

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
16-08-2011
ניצן יצני
תיק מס'

הוראות התוכנית

תכנית מס' ש/מק/547/ה

שם תוכנית: הרחבת דרך

מחוז: מרחב תכנון מקומי: חיפה הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

ועדה מקומית "שומרון"
אישור תכנית מס' ש/מק/547/ה
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 700 ביום 28-03-11
יו"ר הועדה המחוזית יו"ר עירייה

ועדה מקומית "עין חרוד"
הועדה המחוזית אישרה את התכנית
בשיבה מס' 691 מיום 26-04-10
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' ש/מק/547/ה
פורסמה בילקוט הפירסומים מס' 6184
מיום 11-01-11 עמוד 2047

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו הינה בסמכות ועדה מקומית ומטרתה היא הרחבת דרך על מנת לאפשר נגישות למגרש (בתל) מגורים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הרחבת דרך	שם התוכנית	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
ש/מק/547/ה	מספר התוכנית		
0.150 דונם		<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 1.2 שטח התוכנית </div>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 1.3 מהדורות </div>	
3	מספר מהדורה בשלב		
19.06.11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> 1.4 סיווג התוכנית </div>	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
• 62 א(א) סעיף קטן 2	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים		מרחב תכנון מקומי	שומרון
		קואורדינטה X	199,250
		קואורדינטה Y	710,200
1.5.2 תיאור מקום		צפון כרכור, ממזרח לקיבוץ משמרות	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית		רשות מקומית	פרדס חנה כרכור
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	חדרה
		יישוב	פרדס חנה כרכור
		שכונה	נווה הדרים
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10071	מוסדר	חלק מהגוש	----	16

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ש/מק/547/א	ש-17

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
21.6.98	4656	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' ש/מק/547/א' ימשיכו לחול.	שינוי	ש/מק/547/א
21.8.97	4561	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכנית המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	ש/במ/547
29.8.73	1940			ש/17
01.03.71	1705			ש/18

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים	18.8.10	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	דב קורן אדריכלים	18.8.10	1	---	1:1250	מחייב	תשריט התוכנית

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 מגיש התוכנית												
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5672701		03-5672700	יצימן 4 תל אביב	תאגיד	נכסי הדריים בע"מ	נכסי הדריים בע"מ				מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5672701		03-5672700	יצימן 4 תל אביב	תאגיד	נכסי הדריים בע"מ	נכסי הדריים בע"מ				יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5672701		03-5672700	יצימן 4 תל אביב	ה.פ. תאגיד	נכסי הדריים בע"מ	נכסי הדריים בע"מ			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
Gk_dov@netvision.net.il	03-6953703	054-6619997	03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א	תאגיד	דב קורן אדריכלים	34132	58426008	דב קורן	אדריכל	עורך ראשי
Idan_stv@netvision.net.il	04-6377292		04-6277292	הדרור 25 פרדס חנה			555		אורי עידן	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.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

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 ליצירת נגישות לבתי מגורים בצפון מגרש 36.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הרחבת דרך ע"פ סעיף 62 א (א) 2.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.150 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			---	ל"ר	מ"ר	מגורים א'
			---	ל"ר	מסי יחיד	

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	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 ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	150	---	---
---	---	100	150
100	150	100	150

↓

יעוד	יעוד
דרך להרחבה	דרך מוצעת
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
סה"כ	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: דרכים		4.1
שימושים		4.1.1
ע"פ תכנית מסי ש/מק/547/א'		א.
		ב.
		ג.
הוראות		4.1.2
ל"ר		א.
		ב.
		ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימת (יחיד' לדומם נטו)	מספר יחיד' מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לתוחות							מעל לקובעת לבניסה	מתחת לבניסה הקובעת			

ל"ר

6. הוראות נוספות**6.1. ניקוז**

תכנון דרכים – בתכנון דרכים ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.2. היטל השבחה

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

6.3. הוצאות עריכת התכנית

כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכר טירחת אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם בהתאם לסעיף 69(12) לחוק.

6.8. הפקעות

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

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה: <i>נכסי הדורים בע"מ</i> <i>נוח-גד בנין ומתוח בע"מ</i>	שם: נכסי הדורים בע"מ נוח-גד בנין ומתוח בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 520033689	תאגיד/שם רשות מקומית: נכסי הדורים בע"מ		

תאריך: 22/6/2011	חתימה: <i>דב קורן אדריכלים בע"מ</i>	שם: דב קורן	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ		

תאריך:	חתימה: <i>נכסי הדורים בע"מ</i>	שם: נכסי הדורים בע"מ	זים בפועל
מספר תאגיד: 520033689	תאגיד: נכסי הדורים בע"מ		

תאריך:	חתימה: <i>דני אל ארז</i>	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מועצה מקומית פרדס תנה כרכור		

תאריך:	חתימה: <i>נכסי הדורים בע"מ</i>	שם: נכסי הדורים בע"מ	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 520033689	תאגיד: נכסי הדורים בע"מ		

דני אל ארז
מנהל מינהל מקומות
מגורים
21.7.11
19/6/2011

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 : ש/מק/547/ה

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: 21.3.10 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: ד"ר יוסף יערי מספר רשיון: 555 חתימה: [חתימה] תאריך: 21.7.11

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: ד"ר יוסף יערי מספר רשיון: 555 חתימה: [חתימה] תאריך: 21.7.11



14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל דב קורן (שם), מספר זהות 54260088, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' ש/מק/547/ה ששמה הרחבת דרך (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 34132.

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 אחד 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.

דב קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6951703
חתימת המצהיר

22/6/2011
תאריך