

עמוד השער של הוראות התוכנית

ועדה מקומית-השוכנת
נתקבל
22-04-2009

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ש/מק/ 1285

משרד הפנים
הועדת המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
10-04-2010
נתקבל
תיק מס'

הסדרת קו בנין צידי למכנה קיים
תוספת שתי יחידות דיור גוש 10073 חלקה 273

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי שומרון

סוג התוכנית שינוי לתכנית מפורטת

דברי הסבר לתוכנית

- הסדרת קו בנין ציד וקדמיי ביחידה קיימת בחלקה 233 בגוש 10073 תכנית זו מהווה שינוי ל
ש/18 תכנית מפורטת כרכור
- תוספת שתי יחידות בחלקה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז חיפה

תוכנית מס' ש/מק/1285

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת קו בנין בבניה קיימת

1.1	שם התוכנית
1.2	שטח התוכנית
1.3	מהדורות

1528 מ"ר

שלב

• הגשה

2

מספר מהדורה

31/12/06

תאריך עדכון

שינוי לתכנית מפורטטת

סוג התוכנית

1.4	סיווג התוכנית
-----	---------------

סוג איחוד

וחלוקה

• ללא איחוד וחלוקה.

• לא

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

• לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך

להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 4.8 (א)

לפי סעיף

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה

היתרים או הרשאות

ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי השומרון

קואורדינטה X 708.410 / 708.430 / 706.470
 קואורדינטה Y 199.900 / 199.880 / 199.840

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פרדס-חנה כרכור

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התוכנית

יישוב

כרכור

שכונה

הנח"ל

רחוב

גולני

מספר בית

10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10073	• מוסדר	• חלק מהגוש	273	298

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

18/ש

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
		יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	
		קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
		קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
		קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
		התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽³⁾	4.1	תשריט התוכנית
		קיום תשריט מצב מאושר	4.3	(2)
		קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
		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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה
		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)	פרק 12	(4)
		קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	(4)

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

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה, ארית סילני (שם), מסי תעודת זהות 005621206 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 1285/א/ע ששמה הסכמת ה מין ציני אבנה ק"מ (להלן - "התוכנית").
+ היספר 2 הי ציר
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אבניאל מספר רשיון 4587/ה
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידיו/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.

אפיף סיונות ה/4587
 תכנון וניאן ודריכלי
 הקט"ר (ע"מ) זווה מרדסים
 ברום תווה 054-201484
 04-6377101
 הוציאת המצהיר

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

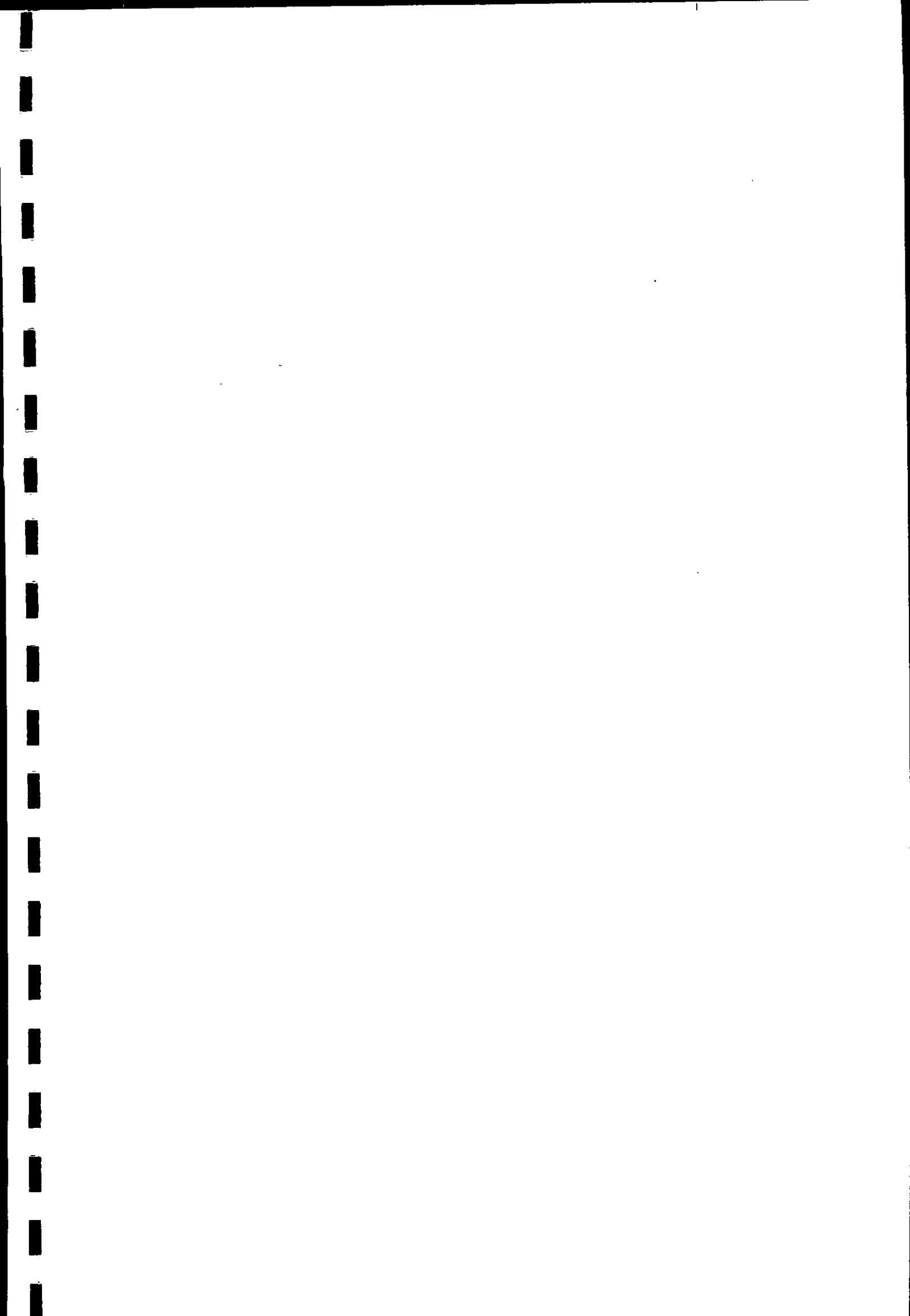
אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(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 לגביי 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.

