                       | 4525               | 25.05.97 |

## 1.7 מסמכי התוכנית

| סוג המסמך        | תחולה   | קנ"מ   | מספר עמודים | מספר גליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך          | גורם מאשר   | תאריך האישור |
|------------------|---------|--------|-------------|--------------|-------------------|---------------------|-------------|--------------|
| הוראות התוכנית   | • מחייב |        | 20          |              | 12.06.10          | אדרי' מנשה<br>גיאנה | ועדה מקומית |              |
| תשריט התוכנית    | • מחייב | 1: 250 |             | 1            |                   |                     |             |              |
| נספח בינוי וחניה | • מנחה  | 1: 250 |             | 2            |                   |                     |             |              |

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| מגיש התוכנית 1.8.1 |                     |            |             |                      |           |                           |                 |           |                 |
|--------------------|---------------------|------------|-------------|----------------------|-----------|---------------------------|-----------------|-----------|-----------------|
| גוש/ חלקה(י)       | דוא"ל               | פקס        | טלפון       | כתובת                | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון      | מספר זכות | שם פרטי (משפחה) |
| 4011               | alberto@gabso.co.il | 03-6599292 | 054-2483755 | 57 שד' חעצמאות בת-ים | 513393306 | רשות מקומית אחוזת יערים   | בניה וזיום בע"מ |           |                 |
| 92 88              |                     |            |             |                      |           |                           |                 |           |                 |

| יום כביש 1.8.2      |            |             |            |                      |                           |                             |           |                 |              |
|---------------------|------------|-------------|------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| דוא"ל               | פקס        | טלפון       | כתובת      | מס' תאגיד            | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון                  | מספר זכות | שם פרטי (משפחה) | מקצוע / תואר |
| alberto@gabso.co.il | 03-6599292 | 054-2483755 | 03-5082777 | 57 שד' חעצמאות בת-ים | 513393306                 | אחוזת יערים וזיום בע"מ בניה |           |                 |              |
|                     |            |             |            |                      |                           |                             |           |                 |              |

| בעלי עניין בקרקע 1.8.3 |            |             |            |                      |                          |                             |                 |              |                |
|------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------|--------------|----------------|
| דוא"ל                  | פקס        | טלפון       | כתובת      | מס' תאגיד            | שם תאגיד/ שם רשות מקומית | מספר זכות                   | שם פרטי (משפחה) | מקצוע / תואר | בעלים / חוכרים |
| alberto@gabso.co.il    | 03-6599292 | 054-2483755 | 03-5082777 | 57 שד' חעצמאות בת-ים | 513393306                | אחוזת יערים בניה וזיום בע"מ |                 |              |                |
|                        |            |             |            |                      |                          |                             |                 |              |                |

| עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4 |            |             |            |                        |                                 |            |           |                 |              |
|--------------------------------------|------------|-------------|------------|------------------------|---------------------------------|------------|-----------|-----------------|--------------|
| דוא"ל                                | פקס        | טלפון       | כתובת      | מס' תאגיד              | שם תאגיד / שם רשות מקומית       | מספר רשיון | מספר זכות | שם פרטי (משפחה) | מקצוע / תואר |
| cadmen@netvision.net.il              | 03-7517664 | 050-7826292 | 03-6134390 | רח' שטרן 7/32 בת-ים    |                                 | 37881      | 015778954 | גאוגרף          | אדריכל       |
| dorim@datamap.com                    | 03-7516356 | 054-2204740 | 03-7541000 | רח' הירקון 67, בני-ברק | גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ | 570        | 052602984 | גטניו ברני      | מודד מוסמך   |
|                                      |            |             |            |                        |                                 |            |           |                 | 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.

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**

1. הגדלת מס' יחידות הדיור שבתחום התכנית ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 8א(א)62
2. אין כל שינוי נוסף בזכויות ובהוראות הבניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-126 יח"ד ל-156 יח"ד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות, עפ"י סעיף 8א(א)62
2. קביעת זכויות והוראות בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 8.578 דונם

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך  | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|--------|-------------------------|-----------|------|----------------|
|       | מפורט             | מתאריך |                         |           |      |                |
|       | 5471              |        | —                       | 5471      | מ"ר  | מגורים         |
|       | 156               |        | 30 (+)                  | 126       | יח"ד |                |
|       | 1512              |        |                         | 1512      | מ"ר  | מרפסות מקורות  |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

| תאי שטח כפופים |  |  |  | תאי שטח | יעוד      |
|----------------|--|--|--|---------|-----------|
|                |  |  |  | 1,2     | מגורים ד' |
|                |  |  |  | 3       | שצ"פ      |

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.

### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |      |           |   | מצב מאושר |      |              |
|----------|------|-----------|---|-----------|------|--------------|
| אחוזים   | מ"ר  | יעוד      |   | אחוזים    | מ"ר  | יעוד         |
| 63.8%    | 5471 | מגורים ד' | ← | 63.8%     | 5471 | מגורים מיוחד |
| 36.2%    | 3107 | שצ"פ      |   | 36.2%     | 3107 | שצ"פ         |
| 100%     | 8578 | סה"כ      |   | 100%      | 8578 | סה"כ         |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                          |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | שם ייעוד: מגורים ד'                                                                                      |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                  |
|       | מגורים                                                                                                   |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                   |
|       | 1. תתאפשר בניית דירות-גן בקומת קרקע.                                                                     |
|       | 2. יקבע מעבר להולכי רגל בין רחוב סן מרטין לשצ"פ שבצפון התכנית (תא שטח 3).                                |
| 4.2   | שם ייעוד: שצ"פ                                                                                           |
| 4.2.1 | שימושים                                                                                                  |
|       | שטח ציבורי פתוח                                                                                          |
| 4.2.2 | הוראות                                                                                                   |
|       | לא תותר כל בניה למעט מתקני משחקים, גן וספורט, מתקנים הנדסיים, ריהוט רחוב, גדרות, מעברים להולכי רגל וכד'. |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

**מצב קיים עפ"י לד/מק" 4/387**

| קווי בנין (מסר)                                                                                     |                  |      |                                           | מספר קומות        |                 | גובה גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) משטח רחב משטח) | אפיקות (יחידות) לזונה (נט) | מספר יחידות               | אחוזי בנייה כוללים (%) | שטחי בנייה מ"ר/אחוזים |          |                           |       |      |              | גודל פנימי/מזרחי/מרכזי (מ"ר) | מס' רחב שטח | ייעוד |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------|-------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|----------|---------------------------|-------|------|--------------|------------------------------|-------------|-------|
| אחורי                                                                                               | קדמי לשד' תצוגות | קדמי | מרתח לכליטה הקובעת                        | מעל לכליטה הקובעת | סח"פ שטחי בנייה |                      |                          |                            |                           |                        | מרתח לכליטה הקובעת    |          | מעל לכליטה הקובעת         | עיקרי | שרות | עיקרי        |                              |             |       |
|                                                                                                     |                  |      |                                           |                   |                 | שרות                 | עיקרי                    |                            |                           |                        |                       |          |                           |       |      |              |                              |             |       |
| 5                                                                                                   | 1                | 5    | 10 קומות + קומה 11 חלקית מעל קומות עמודים | 45                |                 | 23                   | 126 3-3 בנינים           | 477                        | 26120 1512+ מרפסות מקורות | 5000                   | ---                   | 6000 *** | 15120 1512+ מרפסות מקורות | 5471  | 1+2  | מגורים מיוחד |                              |             |       |
| תוהר הקומות מרתח חניה בתחתית קווי תוהר ומגורים                                                      |                  |      |                                           |                   |                 |                      |                          |                            |                           |                        |                       |          |                           |       |      |              |                              |             |       |
| לא תותר כל בנייה למעט מתקני משחקים, גן וספורט, מתקנים הנדסיים, רחובות רחוב, מעברים לחולצת רגל וכד'. |                  |      |                                           |                   |                 |                      |                          |                            |                           |                        |                       |          |                           |       |      |              |                              |             |       |
|                                                                                                     |                  |      |                                           |                   |                 |                      |                          |                            |                           |                        |                       |          |                           | 3107  | 3    | שפ"פ         |                              |             |       |

“ קיי פליז לכוון תצורות נתיב 1 מי' מדרוך סגורל טשע'ס 5-1 מי' מדרוך פש"ד תצונות פמלגה מדרוך מדרוך, במסלולן בתשס"ט. וואספער גיט 11-12 בקומת קדע.

...לא מלל חוסמת שסתי שירות למ"ד מ-7.50 מ"ד ל-12.50 מ"ד מפרל במס' דירות נוספות.

