



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' חריש 1 ה'

שם תוכנית: שינוי הוראות בנייה לשכונות הצפונית והפרסה

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מיוחד: חריש  
 סוג תוכנית: מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p><b>משרד הפנים</b>                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      אישור תכנית מס' חלש/1 ה'                      "הוועדה-המיוחדת" לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 7/11/13 לאשר את התכנית.                      יו"ר הוועדה המיוחדת מתכנתת הוועדה</p>	<p>הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה                      חריש                      חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965                      הפקדת תכנית מס' חלש/1 ה'                      הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה החליטה                      ביום 11/08/13 להפקיד את התכנית.                      יו"ר הוועדה המיוחדת</p>
<p>הודעה על אישור תכנית מס' חלש/1 ה'                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6771                      מיום 13/03/14</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' חלש/1 ה'                      פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6708                      מיום 04/12/13</p>

**דברי הסבר לתוכנית**

מטרת התכנית המשתרעת על שטח הקו הכחול של תכנית חריש 1א', היא שינוי והבהרה של הוראות הבנייה בנושאים הבאים: שטחי מרפסות, שינוי בזכויות בנייה למבני ציבור, ומגורים ומסחר, הוראות לבנייה בקו בניין "0", הגדרת תכליות לשטחי מסחר בפארק שטחי שירות במגרשים עם בניה מדורגת.

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

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית: שינוי הוראות בנייה לשכונות הצפונית  
והפרסה

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

מספר התוכנית: חריש/1/ה

2,695 דונם

1.2 שטח התוכנית

שלב: מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב: 1

תאריך עדכון המהדורה: 4-2-14

סוג התוכנית: תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: ועדה  
מיוחדת

לפי סעיף בחוק: לא רלוונטי

היתרים או הרשאות: תוכנית שמכוחה ניתן להוציא יתרים  
או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי: לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מיוחד: חריש

קואורדינטה X: 204000  
קואורדינטה Y: 708000

**1.5.2 תיאור מקום** שכונות הצפונית והפרסה העיר חריש

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חריש

התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות  
נפה: חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב: חריש

שכונה: הצפונית והפרסה  
רחוב: ל.ר.  
מספר בית: ל.ר.

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1,2	4-3	חלק מהגוש	מוסדר	8700
16, 10, 12-14	11, 1-9	חלק מהגוש	מוסדר	8701
40	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	8702
8-6, 4, 1-2	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	8703
30-31, 39	38, 1-29	חלק מהגוש	מוסדר	8704
,13, 11, 10, 8-5, 28-30, 17	31, 16-14, 1-4	חלק מהגוש	מוסדר	8705
18-20, 1	24-21, 2-17	חלק מהגוש	מוסדר	8706
33, 24, 18, 1-2	17	חלק מהגוש	מוסדר	8707
4, 1-2	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	10088
15-13	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	12237
5	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	12238
27, 29, 32	ל.ר.	חלק מהגוש	מוסדר	20365

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

מנשה אלונה
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
24.6.12	6435	התכנית משנה את הקבוע בה וכל שאר ההוראות לרבות התשריטים והנספחים ממשיכים לחול	שינוי	חריש/1/א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מיוחדת	רלי פרנגלר	4.2.14	ל"ג	13	ל"ג	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מיוחדת	רלי פרנגלר	4.2.14	1		1:2500	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 עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים וגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המנחים 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 תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			ל.ר	04-6661151	מיו"מ חריש ד.ג. מנשה							

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	טלפון	סלולרי	פקס	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Relly04@bezeq int.net	04-6661151	054456678 9	15397464 540	מיו"מ חריש ד.ג. מנשה				059747311	רלי פרגלר	

**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
מרווח "0"	קיר משותף מלא

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**

- 2.1.1 שינוי הוראות בניה למרפסות
- 2.1.2 שינוי זכויות בניה למבני ציבור, ומבני מגורים ומסחר
- 2.1.3 שינוי תכליות והוראות בנייה בתא שטח 381 – פארק עירוני
- 2.1.4 תוספת שטחי שירות במתחמים עם בניה מדורגת

