

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' חריש /1/ ט

שם תכנית: שינוי הוראות בנייה בשכונות הצפונית והפרסה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מיוחד: חריש

סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="247 965 686 1263" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 הפקדת תכנית מס' <u>6-1-7</u> הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש החליטה ביום <u>21/8/14</u> ישיבה מס' <u>201521</u> להפקיד את התכנית. י"ר הוועדה המיוחדת</p> </div>	<div data-bbox="931 965 1417 1249" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' <u>6-1-7</u> הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש החליטה ביום <u>8/11/15</u> ישיבה מס' <u>201521</u> לאשר את התכנית מנהגסת הוועדה</p> </div>
<div data-bbox="210 1599 727 1765" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>6-1-7</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6925</u> מיום <u>26/1/14</u></p> </div>	<div data-bbox="900 1384 1408 1541" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' <u>6-1-7</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>7037</u> מיום <u>12/5/15</u></p> </div>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית המשתרעת על שטח שבתחום הקו הכחול של תכנית חריש/1/א, היא שינוי והבהרה של הוראות הבנייה בנושאים הבאים: גמישות במיקום תחנות השנאה בשצ"פים, קביעת הוראות הבינוי, הוספת נספח מנחה לתחנת הורדת נוסעים במתכונת "נשק וסע" במוסדות חינוך, שינוי הוראות הבנייה במתחמים למבנים ומוסדות ציבור.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית: שינוי הוראות בנייה בשכונות הצפונית והפרסה.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

יפורסם ברשומות

מספר התכנית: חריש/1/ט

2,695 דונם

1.2 שטח התכנית

שלב: מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב: 2

תאריך עדכון המהדורה: 29/03/2015

סוג התכנית: תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מיוחדת

לפי סעיף בחוק: לא רלוונטי

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי: לא

1.5 מקום התכנית

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 רשות מקומית חריש, מועצה אזורית מנשה בתכנית

התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום

הרשות

נפה: חדרה

יישוב: חריש

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה: הצפונית והפרסה

רחוב: לר.

מספר בית: לר.

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	כל הגוש	2-64, 61-98, 104-110, 115, 116, 118-123, 125-128	
9071	מוסדר	כל הגוש	2-73, 65-84, 87, 89-91, 99-127, 103, 109-136, 14-146, 148-149, 151-153	
9072	מוסדר	כל הגוש	1-48, 53-76, 74-76, 86-89	
9073	מוסדר	כל הגוש	2-27, 30-32, 50-54, 56-61, 63-66, 68-73, 77, 78, 80, 81	
9074	מוסדר	כל הגוש	2-43, 49-74, 78-81, 120-124, 125-128, 132-136, 130, 134-136, 138-141, 147-149	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
8700, 8701, 8702, 8703, 8704, 8705, 8706, 8707	לר.
10088, 12237, 12238, 20365	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תכנית
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מנשה אלונה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות 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
13.3.14	6771	התכנית משנה את הקבוע בה וכל שאר ההוראות לרבות התשריטים והנספחים ממשיכים לחול	שינוי	חריש/1/ה

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המיוחדת	יבגניה מלכין	29/03/2015	ל.ר	13	ל.ר	מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המיוחדת	איאד חאגי פרח	29/03/2015	1		1: 2500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המיוחדת	יובל ברק	26.6.14	1	ל.ר	1: 500	מנחה	נספח תנועה

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
				הוועדה המיוחדת - חריש	501501477	ד.נ. מנשה, ת.ד. 7777, חריש, 37861	04-6661150		04-6661154	Yevgenya@harishpl.org	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הוועדה המיוחדת - חריש	501501477	ת.ד. 7777, ד.נ. מנשה, חריש, 37861	04-6661150		06-6661154	yevgenya@harishpl.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	500101761	פל-ים 15, חיפה	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ל.ר
בעלים			המועצה המקומית חריש	500212477	ד.נ. מנשה, גמלא, חריש				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יבגניה מלכין	303903355	42258	הוועדה המיוחדת - חריש	501501477	מו"מ חריש ד.נ. מנשה	04-6661150		04-6661154	yevgenya@harishpl.org
יועץ תנועה	יובל ברק	025076506	116192	אמי מתום בע"מ	510648272	יבנה 3 חיפה 31044	04-8681111	0523277785		yuval@amymetom.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מרווח "0"	קיר משותף מלא
תחנת "נשק וסע"	מודל מנחה לתחנות עצירה והורדת נוסעים במוסדות חינוך
ידוע הציבור	פרסום כנדרש על פי חוק התכנון והבנייה

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- 2.1.1 שינוי הוראות סעיפים בתכנית חריש/1/א הדנים בתחנות השנאה בייעוד "שטח ציבורי פתוח".
- 2.1.2 שינוי הוראות בתכנית חריש/1/א הדנים בתחנות היסעים לבתי הספר.
- 2.1.3 שינוי הוראות בנייה לייעוד "בנינים ומוסדות ציבור".
- 2.1.4 תוספת הוראות בנייה לייעוד "שטח ציבורי פתוח".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תחנות השנאה:
א. שינוי הוראות סעיף 4.11.1 ה. כדלקמן: יותרו הקמת תחנות השנאה בכל השצ"פים ובכפוף לאישור תכנית פיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף לשצ"פ בכללותו ופרסום ידוע הציבור.