**מצב מוצע עפ"י לד/מס' 5/387**

[illegible]

"אף בניו לאזן שדורות תציתות יחיהו מ' מדודי סמבאל השצ"ס ו-5 מ' מדודי מש"י הצנינות במדינה החדרם מזרחיות, כמסורתם בתש"ס.  
...תחתמשו בגבי 179 ג' בקומת קרקע.  
לא כלל תוספת שטחי שירות למגורים 7.50 מ'-12.50 מ"ר ל-12.50 מ"ר כמרקם מ' צירות נוספות.

09/02/2013

**עמוד 11 מתוך 20**

**6. הוראות נוספות****6.1 מרתפים:**

תותר בנית מרתף חניה משותף לבנין בתחום קוי גבול המגרש.

**6.2 הוצאות תכנית:**

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה ובין היתר- אדריכלים מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, עפ"י סעיף 69(12) לחוק. הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו, בהתאם לסעיף 265 א לחוק.

**6.3 רישום שטחים ציבוריים:**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או ירשמו על שמה בדרך אחרת.

**6.4 תנאים למתן היתר:**

1. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוכח להנחת דעתו של מהנדס העיר, כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש היתר הבניה ובסביבתו, או קיים הסדר לביצוע תשתית כאמור עד למועד איכלוס המבנים.
2. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם הוגש תשריט לצורכי רישום ערוך כדין עפ"י פקודת המודדים, אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות מחלקת איכות הסביבה בעיריית לוד בענין פינוי פסולת יבשה מאתר הבניה לאתר פסולת מוסדר כחוק, לרבות פסולת בניה והריסה של מבנים קיימים.

**6.5 תכנית פיתוח:**

- כתנאי למתן היתר בניה תוכן תכנית פיתוח על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה, אשר תכלול את המרכיבים הבאים:
1. פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי ותאורה, פרוט מס' מקומות החניה כמפורט בנספח החניה.
  2. גדרות, קירות תומכים ומשטחים משופעים (רמפות).
  3. פרוט מלא של חומרי גימור הבנינים.
  4. פתרונות להסתרת כביסה או תכנון מתקני ייבוש כביסה מכניים בתחום הדירות.
  5. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג- אויר. לא תותר תלית מתקנים בחזיתות.
  6. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  7. פתרון ארכיטקטוני למיקום צלחות לוין. לא תותר התקנת אנטנות מסוג כלשהוא.
  8. פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות ושעוני מים, חדרי מכוניות ומתקנים טכניים מסוגים שונים במקומות פתוחים. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת- קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכד' יהיו מוסתרים ולא יראו, או משולבים בחזיתות הבנין במידה ויבוצעו מאבץ או בנחושת. פתרונות לאגירה ולסליוק אשפה.
  9. 20% מתכסית הקרקע תישאר פנויה ומגוננת ולא תותר חניה תת- קרקעית בתחום זה לשם חילחול והשחית מי נגר עליל.
  10. ביצוע הפיתוח בחזית הרחובות יבוצע על חשבון מבקש ההיתר בתאום עם מהנדס העיר.
  11. פתרון למעבר הולכי רגל שרוחבו לא יפחת מ-2.0 מ' בין רחוב סן מרטין לשצ"פ שבצפון התכנית (תא שטח 3)

**6.6 חניה**

מקומות החניה יוקצו ויתוכננו בתוך שטח החלקה, לפי תכנית פיתוח כללית באישור מהנדס העיר ויועץ התנועה של העירייה, ביחס של 1 מקום חניה ליחיד.

**6.7 חברת אחזקה**

1. למבנה ימונה מתחזק כמשמעו בסעיף 71 (ב) לחוק המקרקעין תשכ"ט 1969, אשר יתחזק את הרכוש להתקשרות עם מתחזק לשנה אחת לפחות, ותנאי למתן טופס 4 – תחילת פעולתו בפועל של המתחזק, הסכם הניהול של המתחזק יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
2. בעל היתר להקמת כל בנין יחתום כתנאי למתן טופס 4 על הסכם עם מתחזק כאמור לעיל לשנה אחת לפחות ויחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה להשתתף בהוצאות האחזקה של הרכוש המשותף כאמור לעיל. חוזי המכר יכללו תקנון הבית המשותף, הוראות לפיהן על הדירים לדאוג אחזקה תקינה ושוטפת של המבנה על כל מערכותיו השונות ועל כלל הרכוש המשותף.
3. בעל ההיתר יחתום כתנאי למתן טופס 4 כי יחייב את כל רוכשי הדירות במסגרת הסכמי הרכישה לחתום על הרשאה לעיריית - כי במקרה שהמתחזק לא יבצע את תפקידו ולא יתחזק את המבנה כמתחייב בהוראות התכנית, תהא העירייה ראשאית למנות מתחזק חלופי לבית המשותף, או לתחזק בעצמה את המבנה ולגבות מהדיירים את ההוצאות הדרושות לשם אחזקתו התקינה של הבית המשותף.

