

SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 7 מרץ, 2011  
מספרנו: 16166/2011

הועדה המקומית

"מצפה אפק"

2-06-2011

נתקבל

חתימת המקבל

הועדה המקומית

"מצפה אפק"

22-03-2011

נתקבל

חתימת המקבל

ועדה מקומית  
4/3062/מק/מ  
הפקידות ונכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
בשיעור מס' 2010011  
24/11/10

מ. רוזנברג  
מהנדס ועדה מקומית  
"מצפה אפק"

תוכנית ממ/מק/ 4 / 3062

טבלת הקצאות ולוח איזון

עפ"י הוראות פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

שאול רוזנברג  
שמאי מקרקעין



SHAUL ROSENBERG

REAL ESTATE APPRAISER

TOWN PLANNER

2 BEN-GURION ST. RAMAT-GAN 52573

טל. 03-5752033

פקס. 03-5752041

E-MAIL: R-SHAMAY@INTER.NET.IL

שאול רוזנברג

שמאי מקרקעין

מתכנן עירוני

רח' בן גוריון 2, רמת-גן 52573

מגדל בסר 1, קומה 7

תאריך: 7 מרץ, 2011  
מספרנו: 16166/2011

לכבוד:  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מצפה אפק

**הנדון: טבלת הקצאות ולוח איזון**  
**תוכנית ממ/מק/ 3062 / 4**  
**שינוי תוואי רח' הנשיא**  
**גבעת שמואל**

מצ"ב טבלת הקצאות ולוח איזון לתוכנית ממ/מק/ 3062 / 4, שינוי תוואי רחוב הנשיא, גבעת שמואל.

#### 1. רקע כללי

התוכנית חלה על חלק מחלקות 160 – 158, 155, 154, 150 – 146, 144, 143 בגוש 6368.

עפ"י תוכנית המתאר המאושרת לגבעת שמואל ממ/ 950 הרצועה הצפונית בתוכנית מיועדת לתעשייה ומלאכה ויתרת השטח לתוואי רחוב הנשיא. בעקבות שינוי תוואי רחוב הנשיא עפ"י דרישות משרד התחבורה חל שינוי בתוואי רחוב הנשיא כך שהוא מוזז לכיוון צפון.

#### 2. מטרות התוכנית

שינוי תוואי רחוב הנשיא בקטע הנדון ע"י הרחבתו לצד צפון וביטול דרך בצד דרום. שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה ליעוד דרך חדשה.  
ביטול דרך ושינוי יעודה לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

### 3. בעלויות

החלקות המשתתפות בתוכנית רשומות ע"ש הקרן הקיימת לישראל (קק"ל) ועל שם עיריית פתח תקוה אשר היתה הרשות המקומית בעת ביצוע החלוקה בשנת 1951. הרשות המקומית היום – עיריית גבעת שמואל ולכן במצב המוצע נרשמה הדרך הקיימת והדרך המוצעת ע"ש עיריית גבעת שמואל.

4. להלן העקרונות והמרכיבים אשר על פיהם נערכו טבלת ההקצאות ולוח האיזון.

#### 4.1 מצב קודם

במצב קודם הובאו בחשבון השטחים עפ"י יעודם.

שטח המיועד לתעשייה הובא בחשבון לפי 1,200 ש"ח/ מ"ר בהתייחס לכך שהשטח מיועד לפי תוכנית מתאר בלבד כאשר זכויות הבניה יקבעו עפ"י תוכנית מפורטת.

בשטחים הרשומים ע"ש עיריית פתח – תקוה (צ"ל עיריית גבעת שמואל) לא ניתן שווי במצב נכנס באשר השטחים נרשמו ע"ש הרשות לצורכי ציבור והרשות יוצאת עם שטחי ציבור.

4.2 במצב חדש נקבע שווי השטח לבנייני ציבור ומוסדות כשווי הנגזר משווי מגרשי מגורים בסביבה הסמוכה ולפי זכויות בניה של 90% עיקרי סה"כ.

בהתאם לכך נקבע שווי הקרקע ל- 1.0 מ"ר שטח למבנים ומוסדות ציבור ל- 2,700 ש"ח/ מ"ר. בגין שווי זה הובא בחשבון מקדם 0.9 כשטח משלים.

הקרקע ביעוד למבנים ומוסדות ציבור הוקצתה לקק"ל בתמורה לזכויותיה במצב קודם במגרשים שיעודם תעשייה ומלאכה.

5. טבלת ההקצאות ולוח האיזון נערכו בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 לתקנות ולתקינה השמאית.