ב. ביטול סעיפים 4.9.1 (ז), 4.11.1 (ח) ו-4.11.2 "הסדרי חניה" וקביעת הוראה במקומם: בקשה להיתר בנייה למבנה חינוך תכלול מקום עצירה להורדת נוסעים.

2.2.2 תחנות היסעים:

א. שינוי הוראות סעיף 1.7 לעניין מעמד נספח תנועה וחנייה וביטול ההוראה כי מיקום תחנות ההיסעים מחייב.

ב. שינוי הוראות סעיף 4.9.2.8 א ו- ב: סימון תחנות היסעים הינו מנחה וניתן לפעול גם על פי נספח "נשק וסע" בתכנית זו ובתנאי שיתקבל אישור הוועדה.

2.2.3 שינוי הוראות בנייה והוראות ארכיטקטוניות במבנים ומוסדות ציבור:

א. שינוי הוראת סעיף 4.9.2.5 ב ו-ג וקביעת הוראות במקום: יותר שינוי של מספר המגרשים במתחם ובתנאי שמספר המגרשים בכל מתחם יהיה בהתאם לפרוגרמת שימושים ומותנה בהגשת תכנית אחוד ותלויה.

ב. שינוי הוראות 4.9.2.6 מרחק בין שני בנינים במגרש יכול שיהיה "0" ולא יפחת מ-6.0 מ'.

ג. תוספת הוראה: בתכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם ניתן להציב בניין בקו בניין "0" לשצ"פ

או למגרש למבנים ומוסדות ציבור ובתנאי שתכנית הני"ל תכלול את שני המגרשים הגובלים
כיחידה תכנונית אחת.

ד. שינוי הוראות בנייה בסעיף 5 למבנים מוסדות ציבור: קווי בניין צדדיים ואחוריים יהיו
4.0 מ'.

2.2.5 עבודות פיתוח בשצ"פ:

תוספת הוראה לסעיף 4.11.2: תנאי לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ הוא הגשת תכנית פיתוח
בהתאם להוראות סעיף 6.2 הוראות תכנית חריש/1/א המאושרת, לאישור הוועדה המיוחדת.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
					מ"ר	מגורים
					מס' יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					תדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר
סטטוטורית או המוצע בתכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 –
"זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
ל.ר	ל.ר	ל.ר		ל.ר	ל.ר	ל.ר

4 ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מבנים ומסודות ציבור		4.1
שימושים		4.1.1
סעיף 4.9.1 ז. בהוראות תכנית חריש/1/א המאושרת מבוטל.		א.
במקום סעיף 4.9.1 ז. בהוראות תכנית חריש/1/א יירשם: בקשות להיתרי בנייה לבתי ספר יכללו פתרון לעצירה והורדת הנוסעים.		א.
הוראות בינוי		4.2.1
מרחק בין שני מבנים במגרש אחד יכול שיהיה "0" או לחלופין לא יפחת מ-6.0 מ'.	סעיף 4.9.2.6 א בהוראות תכנית חריש/1/א	א.
סימון תחנות היסעים בנספחי בינוי ונספח תנועה וחניה תכנית חריש/1/א הינו מנחה וניתן לפעול גם על פי נספח התנועה המנחה המהווה חלק ממסמכי תכנית זו: "נשק וסע". תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית לעצירה והורדה או איסוף נוסעים לאישור הוועדה המיוחדת.	סעיפים 4.9.2.8 א ו-ב בהוראות חריש/1/א	ב.
העמדת מבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאם לקווי בניין לפי הוראות תכנית חריש/1/א (קו בניין קדמי) ותכנית זו ולתכנית בינוי באישור הוועדה המיוחדת לפי סעיף 2.2.3 ג. תכנית זו.	סעיף 4.9.2.4 בהוראות תכנית חריש/1/א	ג.
מספר המגרשים בכל מתחם יקבע בהתאם לפרוגרמה ותכנית בינוי באישור הוועדה המיוחדת.	סעיף 4.9.2.5 ב בהוראות תכנית חריש/1/א	ד.
שינוי בחלוקת המגרשים מותנה בהגשת תשריט איחוד או איחוד וחלוקה. בסמכות הוועדה המיוחדת לקבוע עריכת תכנית בינוי למתחמים בגבולות השונים מהנספח המתחמים שבמסמכי תכנית חריש/1/א.		
על פי תכנית בינוי ופיתוח למתחם שלם ניתן להציב בניינים בקו בניין "0" לשצ"פ ובין 2 מגרשים למבנים ומסודות ציבור ובתנאי שתכנית הבינוי והפיתוח תכלול את מגרשים הגובלים כיחידה תכנונית אחת.	תוספת	ה.
הכל על פי התכנית בתוקף חריש/1/א		ו.

