

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0412676

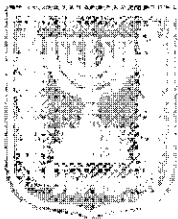
תוספת זכויות בנייה על הגג לתכנית חריש/א



משרד התכנון והנדסה

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חריש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון והנדסה

הודעה על אישור תכנית נוח' 307-0412676
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7302
מיום 14/07/16

הודעה על הפקדת תכנית מס' 307-0412676
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7302
מיום 14/07/16

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 307-0412676
הוועדה-המיוחדת לתכנון ולבניה - חריש
החליטה לאשר את התכנית.

ביום 13/03/16 ישיבה מס' 20161
י"ר הוועדה
מהמס' הוועדה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
חריש

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965
הפקדת תכנית מס' 307-0412676

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש החליטה
ביום 14/04/16 ישיבה מס' 20161
להפקיד את התכנית.
י"ר הוועדה המיוחדת



משרד התכנון והנדסה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה לדירות עליונות באיזורים "מגורים ב" ו"מגורים ומסחר" בתחום תכנית חריש/א/1.



תכנית זמין
מונה תדפיס 11



תכנית זמין
מונה תדפיס 11



תכנית זמין
מונה תדפיס 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה על הגג לתכנית חריש/1א



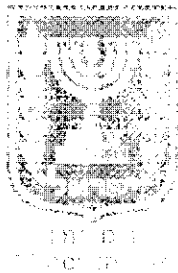
מספר התכנית 307-0412676

1.2 שטח התכנית 2,581.638 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



לפי סעיף בחוק לי"ר

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
 קואורדינאטה X 204461
 קואורדינאטה Y 707474

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לאום אל קטוף, צפונית למסר, מזרחית לכביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה השכונה הצפונית והפרסה.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	2-61, 64-98, 104-110, 115-116, 125-128	
9072	מוסדר	חלק	2-29, 31, 33, 35-48, 53-76, 79-80, 86-89	
9073	מוסדר	חלק	2-18, 21, 23-27, 30-32, 50, 56-61, 63-66, 68-75, 77-78, 80-81	22
9074	מוסדר	חלק	2-10, 12-15, 20-25, 27, 29-31, 33, 36, 43, 78-81, 94-97, 120-124, 126-128, 130-132, 134-136, 138-141, 143-147	35
8073	מוסדר	כל הגוש	39-40, 93-95	
9071	מוסדר	כל הגוש	2-66, 74-84, 87-89, 91-99, 103-113, 122-127, 129-136, 138-140, 142-146, 148-149, 151-153	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

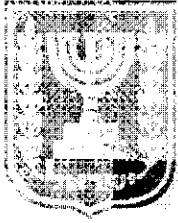
1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

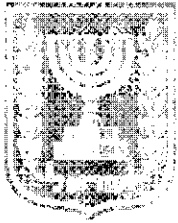
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

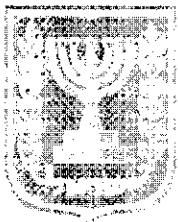


מכון תכנון
מדינת ישראל

מנשה-אלונה



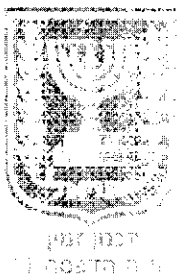
מכון תכנון
מדינת ישראל



מכון תכנון
מדינת ישראל

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 ההוראות 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 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 ה
02/11/2014	478	6905	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1/ו ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 ו



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דורון צוריאל לובשבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:5000	1		דורון צוריאל לובשבסקי		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 לתו"ב	ועדה מיוחדת לתו"ב		ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה	חריש	(1)		04-6661150	04-6661154	genya@shpl.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חריש.

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	(1)		04-6661150	04-6661154	
רשות מקומית	רשות מקומית		המועצה המקומית חריש	חריש	(2)		04-6186000		

(1) כתובת: מבוא נחל דן חריש.

(2) כתובת: בניין המועצה רח' גמלא.

