

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-0325159

שינוי זכויות בנייה בשכונת קוטג'ים הוותיקה

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חריש  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה  
חריש  
חוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965  
הפקדת תכנית מס' 307-0325159  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש החליטה  
ביום 9.7.15 ישיבה מס' 201410  
להפקיד את התכנית  
לד"ר זאועה תמימית

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 307-0325159  
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש  
החליטה לאשר את התכנית.  
ביום 11.2.16 ישיבה מס' 201602  
מנהלס הוועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 307-0325  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 201510  
מיום 29.11.15

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0325159  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2220  
מיום 3.3.16

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הנוכחית מבוססת על עקרונות תכניות מפורטות חריש/1/א ו-מ/מק/201/ב'. מטרת התכנית להגדיל זכויות בנייה בשכונה כדי לשפר את הדירות בשכונה הוותיקה. התכנית אינה מגדילה צפיפות בשכונה שנקבעה בתכניות החלות על השטח.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית  
 שינוי זכויות בנייה בשכונת קוטג'ים הוותיקה

מספר התכנית 307-0325159

1.2 שטח התכנית 1.2 שטח התכנית  
 30.930 דונם

1.3 מהדורות 1.3 מהדורות  
 שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית 1.4 סיווג התכנית  
 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
 כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
 לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חריש

204094 קואורדינאטה X

707030 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת "הפרסה", חריש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הגולן	חריש

שכונה הפרסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
11, 26, 35	18-19, 37-38, 98-102, 105-116	חלק	מוסדר	9074

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
8706	9074
8700	9074

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
,7610 ,7609 ,7608 ,7605 ,7604 ,7603 ,7602 ,7601	חריש/1א
,7618 ,7617 ,7616 ,7615 ,7614 ,7613 ,7612 ,7611	
7619	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

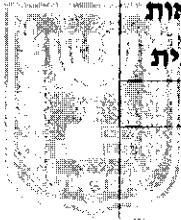
לא רלוונטי

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1. הוראות תכנית חריש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1
30/05/1997	3690	4527	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/מ/201 ב ממשיכות לחול.	שינוי	מק/מ/201 ב ✓
21/06/2012		6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א ✓
24/02/1994	2392	4194	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית מ/מ/201 א ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/201 א ✓

**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				יבגניה מלכין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		יבגניה מלכין		תשריט מצב מוצע	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
	ועדה מיוחדת לתוי"ב	ועדה מיוחדת לתוי"ב		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	yevgenya@harishpl.org

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	yevgenya@harishpl.org
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית חריש	חריש	שד גמלא		04-6186013	04-6253770	miriam@harish.mun.i.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630910	04-8630911	
בבעלות רשות מקומית			המועצה המקומית חריש	חריש	שד גמלא		04-6186013	04-6253770	miriam@harish.mun.i.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסה אזרחית	עורך ראשי	יבגניה מלכין	42258	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	Yevgenya@h arishpl.org
אנדסאי אדריכלות	מתכנן	איאד חאגי פרח	25106	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	eyad.arc@gm ail.com



**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
ביתן מערכות	ביתן מערכות עילי: - חדר בנוי המיועד להכיל את המתקנים הנדרשים לשם הפעלות הברכה, כגון משאבות סינון ומשאבות אחרות, גנרטורים וכד'. ממדי החדר הם לפי הנדרש בתקנות ו/או לפי דרישת הרשויות. שטח חדר המכונות יחשב במניין שטחי השרות המותרים לבנייה במגרש, ובהתאם לזכויות הבנייה שנקבעו בתכנית זו.
ברכת שחייה	ביתן מערכות תת-קרקעי: - כניל אולם בנוי מתחת למפלס הקרקע, כשכל עבריו קבורים בקרקע. הגישה אל החדר זה תהיה מלמעלה, בדלת נפתחת כלפי מעלה. לא תותר כניסה אחרת לחדר זה, ומפלס הגג יתמזג עם פתיחת בחצר, בכפוף להוראות תכנית זו.
שטח פנים של ברכה	מיכל מים מתועש או בנוי במקום, המיועד לצורכי שימוש פנאי ונופש, ללא שימוש מסחרי, הנבנה בחצר בית המיועד למגורים, ומשמש את בעלי המגרש או בעלי הזכויות במגרש.
	היטל על של ברכה, כולל פני המים ושולי המבנה ו/או המיכל.