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 מתן הגדרה לבניה בקו בניין "0" לקיר משותף מלא בלבד.
- 2.2.2 תוספת 12 מ"ר למרפסת פתוחה וקביעת סייגים לסטייה ניכרת.
- 2.2.3 שינוי זכויות בניה באתרים למבני ציבור מ- 90% שטח עיקרי ל- 120% . קביעת 50% שטח שירות נוסף בקומה מתחת לכניסה קובעת.
- 2.2.4 תוספת 30% שטח שירות עבור ארקדה ביעוד מגורים ומסחר.
- 2.2.5 הגדרת תכליות למסחר בתא שטח 381 פארק עירוני.
- 2.2.6 קביעת דרישה להגשת תכנית בינוי ופרוגרמה כתנאי לפיתוח תא שטח 381.
- 2.2.7 תוספת שטחי שירות במתחמים: 28, 29, 30 ו- 39.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2695.23
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיור מיוחד
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה



					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

**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		תאי שטח	יעוד
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

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	מ"ר	יעוד
ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א', מגורים ב', מגורים ומסחר	
4.1.1	שימושים
א.	על פ תכנית חריש א1
4.2.1	הוראות
א.	מרפסות
	<p>1. גודל מרפסת יהיה 12 מ"ר</p> <p>2. לא תתאפשר סגירת המרפסת מכל סוג וחומר. סגירה ביותר מקיר וגג תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>3. זכויות בניה אילו הם למרפסות בלבד. כל העברת הזכויות בתוך המבנה לשטחים עיקריים אחרים, בין מבנים ובין מגרשים, תחשב כסטייה ניכרת.</p>
ב.	מרווחים וקווי בניין
	במקום בתכנית חריש א1 בו נקבע כי מרחק בין שני מבנים במגרש אחד יכול שיהיה "0" הכוונה לקיר מלא ואטום לכל אורך ורוחב המבנה. לא יותר חיבור על ידי אלמנט מקשר.
ג.	הכל על פי התכנית בתוקף חריש א1

4.2 שם ייעוד: פארק גן ציבורי	
4.1.1	שימושים
א.	בתא שטח 381 במקום המילה מסחר הופיעה בסעיף 4.12.1 ג' בהוראות חריש א1 יבוא שימושים סחירים תומכי פארק כגון: בתי קפה, מזנונים ומסעדות, חנויות השכרה לאופניים וציוד להשכרה/מכירה לבילוי יום בפארק, סטודיו וגלריות לאומנות ו/ או צילום, סדנאות לעבודות אומנות ואמנות.
ב.	על פי תכנית חריש א1
4.2.1	הוראות
א.	תנאי לפיתוח הפארק העירוני בתא שטח 381 יהיה הצגת פרוגרמה ותכנית בינוי לאישור הועדה המיוחדת.
ב.	הכל על פי התכנית בתוקף חריש א1

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	הכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות ליונם (יח"ד לנטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שירות	שטחי בניה אחוזים		שטחי שירות		מרחק לכניסה הקובעות	מעל מפלס לכניסה הקובעות	גודל מגרש/ מזגריז/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד/ מתחם
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה	קדמי								שטחי בניה	שטחי שירות	עיקרי	עיקרי					
5	5	5	1	3	לר	70	לר	לר	150	לר	50	לר	30	120	עד 2000 מ"ר	252, 256-259, 266-269, 275, 241-249, 254, 263, 271-272, 284-285, 279				מבנים ומוסדות ציבור
5	5	5	1	4	לר	70	לר	לר	150	לר	50	לר	30	120	מעל 2001	210-237, 201-208, 264-265, 250-251, 273-274, 270, 280-283, 276-278				
על פי תכנית בתוקף																				
																			למסחר כלכלי כמפורט: 1201, 1101-1102, 1301-1303, 1202, 3202, 3101, 3201, 4201, 4102, 4101, 6211-6208, 4202, 6301-6304	מגורים ומסחר

1 - תוספת שטח שירות עבור ארקדה בחזית מסחרית בלבד לא יותר ניוד השטח לטובת שימושם אחרים.



**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים והוראות נוספים**  
על פי הוראות 6.1-6.30 בהוראות תכנית חריש א'1

**6.2 היטל השבחה**  
היטל השבחה יגבה כחוק

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**  
בהתאם להוראות חריש א'1.

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: יגאל שחר	חתימה:	תאריך: 4.2.14
	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מיוחדת חריש	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: רלי פרנגלר	חתימה:	תאריך: 4.2.14
	תאגיד: ועדה מיוחדת חריש	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: ל.ר.	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	