חתימת המצהיר



הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 1.7.02 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



555
מספר רשיון

18.11.02
שם המודד ומוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 3.1.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



555
מספר רשיון

18.11.02
שם המודד ומוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

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

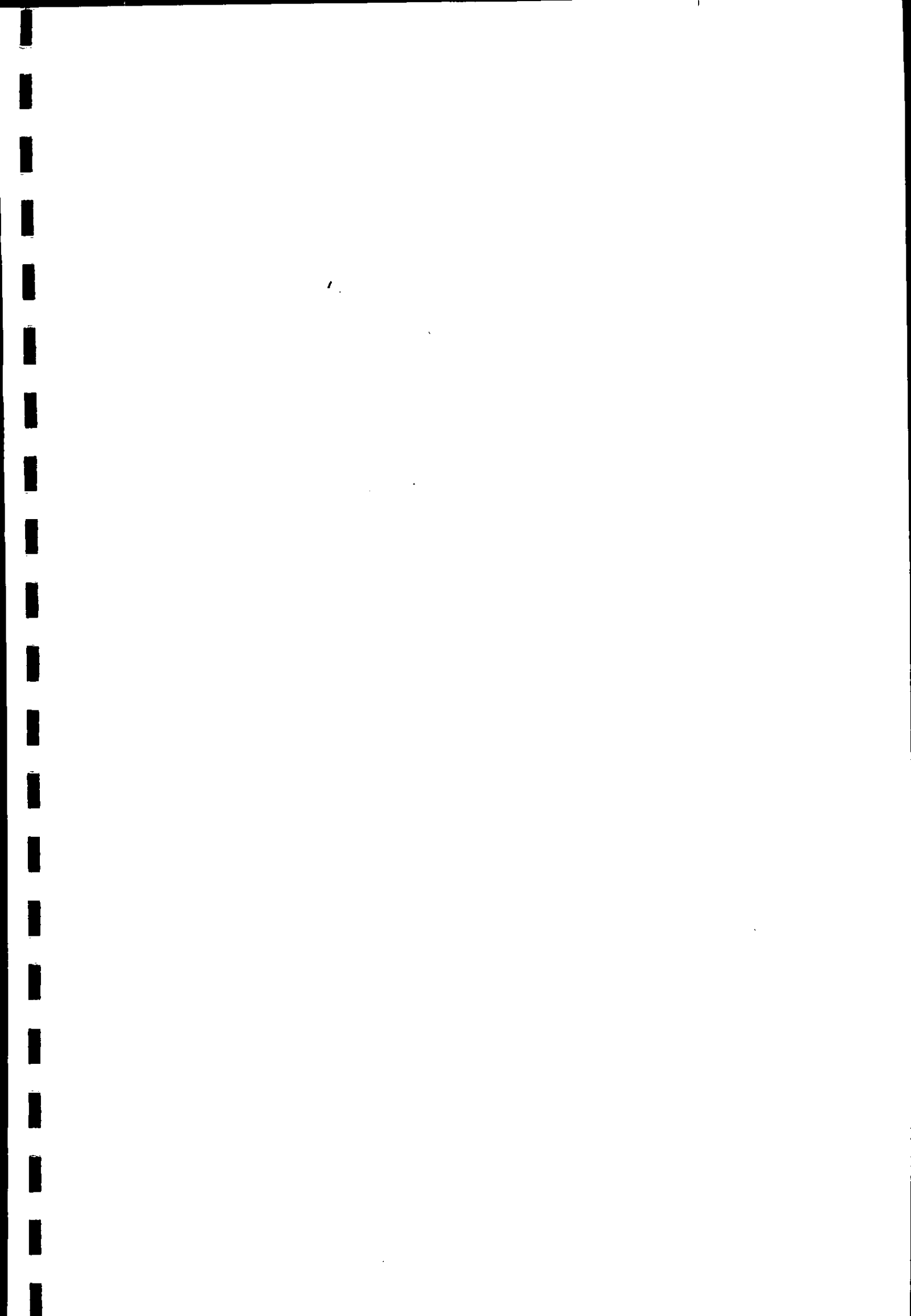