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 התכנית היא להוסיף זכויות בנייה לשטח עיקרי ושטחי שירות כדי לאפשר לתושבי השכונה הוותיקה לשפר איכות חיים ולהוסיף מבני עזר לכל יחידת דיור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת שטחי בנייה לעליית גג לכל יחידת דיור בשכונה.
2. שינוי קווי בניין.
3. תוספת שטחי בנייה למחסנים וחניות מקורות.
4. תוספת ברכת שחייה.
5. תוספת שטחי פרגולות.
6. תוספת שטחים למרפסות מקורות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		30.93				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	52			52	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	12,873.1		+3,796	9,077.12	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	24			4		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	757,755,722
מגורים א'	7619 - 7608, 7605 - 7601
שטח ציבורי פתוח	364,363

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	6,556.24	29.05
מגורים א'	12,967.32	57.46
שטח ציבורי פתוח	3,044.22	13.49
סה"כ	22,567.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,556.24	29.05
מגורים א'	12,967.32	57.46
שטח ציבורי פתוח	3,044.22	13.49
סה"כ	22,567.78	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים דו קומתיים חד משפחתיים (טוריים או בודדים) או דו קומתיים רב משפחתיים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים בקומת קרקע כחלק מיחידות דיור, בשימוש בעלי דירה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
חניה מקורה: 1. שטח חניה מקורה יהיה לפי המפורט בטבלת זכויות בנייה בסעיף 5. 2. חניה המקורה תבנה במרווח קדמי וצדדי. בניית חנייה מקורה בגבול החלקה/מגרש תהיה בהסכמת הגובל. 3. קירווי חניה יבוצע על עמודים ללא קירות. 4. קירווי חניה יהיה קירווי קל. 5. פתרון ניקוז מקירווי החניה לא יאפשר זרימת המים לכיוון הגובל.	
הוראות בינוי	ב
מספר יחידות דיור יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
הוראות בינוי	ג
מחסנים: 1. ניתן לבנות מחסן אחד ליחידת דיור. 2. שטח המחסן הוגדר בטבלת זכויות בנייה בסעיף 5. 3. המחסן ייבנה מחומר קשיח בהתאם לחומרי בנייה של המבנה המגורים. 4. ניתן למקם את המחסן בגבול צדדי ו/או אחורי של חלקה/מגרש בהסכמת הגובל. 5. גובה מחסן הכולל עם גג שטוח יהיה 2.4 מ' ממפלס הפיתוח. 6. גובה המחסן עם גג משופע בגבול החלקה/מגרש לא יעלה 2.2 מ' ממפלס הפיתוח ושיא הגג לא יעלה מעל 3.0 מ'. 7. בניית המחסן בגבול החלקה/מגרש יחייב את הגובלים לבניית המחסנים של כל אחד עם קיר משותף. 8. פתרון ניקוז הגג של מחסן לא יאפשר זרימת המים לכיוון הגובל.	
הוראות בינוי	ד
זכויות בנייה לשטח עיקרי יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
הוראות בינוי	ה
מרפסות מקורות: 1. ניתן לבנות מרפסת מקורה אחת ליחידת דיור בשטח 12.0 מ"ר.	
הוראות בינוי	ו
זכויות בנייה לשטחי שרות יהיה כמפורט בטבלה בסעיף 5.	
הוראות בינוי	ז
פרגולות:	

4.1	מגורים א'
	<p>1. ניתן למקם פרגולה בחצר בשטח של 20.0 מ"ר בצמוד למבנה מגורים.</p> <p>2. הפרגולה תמוקם בהתאם לתקנות פרגולה בחוק התכנון והבנייה מחומר קל.</p> <p>3. ניתן לבנות את הפרגולה במרווח צדדי עד גבול המגרש בהסכמת השכן.</p> <p>4. קווי בניין קדמי ואחורי לפרגולה יהיו 2.0 מ'.</p> <p>5. ניתן לבנות פרגולה אחת לכל יחידת דור.</p> <p>6. ניתן לבנות פרגולה במרפסת ו/או גג. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח מרפסת/ גג או 10.0 מ"ר, גדול ביניהם.</p>
ח	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>ברכת שחיה:</p> <p>1. תנאים מקדימים למתן היתר בנייה לבריכות שיחה:</p> <p>לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:</p> <p>1.1 אישור תכנית פיתוח ובינוי מפורטת למגרש על ידי הוועדה.</p> <p>1.2 השלמת כל התשתיות הנדרשות, או לחילופין הצגת הסכם עם הרשות המקומית לגבי פיתוח והסדרת התשתיות הנ"ל.</p> <p>1.3 השלמת הריסות המבנים שסומנו להריסה בתכניות הבינוי והפיתוח ו/או בבקשה להיתר בנייה.</p> <p>1.4 היחידה המינימלית להגשת בקשה להקמת ברכת שחייה היא מגרש בנייה עליו מוגשת הבקשה להיתר.</p> <p>2. תנאים להקמת ברכות שחייה במגרש:</p> <p>2.1 קירוי בריכות: - ברכת שחייה לא תהיה מקורה.</p> <p>2.2 ברכות שחייה במגרשים:</p> <p>תותר הקמת ברכת שחייה אחת לכל יחידת מגורים המותרת במגרש, בתנאי ששטח הפנים המקסימלי של כל ברכה</p> <p>לא יעלה על 20 מ"ר, בכפוף ליתר תנאי תכנית זו.</p> <p>2.3 ביתן מערכות:</p> <p>2.4 עדיפות בין התנאים:</p> <p>בכל מקרה של סתירה בין התנאים שלעיל, תהיה עדיפות לתנאי המחמיר.</p> <p>3. תכנית בינוי ופיתוח:</p> <p>- לא יינתן היתר בנייה ללא אישור תכנית בינוי ופיתוח מפורטת למגרש, בקני"מ 1:100, על ידי הוועדה, טרם אישרה על ידי</p> <p>הרשות המקומית. תכנית הבינוי תערך בהסכמת כל בעלי הקרקע ובעלי זכויות החכירה במגרש, ובחתימתם.</p> <p>- תכנית הבינוי והפיתוח תשקף את מיצוי זכויות הבנייה במגרש, העמדת המבנים הקיימים והמתוכננים, הרצופים המוצעים</p> <p>וכן לכל יתר המתקנים הנדרשים והמוצעים.</p> <p>- התכנית תוגש על רקע של מפה מצבית עדכנית, חתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>4. קווי בניין לברכות שחייה ולבתני מערכות:</p> <p>- ביתן מערכות עילי: במסגרת קווי הבניין המותרים על פי תכנית בתוקף, בצמוד לקיר מבנה קיים ו/או מתוכנן.</p> <p>- ביתן מערכות תת - קרקעי: קו בניין: קדמי - 3 מ'.</p> <p>צדי - 3 מ'.</p>

