

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

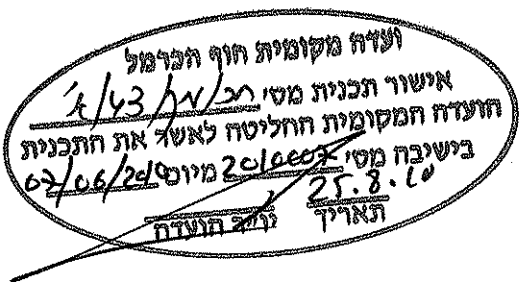
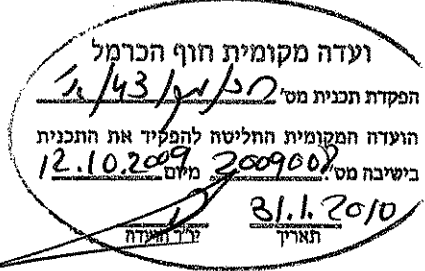
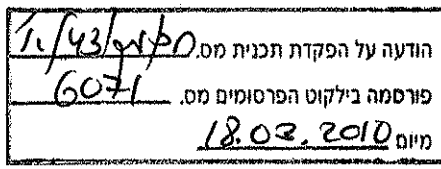
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' חכ/מק/43/א

שם תוכנית: החלפת שטחים במגרש מס' 12 בין חקלאי למגורים-בת שלמה

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חוף כרמל  
 סוג תוכנית: תוכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת.

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
	

**דברי הסבר לתוכנית**

תוכנית זו הנה תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 1א62 לחוק התכנון והבניה " איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז' ובלבד שאין בתוכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע."

התוכנית אינה משנה את היקף סך השטחים מכל יעוד ואינה משנה את יעודי השטחים מהות התוכנית הנו החלפת שטחים חקלאיים ומגורים למטרת ריכוז השטחים המיועדים לצורכי מגורים באופן שיאפשר בניית יחדות דיור נוספת תוך שמירה על איזון השטחים המוחלפים.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שם התוכנית	יפורסם ברשומות
		החלפת שטחים במגרש מסי 12 בין חקלאי למגורים – בת שלמה	שם התוכנית	
		חכ/מק/43א	מספר התוכנית	
		3858 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
		• מתן תוקף	שלב	1.3
		ראשונה	מספר מהדורה בשלב	
		01.07.2010	תאריך עדכון המהדורה	
		• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4
		• איחוד וחלוקה בהסכמה	סוג איחוד וחלוקה	יפורסם ברשומות
		• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
		• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
		• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף <sup>(1)</sup> בחוק היתרים או הרשות	
		62 א(א) סעיף קטן ח		
		• תוכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשות.		

(1) אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.  
19/07/2010

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף כרמל
- 723000 קואורדינטה X  
200400 קואורדינטה Y
- 1.5.2 תיאור מקום בת שלמה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.א.חוף הכרמל
- התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בת שלמה
- שכונה ישוב חדש
- רחוב מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11799	• מוסדר	• חלק מהגוש		50,51,52,80

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
משי"ח/43	12

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

אין

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

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
חכ/משח/43	• שינוי	תוכנית זו מחליפה שטחים ביעוד חקלאי ומגורים עם שמירה על איזון בגודל שטחים כל יתר התנאים בתוכנית משח/43 ו חכ/143ב נשמרים	4455	10/11/1996

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך תאישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ש.ז.יד ובנין	04.11.2009	ל"ר	12	ל"ר	• מחייב	תוראות התוכנית
	ועדה מקומית	ש.ז.יד ובנין	01.11.2009	1	ל"ר	1:500	• מחייב	תשריטת התוכנית

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

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**מגיש התוכנית 1.8.1**

שם / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר	גוש/חלקה(*)
הנדסה ומדידות	ש.זייד ובניו בע"מ	זהות	רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	69 לד'מל ט.ברמל	048577444	0542274466		S_zaid@netvision.net.il	

**יזם בפועל 1.8.2**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר
רחל גבעון			שם פרטי ומשפחה		בת שלמה				

**בעלי עניין בקרקע 1.8.3**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון <td>סלולרי</td> <td>פקס</td> <td>דוא"ר</td>	סלולרי	פקס	דוא"ר
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' פל ים חיפה	046293260		046399141	
חוכר			אגודת החקלאים/בת שלמה		בת שלמה				

**עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4**

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ר
ש.זייד ובניו בע"מ	זהות	רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	רח' ישעיהו 17 חיפה	048577444	048577444	048575550	S_zaid@netvision.net.il
ש.זייד ובניו בע"מ	זהות	רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	תאגיד	רח' ישעיהו 17 חיפה	048577444	048577444	048575550	S_zaid@netvision.net.il

**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**

חלוקה מחדש של השטחים המיועדים למגורים וחקלאי תוך שמירה על גודל השטח בכל יעוד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

החלפת שטחים בין שטח חקלאי לשטח מגורים בנחלה (חלקה א) ללא תוספת שטחים וללא תוספת זכויות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.858
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כמופים
מגורים	12/1	
חקלאי	12/2	

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

אחוזים	מצב מיוצע		↑	מצב מאושר		
	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
30.53	1,178	אזור מגורים		30.53	1,178	אזור מגורים
65.32	2,520	שטח חקלאי		65.32	2,520	שטח חקלאי
4.15	160	דרך מאושרת		4.15	160	דרך מאושרת
100	3,858	סה"כ		100	3,858	סה"כ



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>שם ייעוד: אזור מגורים</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
בהתאם לחכ/148ב		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
הריסת המבנים המסומנים בתוכנית להריסה .	תנאי למתן היתר בניה	א.
		ב.
		ג.

<b>שם ייעוד: שטח חקלאי</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
בהתאם לחכ/148ב		א.
		ב.
		ג.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
		א.
		ב.
		ג.

<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
בהתאם לחכ/148ב		ד.
		ה.
		ו.
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
		ד.
		ה.
		ו.
		ז.

**5. טבלת זכויות והולאות בנייה – מצב מוצע**

יער	מס' זמ' שטח	גודל ממוצע / מטר ברי / (מ"ר)	שטח בנייה בפ"ר / אחוזים			מספר יחיד	צפיפות (יחיד לזונם נט)	גובה מבנה (מטר)	מעל לפניסה הקובעות	מתחת לפניסה הקובעות	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	אחוז בנייה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח)	מספר יחיד	מספר קומות	מספר קומות	קומות מתחת לפניסה הקובעות	קומות מעל לפניסה הקובעות	קווי בניין (מטר)		אחוזי שטח	
			שטח עיקרי	שטח שירות	צידו																	שטח			
			שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי																	שטח שירות			
אזור מגורים בתחלת אזור חקלאי			בחתום לחכ/148																						
			בחתום לחכ/148																						

19/07/2010

6.

**הוראות נוספות**

6.1 תנאי למתן היתר בניה  
הריסת המבנים המסומנים בתוכנית להריסה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

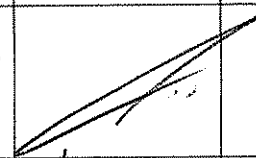
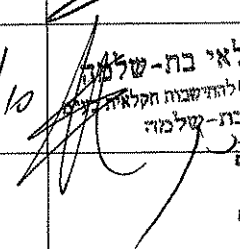
**7. ביצוע התוכנית**

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
01.07.2010	ש. זייד ובניו בע"מ ח.פ. 51-163955-1		511639551/חפ	ש. זייד ובניו בע"מ	מגיש התוכנית
25/8			575/5397	רחל גבעון	יזם בפועל (אם רלבנטי)
20/7/10	החקלאי בת-שלמה 	לחכנית, בתנאי שזו תחיה כחברת החטיבה של החקלאית בת-שלמה לחכנית, בת-שלמה		האגודה החקלאית בת שלמה	חוכר
		כלגד, אין בה כדי להקנות כל זכות לחכנית או לכל בעל עין אחר בשטח החכנית כל עוד לא יקבע אחרת בהחלטת עמנו הסכם שתאיים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הנהיג ופע"י כל דין.		מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
01.07.2010	ש. זייד ובניו בע"מ ח.פ. 51-163955-1		511639551/חפ	ש. זייד ובניו בע"מ	עורך התכנית

## הצהרת המודד

מספר התוכנית: חכ/מק/43/א

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 24.02.2009 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

596  
מספר רשיון

ש.זייד ובניו בע"מ  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1.7.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

596  
מספר רשיון

ש.זייד ובניו בע"מ  
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.

<b>תצהירים</b>
----------------

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

אני החתום מטה ש.זייד ובניו בע"מ (שם), מספר זהות 1-163955-51, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' מכ/מק/43/א ששמה החלפת שטחים במגרש מס' 12 בין חקלאי למגורים – בת שלמה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום הנדסה ומדידות מספר רשיון 596.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ש. זייד ובניו בע"מ  
 ח.פ. 1-163955-51

חתימת המצהיר

1.7.10

תאריך