_____ חתימה

_____ 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

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	<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. 		

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

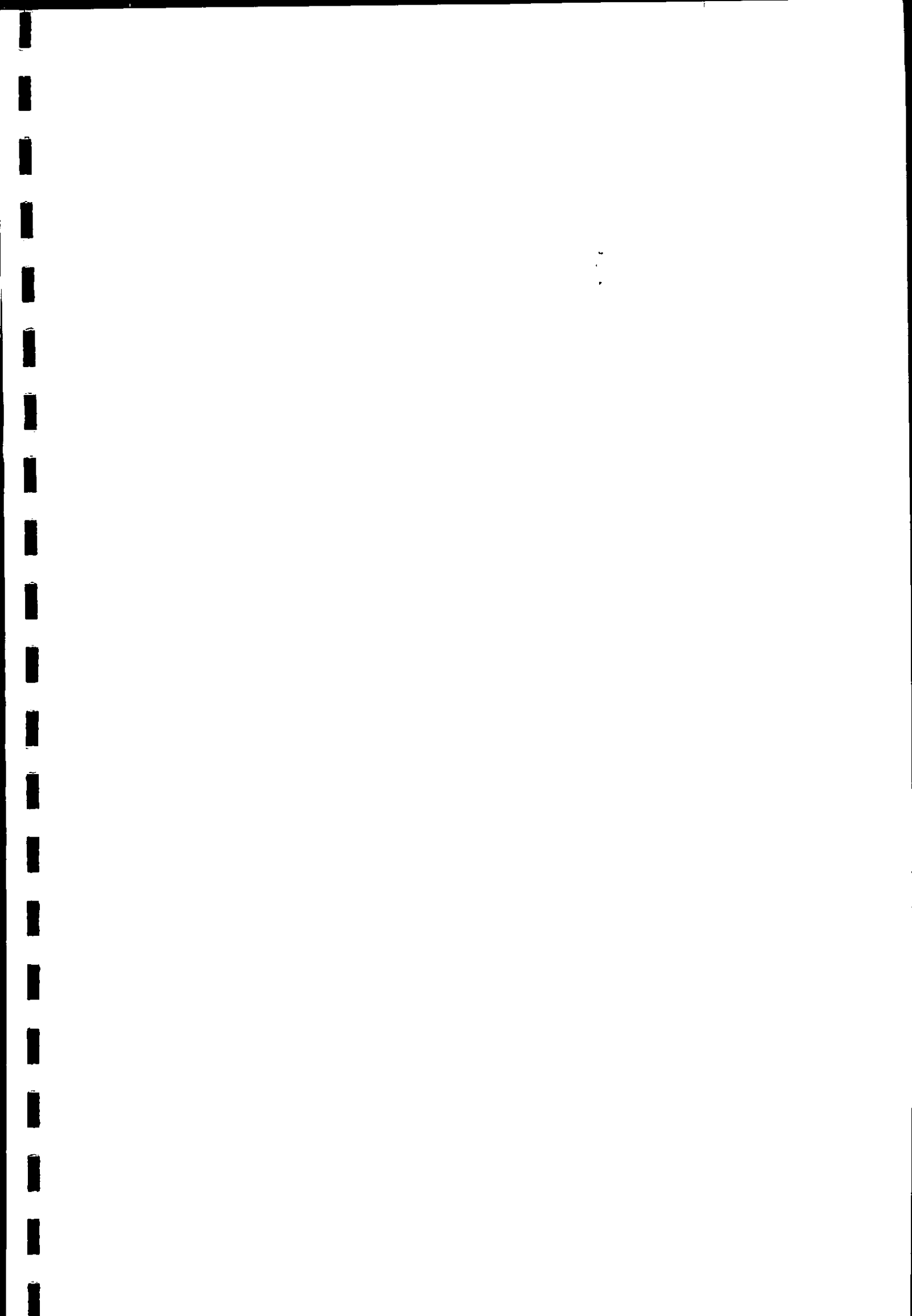
ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		סימונה אפיף	31/12/06		18		מחייב	הוראות התכנית
						1:250	מצב מוצע אצ"ע	תשריט התוכנית
		סימונה אפיף	20/03/07	1		1:200	מנחה	תכנית בינוי

