

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0557678

חריש על הפארק - מתחם 35 (הקשת) - תחום תוכנית חריש/1/א

חיפה

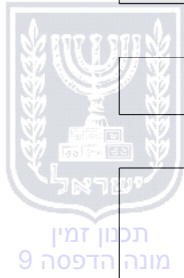
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בתוכנית זו מוגדרת הצרחת שטחים בין מגרש אשר הינו שצ"פ ובין מגרשי מגורים - ללא שינוי מאזן שטחי ייעודי קרקע.
בתוכנית זו נוסף שטח שירות תת קרקעי לצורך בניית חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים.
כמו כן, תוכנית זו משנה קווי בניין - קו בניין צידי וקו בניין תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חריש על הפארק - מתחם 35 (הקשת) - תחום תוכנית חריש/1/א
	מספר התכנית		307-0557678
1.2	שטח התכנית		10.684 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	203978
קואורדינאטה Y	708461

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 35 (תאי שטח 3501, 3502) לפי תב"ע חריש/1/א' בשכונה הצפונית של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	23, 75-76	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/2011	16	6304	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
07/03/2017	4237	7463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0412676. הוראות תכנית 307-0412676 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0412676
20/12/2016	1650	7404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0412684. הוראות תכנית 307-0412684 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0412684
21/06/2012		6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 א הוראות תכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א
13/03/2014	4405	6771	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 ה הוראות תכנית חריש/1 ה ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 ה



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	21/11/2017	עמיקם ודעי	07/12/2017		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	22/01/2018	אייל קראוס	22/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/12/2017	עמיקם ודעי	07/12/2017		לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(1)	12	02-6414443	02-6414460	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(1)	12	02-6414443	02-6414460	

(1) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מועצה מקומית חריש			מועצה מקומית חריש	חריש	(1)		04-6186015		
חוכר				גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(2)	12	02-6414443	02-6414460	

(1) כתובת: גפן 78 חריש.

(2) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8510878	04-8510918	tania@gioragur.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	268	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-8328814	02-5710373	Ekroads@ekroads.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

מטרת התוכנית הינה הצרחת שטחים בין מגרש אשר הינו שצ"פ ובין מגרשי מגורים - ללא שינוי מאזן שטחי ייעודי קרקע.

כמו כן, הוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קווי בניין מתחת לקרקע לצורך הקמת חניון תת קרקעי ושינוי קווי בניין צידיים עיליים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחי שצ"פ תוך הגדלת מגרש 101 והקטנת מגרש 102 ע"י הוספת מגרש 601 (שצ"פ) ללא שינוי במאזן השטחים הכולל.

2. הקטנת חלקה 23 - מגרש 602.

3. הוספת 2,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

4. שינוי קו בניין צידי (לכיוון מגרש 602) ל-2 מ'.

5. קביעת קו בניין תת קרקעי 0.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח	יעוד
102, 101	מגורים ב'
602, 601	שטח ציבורי פתוח

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
102, 101	מגורים ב'	קו בניין תחתי/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
88.97	10,491.78	מגורים ב'
11.03	1,301.27	שטח ציבורי פתוח
100	11,793.05	סה"כ

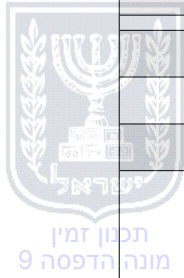
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
88.97	10,491.78	מגורים ב'
11.03	1,301.27	שטח ציבורי פתוח
100	11,793.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	שימושים לפי תוכנית חריש/1/א
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות לפי תוכנית חריש/1/א
ב	זכויות בניה מאושרות 1. תותר תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד בהתאם לקווי בניין המותרים ובתנאי שהתוספת תבנה לפי הוראות "בניין גדל" בהגדרות תוכנית 307-0412684. 2. תותר תוספת של עד 60 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה שמתחתיה, כניסה נפרדת תהווה סטיה ניכרת. הוספת שטחי בנייה תותר עד למקסימום של 160 מ"ר עיקרי לדירת הגג. הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה, הכל לפי המוגדר בתוכנית 307-0412676.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימושים לפי תוכנית חריש/1/א
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות לפי תוכנית חריש/1/א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1) 5	5	(2) 2	(1) 4	4	7	55	60	8881	2161		1660	5060	5345	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 5	5	(1) 4	(2) 2	4	7	55	60	8881	2161		1660	5060	5147	102	מגורים ב'	מגורים ב'
						110		17762	4322		3320	10120	10492		<סך הכל>	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. תוספת הקומות ויח"ד אושרו בהקלות בהחלטת ועדה לתיקי בניין 393, 394.

ב. תכנית זו כפופה לתב"ע 307-0412684 וכן תב"ע 307-0412676 ;

ב.1. תותר תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהתוספת תבנה לפי הוראות "בניין גדל" בהגדרות תוכנית 307-0412684.

ב.2. תותר תוספת של עד 60 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה שמתחתיה, כניסה נפרדת תהווה סטיה ניכרת. הוספת שטחי בניה תותר עד למקסימום של 160 מ"ר עיקרי

לדירת הגג. הבניה תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה, הכל לפי המוגדר בתוכנית 307-0412676.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו 0 תת קרקעי.

(2) קו בניין לשצ"פ. קו 0 תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

רישום חלוקה חדשה טרם הוצאת תעודת גמר

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תצ"ר בוועדה

6.3 היטל השבחה

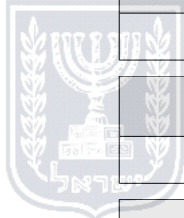
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו - 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9