

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' **חד/מק/659ג**

הרחבת דרך בסמוך לפרוייקט "מגה" ברח' השלום בחדרה

ועדה מקומית חדרה
 הפקדת תכנית מס' **חד/מק/659ג**
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבתה מס' **2007008** ביום **4.2.07**
 יו"ר הועדה

מחוז **חיפה**
 מרחב תכנון מקומי **חדרה**
 סוג התכנית **תכנית מפורטת**
 אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית חדרה אישור תכנית מס' חד/מק/659ג הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבתה מס' 2007008 ביום 4.2.07 יו"ר הועדה המקומית</p>	
אינג' בני ממקה מהנדס העיר חיים אביטן – ראש העיר	אינג' בני ממקה מהנדס העיר חיים אביטן – ראש העיר

י.פ. מס' מיום י.פ. מס' מיום

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר נושא התנועה והנגישות לפרוייקט "מגה" שהוסדרו עד עתה
בדרך של שימוש חורג בשצ"פ

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תכנית מס' חד/מק/659ג'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	הרחבת דרך בסמוך לפרויקט "מגה" ברח' השלום בחדרה
1.2	שטח התכנית	2,119 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה
	מספר מהדורה	מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף
	תאריך עדכון	10.7.08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה בכל תחום התכנית
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן (2)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	השומרון
		קואורדינטה	706824 - Y
		קואורדינטה	191344 - X
1.5.2	תאור מקום	רח' השלום מדרום לפרויקט "מגה" בחדרה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	חדרה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	חדרה השלום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10013	מוסדר	חלק מהגוש		142,139

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
ל.ר.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
659/חד	שינוי	הרחבת דרך	2655	4.9.80 כ"ג אלול תשי"מ

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדרי. ש. רוה	10.7.08	16			מחייב	הוראות התכנית
		אדרי. ש. רוה	10.7.08	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית
			10.7.08				מנחה	חתיך דרך השלום

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	מגיש התכנית
	03-9282638	054-4689680	03-9282637	03-9282637	רח' עמק 2 פארק תעשייה אפק אזה"ת 48092	י"אדרכתי, חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 510820103					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם מקצועי / תואר	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-9282638	054-4689680	03-9282637	רח' עמק 2 פארק תעשייה אפק אזה"ת ראש העין 48092	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית אזדרכת, חברה להשקעות בע"מ 510820103 ח.פ.					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגוד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מוסד
finrav@finrav.co.il	03-7517862	052-3200778	03-7522171	צב"י 12 רמת גן 52504	פינרבי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	07147	006806186	רוח שמואל	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל
modedy@netvision.net.il	04-9931277		04-9835292	ת.ד. 792 רמת ישי 30095	מודדי טבעון	640		משה מרין	מודד מוסמך	מוסד

1.9 הגדרות בתכנית

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**

הרחבת דרך בתוואי שאושר עפ"י סעיף 62 א (א) (2) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת השימוש החורג בשצ"פ כדרך.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		2.119	
			שטח התכנית – דונם
	-	-	מגורים – מספר יח"ד
	-	-	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מגורים מיוחד – מספר יח"ד
	-	-	מגורים מיוחד (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	תעסוקה (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
	-	-	מלונאות ונופש – מספר חדרים / יחידות אירוח
	-	-	מלונאות ונופש (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1000	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד דרך

4.1.1 שימושים

- א. דרכים חניות ומדרכות
- ב. גינון ונטיעות.
- ג. ריהוט רחוב.
- ד. תשתיות.

4.1.2 הוראות

- א. הוצאת היתר באישור הועדה המקומית.
- ב. תישמר ההפרדה מדרך השלום.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת							מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.119	1000	דרך
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

ישולם עפ"י החוק.

6.2 חניה

תותר חניה בתחום הדרך באישור הועדה המקומית.
שימוש החניה יותאם לתכנונה העתידי של דרך השלום.

6.3 תכנון דרך השלום

- א. באם יעלה הצורך בעת גיבוש תכנון דרך השלום, לשינוי חתך הרוחב של הדרך, עיצובה הנופי וירידות ממנה אל המגרשים אשר לאורכה, תתוכנן הגישה באופן המאפשר השתלבות בתכנון הכולל.
- ב. תישמר ההפרדה בין דרך השלום ובין החלק המורחב.

6.4 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לענין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח-1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית

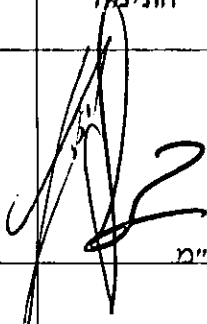

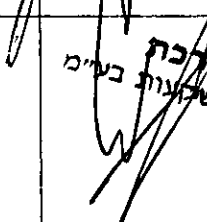
7.1 שלבי ביצוע

הביצוע הושלם.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש עם אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
10.7.08		אגודת חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 5108201103 אזרחות חברה להשקעות בע"מ			מגיש התכנית
				ל.ר.	יזם בפועל (אם רלבנטי)
10.7.08		אגודת חברה להשקעות בע"מ ח.פ. 5108201103 אזרחות			בעלי עניין בקרקע
10.7.08		פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ	006806186	אדרי שמואל רוח	עורך התכנית

13. 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.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם התוכנית גובלת במחוז שכני?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• 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"/>
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/מינהל התכנון)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	<input type="checkbox"/>	
	1.1	שם התוכנית	<input type="checkbox"/>	
		מחוז	<input type="checkbox"/>	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	<input type="checkbox"/>	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	<input type="checkbox"/>	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	<input type="checkbox"/>	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	<input type="checkbox"/>	

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

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות			
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

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

יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	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 שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/ לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית		
ל.ר.		

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שמואל רוה, מס' תעודת זהות 006806186, מצהיר בזאת כדלקמן:

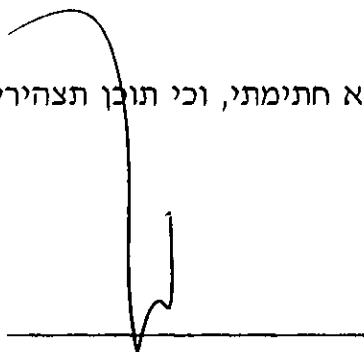
1. אני ערכתי את תוכנית מס' חד/מק/659ג' ששמה הרחבת דרך בסמוך לפרויקט "מגה" ברח' השלום בחדרה (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובנין ערים מספר רשיון 07147.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

הנושאים בתוכנית שנערכו
על ידי/בסיוע יועץ

תחום מומחיותו והכשרתו

שם היועץ

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 למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : חד/מק/659ג'

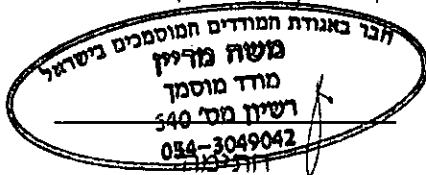
(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____	640	משה מריין
חתימה	מספר רשיון	שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 5/9/07 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



_____	640	_____
חתימה	מספר רשיון	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.