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

1.8.1 מניש התוכנית											
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
				04-6370115	גולני 10 פרדס חנה פרדס חנה כרכור			066052778	אלחודד דויד		מניש

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	הנדסאי
simonalf@bezeqint.net		054-4481484		הקטיף 9/11 נווה פרדסים פרדס חנה		4587/ה	005621206	סימונה אפיף	מקצוע / תואר	הנדסאי

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**

הקטנת קו בנין צדדי וקדמי למבנים הקיימים בלבד לפי המפורט בהמשך: במקום 4 מ' מהווה שינוי לש/18 ע"פ סעיף 62(א) ס.ק. 4(א) - להלן פרוט קוי הבניין הקיימים (לפי סעיף 7 בהחלטת הוועדה):
 יחידה מס' 1 - קו בניין צדדי 2.91 מ' במקום 4.00 מ'. יחידה מס' 2 - קו בניין צדדי 2.35 מ' במקום 4.00 מ' קו בניין קדמי 3.96 מ' במקום 5.00 מ'.
 2. תוספת 2 יחידות דיור, ע"פ סעיף 62(א) ס.ק. 8

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- הקטנת קו הבנין כפי שקיים וכל בניה חדשה תהיה כמפורט לש/18
 2- תוספת 2 יחידות בחלקה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית - דונם	1528 מ"ר			
מגורים - מספר יח"ד	4	2	2	
מגורים א'	1368			
דרך	160 מ"ר			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
אזור מגורים א'		
דרך		

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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מספר קומות	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		שטח לזכויות הקובעות	מחזוריות לזכויות הקובעות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צפוני-שמאלי	צפוני-ימני							קדמי	מתחתי	שטחי בניה	שטח					
5	4	4	2			4	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	275	מגורים א'
	*	*					ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי	ע"פ 18/ש' ללא שינוי		

- כל בנייה חדשה מעל מבנה קיים – תהייה לפי תכנית 18/ש' וכמסומן בתשריט ללא שינוי .
- תנאי למתן היתר ליחידה מס' 3 הנו הצגת חיבור ליחידה מס' 2 .
- תנאי למתן היתר בנייה – הריסת החלקים והגדרות המסומנות להריסה .

לא למחוק כאן שורות

6. הוראות נוספות

בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.