**ובאתי על החתום,**

**שאול רוזנברג**  
**שמאי מקרקעין**

**תקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט- 2009**  
**תכנית ממ / מק / 3062 / 4**

פרטי החלקות הקיימות														
שוי יחסי (באחוזים)	שוי החלקה/ המגרש	שוי החלקה/ המגרש	יעוד החלקה/ המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות	החזקה או תאגיד	מס' זרות או מס' תאגיד	שטחים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה/ מגרש	מס' גוש	מס' סידורי
36.31%	410,400 ₪	410,400 ₪	תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		קק"ל	342	986	143	6368	1
			דרך קיימת							264				
10.30%	116,400 ₪	116,400 ₪	תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		קק"ל	97	956	144	6368	2
48.41%	547,200 ₪	547,200 ₪	תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		קק"ל	456	638	146	6368	3
			דרך קיימת							164				
1.70%	19,200 ₪	19,200 ₪	תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		קק"ל	16	635	147	6368	4
			דרך קיימת							603				
			דרך קיימת	1.00			לפי נספח		קק"ל	194	635	148	6368	5
3.29%	37,200 ₪	37,200 ₪	תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		קק"ל	31	670	149	6368	6
			דרך קיימת							634				
			דרך קיימת	1.00			לפי נספח		קק"ל	504	708	150	6368	7

			תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		עיריית פ"ת	324	1905	154	6368	8
			דרך קיימת							1260				
			תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		עיריית פ"ת	16	2377	155	6368	9
			דרך קיימת							137				
			תעשייה ומלאכה	1.00			לפי נספח		עיריית פ"ת	16	107	158	6368	10
			דרך קיימת							77				
			דרך קיימת	1.00			לפי נספח		עיריית פ"ת	50	185	159	6368	11
			דרך קיימת	1.00			לפי נספח		עיריית פ"ת	174	1917	160	6368	12
100.00%	1,130,400 ₪	1,130,400 ₪								5,360	11,719			סה"כ

\*\* זכויות עיריית פתח תקוה נרשמו על שמה כרשות המקומית. הרשות המקומית דהיום עיריית גבעת שמואל.

תכנית ממ / מק / 3062 / 4

תשלומי איזון בש"ח		פרטי המגרשים המוקצים											
בעל הזכויות מקבל	בעל הזכויות משלם	שווי יחסי באחוזים	שווי מצב יוצא	שווי יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד
הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות	הזכויות
--	--	100%	2,760,480 ₪	2,760,480 ₪	1	1,135	1	1,135	1	1,135	1	1,135	1
--	--	--	--	--	1	2,925	1	2,925	1	2,925	1	2,925	2
--	--	--	--	--	1	1'300	1	1'300	1	1'300	1	1'300	3
		100%	2,760,480 ₪	2,760,480 ₪	1	5,360	1	5,360	1	5,360	1	5,360	סה"כ

7.3.11

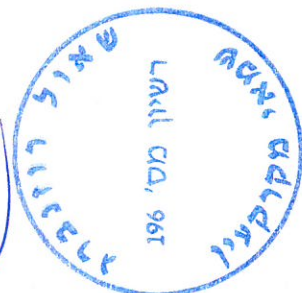
תאריך

196

מס' רישיון

חתימת השמאי

שם שמאי המקרקעין





### טבלת הקצאות ולוח איזון – תוכנית ממו/מק/ 3062 / 4

נספח שעבודים והערות הרשומים בספרי המקרקעין

גוש	חלקה	תאריך	מהות הפעולה/ הערה	מוטבי ההערה
6368	143	25.5.51	זיקת הנאה מהשקאה זכות מעבר למים (בצינורות) זיקת הנאה – זכות מעבר	על פני חלקה 6368/47 על פני חלקה 6368 / 46,47 על פני חלקה 6368 / 47
	144	25.5.51	זיקת הנאה מהשקאה זכות מעבר למים (בצינורות) זיקת הנאה – זכות מעבר	על פני חלקה 6368/47 על פני חלקה 6368 / 46,47 על פני חלקה 6368 / 47
	146-150	25.5.51	זיקת הנאה מהשקאה זכות מעבר למים (בצינורות) זיקת הנאה – זכות מעבר	על פני חלקה 6368/47 על פני חלקה 6368 / 46,47 על פני חלקה 6368 / 47
	148	24.7.00	צו הריסה	בית משפט השלום, כפר - סבא
	160	24.7.00	צו הריסה	בית משפט השלום, כפר - סבא

לאור רישום החלוקה החדשה תבוטלנה ההערות הרשומות בנושא זיקת הנאה מהשקאה, זכות מעבר למים וזיקת הנאה זכות מעבר בחלקות 143, 144, 146 – 150.