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 הפליים (1)	16	04-8630910	04-8630911	

(1) כתובת: חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת אזרחית	עורך ראשי	יבגניה מלכין		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	(1)		04-6661152		yevgenya@h arihpl.org
אדריכלית	עורך ראשי	דורון צוריאל לובשבסקי		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש	חריש	(1)		04-6661150		ron@haris hpl.org

(1) כתובת: מבוא נחל דן.



משרד התכנון
והבנייה



משרד התכנון
והבנייה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

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

תכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה ליחידות דיור הממוקמות בקומה העליונה של הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה של עד 60.0 מ"ר לכל יחיד עליונה במבנה מגורים ביעודי קרקע: "מגורים ב" ו"מגורים ומסחר" והממוקמים בתוך שטח תכנית חריש/1/א.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספת זו.



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2,581.638
------------------	-----------



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	1000

3.2 טבלת שטחים



מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	2,581,637.9	100
סה"כ	2,581,637.9	100

תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד ע"פי תכנית מאושרת אחרת	2,581,637.98	100
סה"כ	2,581,637.98	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים



מנהל תכנון ומבנה
מ.ג.ה. תדפיס 11



מנהל תכנון ומבנה
מ.ג.ה. תדפיס 11



מנהל תכנון ומבנה
מ.ג.ה. תדפיס 11

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>ההוראות להלן נוגעות לבנייני מגורים ביעודי הקרקע : "מגורים ב"י" ו"מגורים ומסחר" בתחום תכנית חריש/1א:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת קומה אחת מעל הקומה העליונה בבניינים באזורים המוגדרים "מגורים ב"י" ו"מגורים ומסחר" בתחום תכנית חריש/1א. 2. שטח הקומה הנוספת לא יעלה על 60.0 מ"ר לכל יחידת דיור אך לא תתאפשר הרחבה של דירה מעבר לשטח עיקרי של 160.0 מ"ר. 3. הכניסה לקומה הנוספת תתאפשר רק מתוך הדירה שמתחתיה. כניסה נפרדת תהווה סטייה ניכרת. 4. הקומה הנוספת תירשם על שם הבעלים של הדירה מתחתיה. 5. התוספת בקומה העליונה תיבנה בנסיגה של 2 מטרים מקו המבנה בחזית הפונה לרחוב גם אם לא ייתאפשר מיצוי מלא של הזכויות בשל כך. במקרים מיוחדים בהם מיצוי זכויות הוא מצומצם במיוחד, תתאפשר הקלה במידת הנסיגה לפי שיקול דעת של מהנדס הוועדה. 6. התוספת תיבנה מאותם חמרי גמר בהם בנוי כל הבניין כך שתהיה המשכיות ויזואלית. 7. יותקנו מעקות כחוק בחומרים ובצבע התואמים את חמרי הגמר של כל הבניין. 8. קולטי השמש של הבניין יותקנו על גג התוספת ויוסותרו כפי שמוגדר בהוראות תכנית חריש/1א. כמו כן, תתאפשר נגישות לקולטים של כל הדירות. 9. לא יותר ניווד שטחי בנייה מדירה לדירה. ניווד יהווה סטייה ניכרת. 10. התוספת תתוכנן כמקשה אחת ע"י כל בעלי הדירות בקומה העליונה - תוגש בקשה להיתר הכוללת את כל הדירות העליונות, אשר מפרטת את שלבי הביצוע. על בעלי הדירות הפונים לחזית הרחוב לבנות בו-זמנית את התוספת, בעלי הדירות האחרים יוכלו לבנות בשלב מאוחר יותר. תתאפשר בניית המעטפת עם חומרי הגמר החיצוניים בלבד, ללא גמר פנימי, של מיעוט מהדירות. יש להקפיד על הגמר החיצוני והתקנת אמצעי בטיחות כחוק במקרה זה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



משרד התכנון והתמריכה
11 תל אביב

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
					מגורי	עיקרי	שדות	עיקרי	שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת							

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. תותר תוספת של עד 60 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה של בניין מגורים העונה להגדרות התכנית. הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה שמתחתיה. כניסה נפרדת תהווה סטייה ניכרת.
2. תותר תוספת שטחי בנייה עד למקסימום של 160.0 מ"ר שטח עיקרי לדירת הגג האמורה.
3. הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מטרים מהקומה שמתחתיה, לפי ההוראות בסעיף 4 בהוראות התכנית.