<p><b>4.1</b></p> <p><b>מגורים א'</b></p> <p>אחורי - 3 מ'.          - ברכת שחייה: קו בניין: קדמי - 3 מ'.          צדי - 2 מ'.          אחורי - 2 מ'.          5. הוראות עיצוב ארכיטקטוני:          5.1 חומרי גמר:          יותאמו לתכנון המבנים במגרש ויוגדרו בתכנית הבינוי והפיתוח המהווה תנאי להיתר לפי סעיפים 3 ו-4 בפרק הזה ובכפוף באישור הוועדה.          5.2 מתקנים אלקטרו מכניים וצנרת:          לא תותר הצבת מתקנים אלה על הגג או בחזית, או סמוך לקירות החיצוניות.          כל מתקן, כגון צנרת, דודי חימום, קולטים או מתקני מיזוג אוויר או אחרים, יידרש להכליל בפתרון אדריכלי האופן נאה שלא יבלוט לעיל, בתוך חדר מערכות עילי או ת"ק.          5.3 פרטים:          בסמכות מהנדס/ת הוועדה לדרוש תכנון פרטים שונים הנדרשים במסגרת בקשה להיתר לברכת שחייה.          יש להציג פרטים, כגון, פרטי גדרות וריצופים, פרטי איטום, התחברות לפיתוח קיים, פתרונות לאורך קירות תומכים וכד'.          6. בטיחות:          יש להראות את סידורי הבטיחות הנדרשים עפ"י תקנות בחוק התכנון והבנייה, כולל ריצוף אינו מחליק סביב הברכה ברוחב לפחות 1.0 מ', מדרגות גישה נוחות, מעקות בטיחות, גידור וכד'.          7.0 תשתיות:          7.1 ניקוז:          בתכנית הבינוי והפיתוח יוצגו פתרונות הניקוז למגרש, כולל מערכות מי בריחה. יש להציג אופן השימוש במי ברכה להשקיה או סילוק למערכת הביוב הציבורית, בכפוף לאישורים הנדרשים.          7.2 מים:          אספקת המים בתחומי התכנית תהיה באישור מהנדס רשות המקומית.          7.3 ביוב:          סילוק שפכים בתחומי התכנית ייעשה בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובאישור רשות המקומית. יש לכלול את הפתרון המוצע בתכנית הבינוי ובבקשה להיתר. יאושרו ברכות שחייה רק במקומות בהם קיימת מערכת סילוק שפכים המחוברת למתקן קצה (מט"ש).          8. איכות הסביבה:          8.1 אקוסטיקה:          הרעש מברכת השחייה והפעילות הקשורה בה ומהמערכות התפעוליות שלה, לא יעלה על קבוע בתקנות למניעת מפגעים רעש בלתי סביר התשי"ו.          8.2 אכסנת חומרי חיטוי:          יש לסמן ע"ג הבקשה מיקום אכסון חומרי חיטוי, כמות מרבית וצורת הצבירה. במידת הצורך יידרש אישור מיוחד לאכסון חומרים אלה.          9. אקוסטיקה:</p>	
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>שטח ציבורי פתוח</b></p>