4.2	שם ייעוד: שצ"פ, פארק גן ציבורי	
4.1.1	שימושים	
א.	סעיפים 4.11.1 ח ו-4.11.2 "הסדרי חניה בהוראות תכנית חריש א1 המאושרת, מבוטלים.	
ב.	מבלי לגרוע מהוראות סעיף 4.1.1. א לעיל, יחולו שאר ההוראות על פי תכנית חריש/א1. וחריש/1/ה.	
4.2.1	הוראות	
א.	תנאי לביצוע עבודות פיתוח בשצ"פ הוא הגשת תכנית פיתוח בהתאם לסעיף 6.2 הוראות תכנית חריש/א1 לאישור הוועדה המיוחדת.	תכנית בינוי ופיתוח
ב.	<p>1. תחנות השנאה של חברת חשמל לשימוש המגורים וחדרי תקשורת, אשר ניתן לשלבם בשטח ציבורי פתוח בהתאם למקומים המסומנים בתשריט ובניספח החשמל בתכנית חריש א1.</p> <p>2. יותרו שינויים במיקומים המסומנים בניספח החשמל ובתשריט תכנית חריש/א1. תנאי למתן היתר בנייה לתחנת השנאה במיקום שונה מהמופיע בתשריט המאושר תכנית חריש/א1, יהיה ידוע הציבור כדלקמן:</p> <p>א. פורסמה בעיתון על חשבון מבקש ההיתר, הודעה המפרטת את מהות הבקשה להיתר ואת המועד והמקום להגשת ההתנגדויות.</p> <p>ב. הודעה המפרטת את מהות הבקשה להיתר הוצגה במקום בולט בחזית הקרקע או הבניין שעליהם חלה הבקשה במשך התקופה להגשת התנגדויות.</p> <p>ג. נשלחה על חשבון מבקש ההיתר הודעה לכל מי שלדעת הוועדה המיוחדת עלול להיפגע כתוצאה מהקמת תחנת השנאה והשימוש בה, המפרטת את מהות הבקשה ואת המועד והמקום להגשת התנגדויות.</p> <p>ד. תינתן האפשרות להגיש התנגדויות תוך 14 יום מפרסום ההודעה בעיתונות וממסירת ההודעות.</p> <p>ה. על החלטת הוועדה המיוחדת ניתן יהיה לערור לוועדת ערר כחוק.</p> <p>3. הקמת תחנות השנאה בשצ"פים תהייה בכפוף לאישור תכנית פיתוח ערוכה על ידי אדריכל נוף במגרש בכללותו.</p> <p>4. תנאי להיתר בנייה לתחנת השנאה הוא שמיקום התחנתה ככל הניתן, יהיה בשולי השצ"פ ובאופן שתאפשר נגישות לחח"י לתחזוקת התחנה.</p>	סעיף 4.11.1 ה' בהוראות חריש א/1
ג.	הכל על פי התכנית בתוקף חריש/א1 וחריש/1/ה.	

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא (% משטח השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד/מתחם				
								מס' אחוזי בנייה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							
									שטחי שירות	שטחי שירות	עיקרי				עיקרי			
אחורי	צדדי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי שירות	שירות	עיקרי	שטחי שירות	עיקרי						
4	0-4	5	1	3	לר	70	לר	לר	לר	200		50	לר	30	120	עד 2000 מ"ר	241-249, 252, 254, 256-259, 263, 266-269, 271-272, 275, 279, 284-285	מבנים ומוסדות ציבור
4	0-4	5	1	4	לר	70	לר	לר	לר	200		50	לר	30	120	מעל 2001	201-208, 210-237, 250-251, 264-265, 270, 273-274, 276-280, 283, 278	

1. קו בניין צדדי 0 יותר רק בגבול מגרש למבנים ומוסדות ציבור עם שצ"פ ובין 2 מגרשים למיבנים ומוסדות ציבור ובכפוף לאישור תכנית בינוי המראה את הנחיצות להקטנת קו הבניין.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים והוראות נוספים**

על פי סעיפים 6.1-6.30 בהוראות תכנית חריש/1/א.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בהתאם להוראות תכנית חריש/1/א.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: דוד מגן - מונסונגו	חתימה:	תאריך: 14/05/2015
	תאגיד/שם רשות מקומית: הוועדה המיוחדת - חריש	מספר תאגיד: 501501477	
עורך התוכנית	שם: יבגניה מלכין	חתימה:	תאריך: 14/05/2015
	תאגיד: הוועדה המיוחדת - חריש	מספר תאגיד: 501501477	
יזם בפועל	שם: דוד מגן - מונסונגו	חתימה:	תאריך: 14/05/2015
	תאגיד: הוועדה המיוחדת - חריש	מספר תאגיד: 501501477	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד: 500101761	
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הרשות המקומית חריש	מספר תאגיד: 500212477	
בעל עניין בקרע	שם: ל.ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	