משרד התכנון והתמריכה
11 תל אביב

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מספר 11

6.1 חניה	כל בקשה להיתר בנייה תיבדק לגופה לפי תקן החנייה החדש ומדיניות הוועדה בעניין החנייה
-----------------	---

6.2 חשמל	לפי הוראות תכנית חריש/א/1.
-----------------	----------------------------

6.3 ניקוז	יש להראות בבקשה להיתר בנייה, פתרונות ניקוז של הגג החדש ושל המרפסות הנוצרות כתוצאה מהתוספת על הגג. יש לספק פתרונות ניקוז מספקים ולהתחבר, במידת האפשר, למערכת הניקוז הקיימת של הבניין. במידה שאין אפשרות להתחבר למערכת הקיימת, יש להראות פתרונות הולמים. לא תאושר שפיכה חופשית ולא תאושר צנרת חיצונית ללא חיפוי התואם את הבניין.
------------------	---

6.4 פסולת בניין	פסולת בניין תפונה לאתר פסולת מורשה על חשבון המבקשים. תינתן התחייבות להתקשרות עם אתר פסולת מורשה בתנאים להיתר הבנייה.
------------------------	---



תכנון זמין
מספר 11

6.5 מיגון אקוסטי	בתוספת קומה במגרשים היכן שמופיעות הנחיות למיגון אקוסטי לפי הוראות תכנית חריש/א יש צורך בדו"ח בדיקה של יועץ אקוסטיקה שייקבע אם יש צורך במיגון אקוסטי דירתי בגין תוספת הגובה. עלויות הבדיקה והמיגון יושתו על מבקשי ההיתר.
-------------------------	--

6.6 היטל השבחה	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יונפק היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה באותה שעה בגין אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
-----------------------	--

6.7 הוראות בזמן בניה	על בעלי הדירות המוסיפים קומה בבניין לקבוע לוח זמנים ותנאים להחזרת מצב הבניין לקדמותו לאחר סיום העבודות ולעשות ככל יכולתם למנוע הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע, עשן. כל נזק שייגרם לשטחים המשותפים ואו לדירות השכנים יוחזר לתקינות על חשבון הדיירים שביצעו את העבודות.
-----------------------------	---



תכנון זמין
מספר 11

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--



תכנית זמין
מונה תדפיס 11



תכנית זמין
מונה תדפיס 11



תכנית זמין
מונה תדפיס 11

8. חתימות

 תכנית מס' 307-0412676 תוספת זכויות בנייה	תאריך: 21/2/17 הוועדה המיוחדת לתו"ב - חריש חתימה:	סוג: ועדה מיוחדת לתו"ב	שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מיוחדת לתכנון ולבנייה 501501477	מגיש התכנית
	תאריך: 21/2/17 הוועדה המיוחדת לתו"ב - חריש חתימה:	סוג: ועדה מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501477	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: רשות מקומית	שם: שם ומספר תאגיד: המועצה המקומית חריש 500212477	יזם
	תאריך: חתימה:	סוג: בבעלות מדינה	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 1	בעל עניין בקרקע
	תאריך: 21/2/17 אדר' דורון צוריאל לובשבסקי סגנית מהנדסת תוכנית הוועדה המיוחדת לתו"ב - חריש חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: דורון צוריאל לובשבסקי הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501477	עורך התכנית
	תאריך: 21/2/17 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם: שם ומספר תאגיד: יבגניה מלכין הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה חריש 501501477	עורך התכנית