4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שימושים לפי תכנית חריש/1/א.
4.2.2	<b>הוראות</b>
4.3	<b>דרך מאושרת</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	שימושים לפי תכנית חריש/1/א.
4.3.2	<b>הוראות</b>

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				עליות גג (מ"ר)		
							ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי			
מגורים אי	7601	873	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7602	836	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7603	912	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7604	909	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7605	976	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7608	594	70		2	3	5		5	56	16	24	50
מגורים אי	7609	726	70		2	3	5		5	56	16	24	50
מגורים אי	7610	602	70		2	3	3		3	56	16	24	50
מגורים אי	7611	561	70		2	3	3		3	56	16	24	50
מגורים אי	7612	866	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7613	519	70		2	3	5	5	5	56	16	24	50
מגורים אי	7614	473	70		2	3	5	5	5	56	16	24	50
מגורים אי	7615	913	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7616	576	70		2	3	3		3	56	16	24	50
מגורים אי	7617	605	70		2	3	3		3	56	16	24	50
מגורים אי	7618	945	70		4	3	5	5	5	112	32	48	100
מגורים אי	7619	1119	70		4	3	5		5	112	32	48	100

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:**

1. קו בניין צדדי למבנה הקיים הנבנה בהיתר שקטן מ-3.0 מ' ונובע מחלוקת מגרשים בתכנית חריש/א יהיה לפי הקו הבנוי בפועל.
2. מספר קומות כולל עלית גג.
3. שטח אחסנה לכל יחידת דיור לא יעלה 8.0 מ"ר.
4. שטח עלית גג לכל יחידת דיור לא יעלה 25.0 מ"ר.
5. קו בניין אחורי או צדדי במגרשים 7608-7619 לכיוון מגרשים ציבוריים 276; 277; 278; ו-311 יהיה 5.0 מ'.
6. קו בניין קדמי יישאר לפי קו הבנוי כדי לשמור על חזות אחידה בשכונה תוך בניית 2 יחידות בחזית רציפה ישירה ונסיגת יחידה שלישית ב-2.0 מ'.

7. קו בניין הפונה לרחוב למעט חזית הראשית (ראה סעיף 6) יהיה לפי המסומן ברוזטא בתשריט תכנית חריש/1.א.

8. שטח חניה מקורה לכל יחידת דיור. יחיה 28.0 מ"ר.

9. שטח עיקרי של יחידת דיור יחושב לפי אחוזי בנייה בטבלה 5 משטח החלקה/מגרש נטו הצמודה אליה ולא יפחת מ-190 מ"ר ליחידת דיור.





**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תכנית פיתוח:</p> <p>1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח למגרש הכוללת מפלסי כבישים הנושכים במגרש, מפלסי פיתוח במגרש כולל מפלסי פיתוח במגרשים הגובלים, מיום וגובה גדרות, קירות תומכים ומסלעות, מעקות, פתרונות ניקוז, חניות, שבילים, ריצופים, כניסות ושערי כניסות לחצרות וחניות.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>חניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. תקן חניה - על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>1. כל התשתיות הוכנו בהתאם לנספח תשתיות תכנית חריש/א/1.</p> <p>2. לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>
<b>6.5</b>	<b>תקשורת</b>
	<p>לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>לא ינתן היתר בנייה או הריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת בנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר. תנאיו ואגרות), התשס"ה - 2005.</p>
<b>6.7</b>	<b>מבנים קיימים</b>
	<p>מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תכנית המאושרת הקודמת לתכנית זו.</p> <p>א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או תחום שטחים ציבוריים, ראשית הוועדה לאשר תוספת בנייה לכוח תכנית זו.</p> <p>ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדרו כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ג. אין תכנית זו נותנת הכשר למבנים קיימים, אשר בנויים ללא היתר או לא תואמים את היתר הבנייה שאושר להם.</p> <p>למבנה קיים בתחום התכנית אינו פטור מחובת הוצאת היתר בנייה כדין. זכויות הבנייה בכל מגרש יהיו הנותרות לאחר ניכוי הזכויות שכבר מומשו בבנייה הקיימת. מימוש זכויות הבנייה הנותרות בכל מגרש מותנה בהוצאת היתר בנייה כדין</p> <p>למבנה/מבנים קיימים בתחום מגרש או להריסתם, והכל על פי פרק ז' לחוק התכנון והבנייה ולפי החלטת הוועדה המיוחדת.</p>

6.8	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>1. הוועדה המיוחדת תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.                  2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.9	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p>
	<p>עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרש בנייה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי, חלה חובה על המבקש/ הקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג איסכורית או שייע בגובה 2.0 מ' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בנייה קירות פיתוח בגבול המגרש.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501258		ועדה מיוחדת לתו"ב
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501258		ועדה מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: המועצה המקומית חריש 500212477		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: המועצה המקומית חריש 500212477		בבעלות רשות מקומית
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501258		עורך ראשי