שואל רוזנברג  
שמאי מקרקעין

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' ממ/מק/3062/4



שם תוכנית: הסדרה והרחבת דרך בר-לב בקטע המזרחי לרחוב הזיתים

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: וועדה מקומית גבעת-שמואל

סוג תוכנית: תוכנית דרך

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block;"> <p style="text-align: center; color: red;">ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל</p> <p style="text-align: center; color: red;">אישור תכנית מס' <u>4/3062</u></p> <p style="text-align: center; color: red;">הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p style="text-align: center; color: red;">בישיבה מס' <u>204502</u> ביום <u>31.1.12</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">               יו"ר הוועדה           </div> <div style="text-align: center;">               מנהל הוועדה           </div> </div> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

הסדרת קטע דרך בר-לב שבין צומת רחוב הזיתים ומזרחה עד גבול תוכנית ממ/3062 / 3  
הסדרת הדרך המופיעה בתוכנית האב לגבעת שמואל ממ/950 והרחבתה על ידי שינוי ייעוד  
מתעשיה לדרך חדשה. כמו גם ביטול דרך ושינוייה לשטח לבנייני ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.



# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומותהסדרה והרחבת דרך בר-לב בקטע המזרחי  
לרחוב הזיתים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

ממ/מק/3062/4

מספר התוכנית

5360 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

5 מספר מהדורה בשלב

01/01/2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית דרך

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן/לא

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• 62 א(א) סעיף קטן (2), 62 א (ג)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התוכנית.סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי וועדה מקומית "גבעת-שמואל".**

קואורדינטה X 186250  
קואורדינטה Y 665300

גבעת שמואל רחוב בר לב, ממזרח לצומת הרחובות הזיתים ובר-לב.

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

רשות מקומית עיריית גבעת שמואל.

התייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות

גבעת שמואל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

בר-לב – הנשיא בין הסיבים לזיתים

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6368	• מוסדר	• חלק מהגוש		143, 144, 154, 146-150, 155, 158-160

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/950	• שינוי		3317	31/03/86

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית "גבעת-שמואל"	סל הרשמן אדריכלים	01/01/2012		22 עמודים		• מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית "גבעת-שמואל"	סל הרשמן אדריכלים	01/01/2012	1		1:1000	• מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מקומית "גבעת-שמואל"	שאל רוזנברג שמאי מקרקעין	01/01/2012		6 עמודים		• מחייב	טבלת הקצאות ולוח איזון

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה
				03-5319222	בן-גוריון 24 ג"ש		רשות מקומית עיריית גבעת-שמואל			מקצוע / תואר
							רשות מקומית עיריית גבעת-שמואל			רשות מקומית

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5319222	בן-גוריון 24 ג"ש		רשות מקומית עיריית גבעת-שמואל				רשות מקומית

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-9052222	העלייה השנייה 1 ת.ד. 1 פ"ת		רשות מקומית עיריית פ"ת				רשות מקומית
			02-670-7411	רח' קק"ל 1, ת.ד. 7283 ירושלים 91072		קרן קיימת לישראל				קק"ל
			03-5319222	בן-גוריון 24 ג"ש		רשות מקומית עיריית גבעת-שמואל				רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Salo- hershman @014.net.il	5444780		03-5444778	לואי מרשל 33 ת"א		סלו הרשמן אדריכלים ומתכנני ערים		03423	סלו הרשמן	אדריכל
brsur@zahav.net.il			03-5328503	יזמני 21 ג"ש		בורמן רוזן מודדים			שי בורמן	מודד
r-shamay@inter.net.il	5752041		03-5752033	בן-גוריון 2 רמת-גן		שאל רוזנברג שמאי מקרקעין			שאל רוזנברג	שמאי
dgsh@dgsh.co.il	7554433		03-7554444	בן-גוריון 2 רמת-גן		דגש הנדסה			אבירם אגאי	מהנדס תנועה
										יועץ תנועה

**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

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**

הרחבת דרך בהתאם לדרישות משרד התחבורה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי ייעוד מתעשייה לייעוד של דרך.  
ביטול דרך ושינוי ייעוד לשב"צ.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.36 דונם
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					

**הערה:** נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	מבנים ומוסדות ציבור
		2	דרך מאושרת
		3	דרך מוצעת

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

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
24.2%	1300	24.2%	1298
54.6%	2925	75.8%	4062
21.2%	1135		
100%	5360	100%	5360



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
א.	בהתאם לשימושים המותרים בחוק התכנון והבניה - התשכ"ה וע"פ המצויין בתוכנית האב לגבעת שמואל מ/מ/950.
4.1.2	הוראות
א.	תכנון ע"פ תוכנית האב לגבעת שמואל מ/מ/950, בתיאום עם עיריית גבעת-שמואל ובאישור הוועדה המקומית.
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד: דרכים
4.2.1	שימושים
א.	בהתאם להגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה – התשכ"ה.
4.2.2	הוראות
א.	תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט ובנספח התחבורה
ב.	מפלסי המסעות מפלסי המסעות המסומנים בנספח הבינוי הינם מנחים בלבד.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י-ציד-שמצלי	ציד-י-ציד-שמצלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/מזערי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
											שטחי בניה מ"ר/אחוזים	מתחת לכניסה הקובעת	מעל מפלס לכניסה הקובעת			
												עיקרי	שרות	עיקרי	1	מבנים ומסודות ציבור
											ע"פ תוכנית מ/מ/950 בתוקף.					