**6.8 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מס' שלב | תאור שלב | התנייה |
|---------|----------|--------|
|         |          |        |
|         |          |        |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו כחמש שנים מיום אישורה.

# 8. חתימות

|                 |                       |                                                      |             |           |
|-----------------|-----------------------|------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| מגיש<br>התוכנית | שם:                   | חתימת: <b>אחות יערים בניה וזום בע"מ</b><br>513393306 | תאריך:      | 28.04.12  |
|                 | תאגיד/שם רשות מקומית: | שדרות העצמאות 57 בת ים<br>אחוזת יערים בניה וזום בע"מ | מספר תאגיד: | 513393306 |

|                 |                   |                                                       |             |           |
|-----------------|-------------------|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| עורך<br>התוכנית | שם:               | חתימת: <b>אדריכל/ג'אנה</b><br><b>אדריכל/מנשה ערים</b> | תאריך:      | 20.04.12  |
|                 | אדריכל/ג'אנה מנשה | תאגיד:                                                | מספר תאגיד: | 03-751766 |

|              |        |                                                      |             |           |
|--------------|--------|------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| זום<br>במועל | שם:    | חתימת: <b>אחות יערים בניה וזום בע"מ</b><br>513393306 | תאריך:      | 25.04.12  |
|              | תאגיד: | שדרות העצמאות 57 בת ים<br>אחוזת יערים בניה וזום בע"מ | מספר תאגיד: | 513393306 |

|                   |        |        |             |
|-------------------|--------|--------|-------------|
| בעל עניין<br>בקרע | שם:    | חתימה: | תאריך:      |
|                   | תאגיד: | מ.מ.י  | מספר תאגיד: |

אין לנו התנגדות עסקית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

חתימתנו הינה לגבי תכנון כלכלי, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על ידי מיזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או חלק בעל עניין אחר בשטח התכנית, וזו אינה להקבעה רשות נחלת עמו הסכם מתאמת בין מיזם זה למיזם אחר במסגרת הסכמת כל בעל זכות בתחום זה או אחר, וזו אינה להקבעה רשות נחלת עמו חוזה געש יזם.

כמען המה ש... ידענו הסכם... על התכנית... ייתור על זכות... על מי זכויות... העיסוק... חתימתנו... והיא תקפה... מ... תאריך: 30-05-2012

ד"ר אמגדי  
אדריכל המתח

## הצהרת המודד

**הצהרה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : לד/מק/ 5/387

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור:

- ☐ מדידה גרפית.  
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.  
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

### 1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 9.3.2010 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

ברנד גטניו  
 מודד  
 מספר רשיון 570

570  
 מספר רשיון

גטניו ברני  
 שם המודד המוסמך

### 2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 13.4.10 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

ברנד גטניו  
 מודד  
 מספר רשיון 570

570  
 מספר רשיון

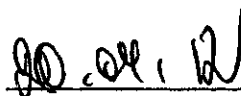
גטניו ברני  
 שם המודד המוסמך

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה ג'אנה מנשה, מספר זהות 015778954

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לד/מק/5/387 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 37882.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. גטניו ברני מודד מוסמך  
 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.



תאריך

מנשה ג'אנה  
 אדריכל ומתכנן ערים  
 (נויד-826292 / מסד-751760)

חתימת המצהיר

|                                             |
|---------------------------------------------|
| <b>תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית</b> |
|---------------------------------------------|

אני החתום מטה-----, מספר זהות-----,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לד/מק/5/387 ששמה שפינוזה 7 (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום \_\_\_\_\_ ויש בידי תעודה מטעם \_\_\_\_\_ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא \_\_\_\_\_ או לחילופין (מחק את המיותר):  
אני מומחה בתחום \_\_\_\_\_ שלא חלה לגבי חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים \_\_\_\_\_ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