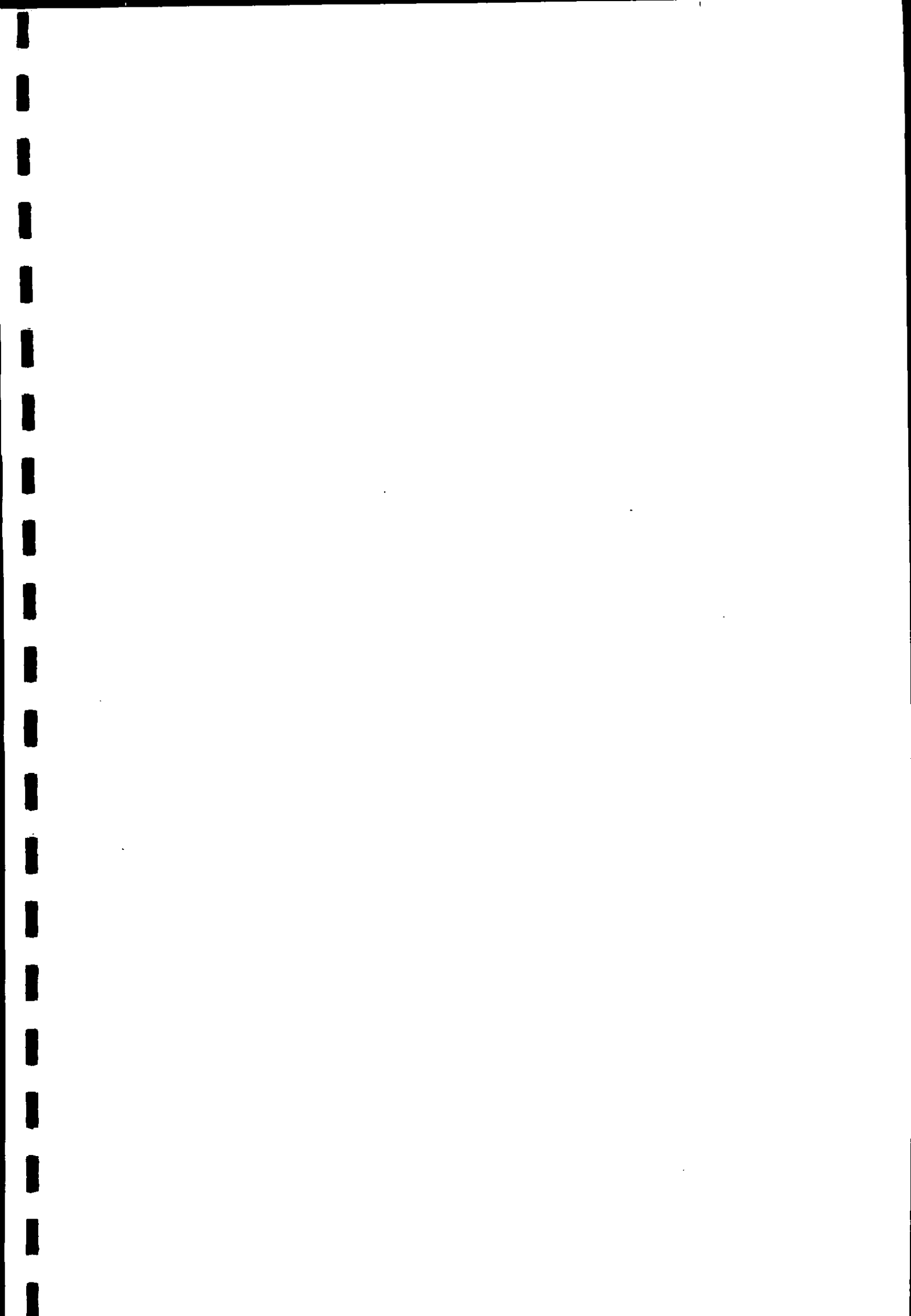
השמו
מספר
סעיף

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב הגשה	מספר שלב 2

7.2 מימוש התוכנית

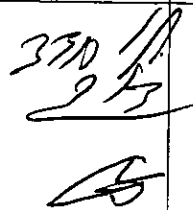
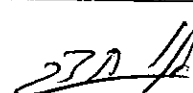
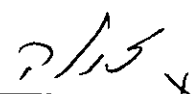
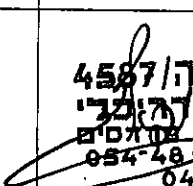


8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
02.06.08			068052778	אלחוד דויד	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
				ממ"י	בעלי עניין בקרקע
02.06.08		אפיף סימונה ה' 4587 תכנון ויעוץ אדריכלי הקט"ר, 9/11, נושא מסלולים פרדס חנה 481484 054-481484 04-6377101	005621206	סימונה אפיף	עורך התוכנית

1950

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית הפקדת ותכנית מס' 1285-21-2 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית בישיבה מס' 621 מיום 11-09-06	ועדה מקומית - "השומרון" אישור תכנית מס' 1285-21-2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 641 מיום 05-11-04	ועדה מקומית
ועדה מחוזית	הידעה על הפיקוד תכנית מס' 1285-21-2 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5715 מיום 10-09-04 עמוד 4318	
	הודעה על אישור תכנית מס' 1285-21-2 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6055 מיום 10-01-05 עמוד 1679	

- (1) מחקו את טבלת אישורים למתן תוקף בשלב הגשת התוכנית להפקדה.
 (2) מחקו את שורת "שר הפנים" אם התוכנית אינה טעונה אישור השר.

שימו לב!



[Faint, illegible text or markings, possibly bleed-through from the reverse side of the page.]

מבא"ת 2006

לא למחוק את השורות הריקות

13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

רשימת תיוג

טופס עזר 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
		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לתדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
		שם התוכנית	1.1	
		מחוז		
		סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
		מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26/08/1973	1940	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ש/18 ממשיכות לחול.	מחקו את המיותר: • שינוי ל ש/18 ולתיקוניה קו בנין צידי וקדמי מספר יחידות למגרש	18/ש