01/01/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 22

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית (מחק את המיותר), בין היתר, בנושאים הבאים:

כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

### 6.2 דרכים וחניות

א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

### 6.3 הוראות בנושא חשמל

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

#### 6.4 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

#### 6.5 היטל השבחה

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

#### 6.6 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

#### 6.7 הריסת מבנים, גדרות, מדרגות

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית.
- ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבנינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

#### 6.8 חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה – אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.  
פרויקטים בכל רמות התכנון (תוכניות מתאר מקומיות, תוכניות ברמה מפורטת, היתרי בניה, מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וכד') הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.

#### 6.9 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

## 6.10 הוצאת התוכנית לפי סעיף 69(12) לחוק.

א. עלויות התכנון על ידי היזם.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

### 7.2 מימוש התוכנית

מימוש התוכנית תוך 5 שנים



# 8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: עיריית גבעת-שמואל	חתימה:  אניציק אוזילבו מהנדס העיר עיריית גבעת שמואל	תאריך: 22.1.12
	שם רשות מקומית: עיריית גבעת-שמואל	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אדריכל סלו הרשמן	חתימה:  סלו הרשמן אדריכל	תאריך: 11/1/12
	תאגיד: סלו הרשמן אדריכלים ומתכנני ערים	מספר תאגיד:	
שמאי התוכנית	שם: שאול רוזנברג	חתימה:  שאול רוזנברג	תאריך: 19/1/12
	תאגיד: שאול רוזנברג שמאי מקרקעין	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: עיריית גבעת-שמואל	חתימה:  אניציק אוזילבו מהנדס העיר עיריית גבעת שמואל	תאריך: 22.1.12
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם: עיריית גבעת-שמואל	חתימה:  אניציק אוזילבו מהנדס העיר עיריית גבעת שמואל	תאריך: 22.1.12
	שם רשות מקומית: עיריית גבעת-שמואל	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה **סלו הרשמן**, מספר זהות 075456616, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס'ממ/מק/3062/4, גבעת שמואל ששמה **הסדרה והרחבת דרך בר-לב בקטע המזרחי לרחוב הזיתים** (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 03423.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. אבירם אגאי - מהנדס תנועה ותחבורה - תכנון תוואי הדרך והתחברות לכיכרות.  
 ב. שאול רוזנברג – שמאי מקרקעין - עורך טבלת איחוד וחלוקה.  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה 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.

ס ל ו ה ר ש מ נ  
 אדריכלים ומתכנני ערים  
 רח' לואי מרשל 33, ת"א  
 5444779 FAX 5444780

חתימת המצהיר

11/12  
 תאריך

**תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית**

אני החתום מטה **שאול רוזנברג**, מספר זהות 01275874,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' ממ/מק/3062/4 ששמה "הסדרה והרחבת דרך בר-לב בקטע המזרחי לרחוב הזיתים" (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת השמאים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 196.
3. אני ערכתי את הנושאים טבלאת הקצאות ולוח איזון 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.

  
חתימת המצהיר

  
תאריך

**הצהרת המודד**

**הערה:** 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 : ממו/מק/3062/4 ג"ש

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ 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: 22.12 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד י. א. רוי מספר רשיון 492 תאריך 22.12

בורמן-רוזן  
מודדים מוסמכים  
יציאת 21 נבחרת שנת 54018  
טל: 03-5228903

2. עדכניות המדידה

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

שם המודד \_\_\_\_\_ מספר רשיון \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_ תאריך \_\_\_\_\_



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

סלולר  
אדריכלים ומתכננים  
רח' לואי מרשל 33, ת"א  
08-5444778 FAX 5444778

עורך התוכנית: אדריכל סלו הרשמן תאריך: 11/12 חתימה:

- 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	



תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים <sup>(4)</sup>	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי <sup>(5)</sup>		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
רדיוסי מגן <sup>(6)</sup>		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
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 לייעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים <sup>(7)</sup>		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

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

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

<sup>(5)</sup> ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

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

## נספח הליכים סטטוטוריים

סלולר שני  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ד"ר לואי נדל 33, תיא  
03-5444779 FAX 5444780

חתימה:

עורך התוכנית: אדריכל סלו הרשמן תאריך: 11/11/12

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

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)		