

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0311456

ניווד שטחים בין "מבנים ומוסדות ציבור" ובין "שטח ציבורי פתוח"

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' 307-0311456
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש החליטה
ביום 14.5.15 ישיבה מס' 201507
להפקיד את התכנית.
י"ר הוועדה המיוחדת

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 307-0311456
הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש
החליטה לאשר את התכנית.
ביום 11/2/16 ישיבה מס' 201602
מקנודס הוועדה
י"ר הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0311456
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7220
מיום 3.3.16

הודעה על הפקדת תכנית מס' 307-0311456
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7155
מיום 29.11.15

דברי הסבר לתכנית

התכנית הנוכחית מבוססת על העקרונות תכנית חריש/1/א.
התכנית בא להסדיר חוקיות מבנים הקיימים במתחם ולאפשר תכנון יותר מתאים לשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נידוד שטחים בין "מבנים ומוסדות ציבור" ובין "שטח ציבורי פתוח"	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
307-0311456	מספר התכנית		
37.387 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים להפקדה	שלב	מהדורות	1.3
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חריש

204094 קואורדינאטה X

707224 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת פרסה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חריש	שד גמלא		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9072	מוסדר	חלק	7-8, 19, 21	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	310, 274, 222 - 221

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 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
21/06/2012		6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א
13/03/2014	4405	6771	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1 ה. הוראות תכנית חריש/1 ה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1 ה
12/05/2015	5580	7037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1 ט. הוראות תכנית חריש/1 ט תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1 ט

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יבגניה מלכין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			יבגניה מלכין			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 5000		03/11/2015	איאד חאגי פרח		03/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/11/2015	איאד חאגי פרח		03/11/2015		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 לתו"ב	ועדה מיוחדת לתו"ב		ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	yevgenya@harishpl.org

1.8.2 יזם

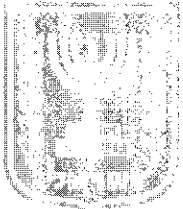
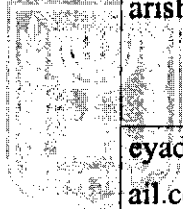
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית חריש	חריש	שד גמלא		04-6186000	04-6253770	
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	yevgenya@harishpl.org

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			המועצה המקומית - חריש	חריש	שד גמלא		04-6186000	04-6253770	miriam@harish.mun.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	יבגנייה מלכין	42258	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	yevgenya@h arishpl.org
אנדסאי אדריכלות	מתכנן	איאד חאג' פרח	25106	ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	שד גמלא		04-6661150	04-6661154	cyad.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
כל ההגדרות הרלוונטיות	בהתאם לתכניות מאושרות חריש/א/1 ותכנית חריש/1/ה

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

שינוי גבולות מגרשים במתחם ית עפ"י נספח בינוי תכנית חריש/א/1.

1. החלפת שטחים בין "שטח ציבורי פתוח" ובין "מבנים ומוסדות ציבור".

2. הסדרת גבולות שטחי ציבור במתחם.

3. ביטול סימון מבנים להריסה בתחום מגרש 310 לפי תכנית חריש/א/1.

התכנית אינה משנה זכויות בנייה בייעודי הקרקע הכלולים בתכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת גבולות שטחי ציבור במתחם כדי לאפשר תכנון יותר מתאים לשכונה בשטחים אלה.

2. התכנית אינה משנה זכויות בנייה בייעודי הקרקע הכלולים בתכנית החלות על השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	37.387
------------------	--------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח ציבורי פתוח	200, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	300
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	200, 100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	21,635.4	57.89
שטח ציבורי פתוח	15,735.13	42.11
סה"כ	37,370.53	100

מצב מוצע

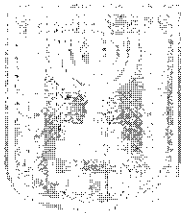
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	21,698.62	58.06
שטח ציבורי פתוח	15,671.91	41.94
סה"כ	37,370.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	כל השימושים לפי סעיף 4.9.1 הוראות תכנית חריש/1.א.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי קווי בניין ומרווחים בין המבנים יהיו לפי הוראות בנייה כולל טבלה 5 תכנית חריש/1.ט ותכנית 307-0296277.
ב	הוראות בינוי עיצוב המבנים יהיה לפי הוראות תכנית חריש/1.א.
ג	הוראות בינוי הסדרי חניה: תחנות היסעים יהיו בהתאם להוראות תכנית חריש/1.ט.
ד	הוראות בינוי שטחי הבנייה היו לפי טבלה 5 הוראות תכנית חריש/1.ה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שימושים יהיו לפי הוראות תכנית חריש/1.א ו-חריש/1.ט.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לפי הוראות תכנית חריש/1.א ו-חריש/1.ט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p> <p>כתנאי למתן היתר תוכן תכנית בינוי בק.מ. 1: 250 לפחות על בסיס תכנון המבנים בק.מ. 1: 100 שתוגש על מתחם שלם שתכלול את החלקות הבנייה במתחם והאזורים הגובלים בו. תכנית הבינוי תציין את אופן מיצוי זכויות הבנייה מלא בכל החלקה גם כאשר ההיתר יינתן לחלק מהזכויות. תכנית הבינוי תכלול עיצוב חזיתות, חומרי גמר ופריסת פיתוח של הבניינים</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום החלקה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>לפי הוראות תכנית חריש/א/1.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 איחוד וחלוקה</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תשריט איחוד וחלוקה חדש לצורכי רישום ע"י רשות המקומית. תנאי להוצאת טופס 4 יהיה סיום רישום חלוקה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות יהיו לפי חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 פסולת בניין</p> <p>לא יינתן היתר לבנייה או להריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005 וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה ו/או הריבה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאחר סילוק מוסדר.</p> <p>ג. בדיקת קבלות כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 שרותי כבאות</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור שרותי כבאות.</p>	<p>6.9</p>
<p>6.10 הוראות בזמן בניה</p> <p>גידור אתרי הבנייה:</p> <p>עם קבלת אישור לביצוע עבודות בחלקות בנייה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי בחלקה, חלה</p>	<p>6.10</p>

הוראות בזמן בניה

6.10

חובה על היזם לקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג איסכורית או ש"ע בגובה 2 מ' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודות בניית קירות הפיתוח בגבול המגרש.

שטח התארגנות:

בשטח המיועד לפיתוח ניתן לאתר תחום להתארגנות קבלנים וגירת חומרי עפר, באישור מהנדס הרשות המקומית.

בהיתר בנייה יקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת שטח לקדמותו לאחר סיום העבודות האמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון: רעש, אבק, זיהום קרקע עשן.

סימון וגידור של עצים לשימור:

הסימון והגידור של העצים לשימור שבתכנית, יבוצע לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/ אגרנום

ביצוע התכנית

7

שלבי ביצוע

7.1

מימוש התכנית

7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

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