\_\_\_\_\_  
תאריך

\_\_\_\_\_  
חתימת המצהיר

**רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית**

מנשה ג'אנה  
אזרחי וכתב ערים  
03-7517444:סמל 9302724/977:חתימה

עורך התוכנית: ג'אנה מנשה תאריך: 12.04.12

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

| סעיף<br>בנוהל | נושא                                                                                  | כן | לא | תחום הבדיקה                      |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----------------------------------|
| 1.7           | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבאיית?                          | X  |    | מסמכי התוכנית                    |
|               | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?                                            | X  |    |                                  |
|               | אם כן, פרט: _____                                                                     |    |    |                                  |
|               | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבאיית (או נרשם "לא רלבנטי")?                   | X  |    | מוראות התוכנית                   |
| 6.1, 6.2      | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבאיית                                       | X  |    | תשריט התוכנית                    |
| 2.2.7         | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                             | X  |    |                                  |
| 2.4.1, 2.4.2  | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור) | X  |    |                                  |
| 2.3.2, 2.3.3  | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                          | X  |    |                                  |
| 4.1           | התשריט ערך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(2)</sup>  | X  |    |                                  |
| 4.3           | קיום תשריט מצב מאושר                                                                  | X  |    |                                  |
| 4.4           | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.                                  | X  |    |                                  |
|               | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)              | X  |    |                                  |
|               | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/רוזטות וכדומה)                                  | X  |    |                                  |
|               | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                          | X  |    |                                  |
|               | מספר התוכנית                                                                          | X  |    | התאמה בין התשריט להוראות התוכנית |
| 1.1           | שם התוכנית                                                                            | X  |    |                                  |
|               | מחוז                                                                                  | X  |    |                                  |
| 1.4           | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                                      | X  |    |                                  |
| 1.5           | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                          | X  |    |                                  |
| 1.8           | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)                                                | X  |    |                                  |
| 8.2           | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)                                                      | X  |    |                                  |

(1) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבאיית – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

(2) יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבאיית.

| תחום הבחינה             | סעיף בנוהל | נושא                                                                                                                                                                                | כן | לא |
|-------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| כללי                    |            | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>                                                                                                                            |    | X  |
|                         |            | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                                                                                                                        |    | X  |
|                         |            | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                   |    |    |
|                         |            | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                                                                                                                            |    | X  |
|                         |            | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                   |    |    |
|                         |            | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                                                                                                                              |    | X  |
|                         |            | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                                   |    |    |
|                         |            | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: _____                                                                                                                                        |    |    |
|                         |            | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית                                                                                                                     |    | X  |
|                         |            | • שמירת מקומות קדושים                                                                                                                                                               |    | X  |
| איחוד וחלוקה            |            | • בתי קברות                                                                                                                                                                         |    | X  |
|                         |            | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                                                                                                                                |    | X  |
|                         |            | צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009                                                                                         |    | X  |
|                         |            | קיום תצהירים תומכים של עורכי התוכנית                                                                                                                                                | X  |    |
| ספסוף ציבורי            | פרק 14     | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                                            | X  |    |
|                         | 1.8        | האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?                                                                | X  |    |
| חומרי חפירה (מילוי)     |            | במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?                                                                                                                         | X  |    |
|                         |            | האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?                                                                                              |    |    |
| רדיוסי מגן              |            | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                      |    |    |
|                         |            | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?                                                                                                             | X  |    |
| חיזוק מבנים בפני רעידות |            | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                                                                                                                                    |    |    |
|                         |            | האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?                                 |    |    |
|                         |            | בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה? | X  |    |
|                         |            | האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?                                                                           | X  |    |
|                         |            | האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?                                                                                                                                          | X  |    |
| שמירה על עצים בוגרים    |            |                                                                                                                                                                                     |    |    |

(3) עמ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/חנחיית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת חזרות הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובחנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"ב - שמירה על עצים בוגרים

## נספח הליכים סטטוטוריים

מנשר ג' אנה  
 עורך התוכנית: ג'אנה מנשה תאריך: 20.04.12  
 חתימה אדריכל ומתכנן ערים  
 (נייד: 0507826292 פקס: 03-7517664)

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

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

| יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק               |                    |                      |              |
|-------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------|
| שם התוספת                                       | תחולת התוספת       | שם מוסד התכנון המאשר | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית                 | • התוספת אינה חלה. |                      |              |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים               | • התוספת אינה חלה. |                      |              |

| אישור על-פי סעיף 109 לחוק |       |              |
|---------------------------|-------|--------------|
| סעיף                      | החלטה | תאריך ההחלטה |
| סעיף 109 (א)              |       |              |
| סעיף 109 (ב)              |       |              |

| ערר על התוכנית                         |           |                 |              |
|----------------------------------------|-----------|-----------------|--------------|
| שם ועדת הערר                           | מספר הערר | אישור ועדת הערר | תאריך האישור |
| 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.