

307-0322727

תכנית מס': 307-0322727 - שם התכנית: חריש - מתחמים 49-51 לפי תוכנית חריש/1א

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-0322727

חריש - מתחמים 49-51 לפי תוכנית חריש/1א

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

הוועדה המיוחדת לתויב - חריש  
25 DEC 2016  
נתקבל

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חריש  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0322727

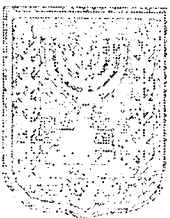
הוועדה-המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש  
החליטה לאשר את התכנית.

ביום 22/12/16 ישיבה מס' 206/13

*[Signature]*  
יו"ר הוועדה

*[Signature]*  
מהנדס הוועדה

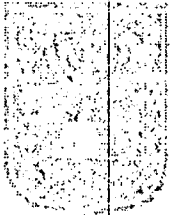
הודעה על אישור תכנית מס' 307-0322727  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7579  
מיום 31/8/17



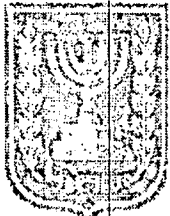
תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## דברי הסבר לתכנית

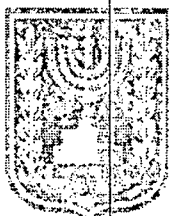
א. הבינוי במתחם יכלול 5 מבנים זהים בני 19 יחיד כ"א, סה"כ 95 יחיד.  
ב. מטרת התכנית - תוספת יחיד במתחם וחלוקתם בארבעת המגרשים.  
ג. זכויות הבנייה הקיימות מחולקות בין המגרשים בהתאם וללא תוספת.  
ד. להלן פירוט המצב הקיים והמצב המוצע בכל המגרשים:  
- מתחם 49 (חלקה מוצעת-50) - קיים 19 יחיד, מוצע 19 יחיד.  
- מתחם 50 (חלקה מוצעת-46,47) - קיים 42 יחיד, מוצע 57 יחיד.  
- מתחם 51 (חלקה מוצעת-48) - קיים 18 יחיד, מוצע 19 יחיד.  
סה"כ קיים לפי תכנית חריש/א1 בתוקף 79 יחיד, מוצע 95 יחיד, גידול של 20%.  
ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימת!



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית חריש - מתחמים 49-51 לפי תוכנית חריש/1/א

מספר התכנית 307-0322727

1.2 שטח התכנית 10.108 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם בוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חריש

204200 קואורדינאטה X

707433 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

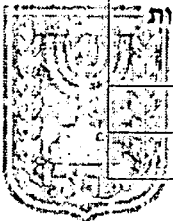
חריש - חלק מתחום הרשות

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9072	מוסדר	חלק	46-48	33
9073	מוסדר	חלק	50	

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	51 - 49

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

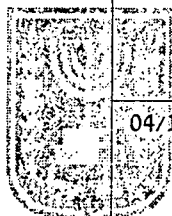
לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

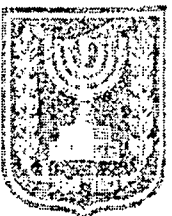
מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חריש/1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה-כל יתר הוראות של תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	6304	16	04/10/2011
חריש/1/א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה-כל יתר הוראות של תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	6435		21/06/2012
חריש/1/ה	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1/ה. הוראות תכנית חריש/1/ה תחולנה על תכנית זו.	6771	4405	13/03/2014



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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				שמואל עופר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		שמואל עופר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	08/06/2016	שמואל עופר	08/06/2016	כולל מצב מאושר	לא
תנועה	מחייב חלקית	1:250	1	08/06/2016	חורי מרוות	08/06/2016	מנחה עם הוראות מחייבות לגבי כמות מקומות חניה.	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**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
	פרטי	רוני אלישע		רוני הנדסה בע"מ	פתח תקוה	(1)	30	03-9033070	03-6048354	office@roni handasa.co m
	פרטי			נ.ע. אבו ראס בע"מ	עילוט	(2)		04-6577601	04-6552446	info@aa- aburass.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: נורדאו 30.  
 (2) כתובת: כפר עילוט (ליד נצרת) מיקוד: 16000  
 ת.ד.: 3065.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, רוני אלישע		רוני הנדסה בע"מ	פתח תקוה	(1)	30	03-9033070	03-6048354	office@ronihandasa. com
פרטי			ע.ע. אבו ראס בע"מ	עילוט	(2)		04-6577601	04-6552446	info@aa- aburass.com

- (1) כתובת: נורדאו 30.  
 (2) כתובת: כפר עילוט (ליד נצרת) מיקוד: 16000  
 ת.ד.: 3065.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	חיפה	(1)		04-8634040		

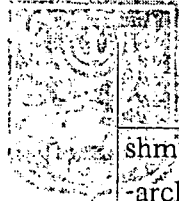
(1) כתובת: שד הפליים 15 א, ת"ד 1862, חיפה, 3101801

קריית הממשלה, בניין ב' קומה 13.

1.8.4: עורך התכנית ובעלי מקצועי

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	שמואל עופר	38153	גליל אדריכלים	נצרת עילית	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	shmuel@galil-arch.co.il
אדריכל	אדריכל	יעקב קליין	31767	גליל אדריכלים	נצרת עילית	עצמון	18	04-6453620	04-6453619	yakov@galil-arch.co.il
	מהנדס	ריטה קופרט	1700	ק.ר. תכנון תשתית ופרויקטים	קרית טבעון	גולומב (1)	45		04-9532853	rita@k-r-eng.co.il
תנועה וחניה	יועץ תחבורה	חורי מרוות	120263	ק.ר. תכנון תשתית ופרויקטים	קרית טבעון	גולומב (1)	45	04-9532854	04-9532853	
	מודד	חיים שבח	584	רותם שבח בע"מ	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970	04-6595164	rot-shev@zahav.net.il

(1) כתובת: 36000 ת.ד. 278.



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדיפסה 26



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

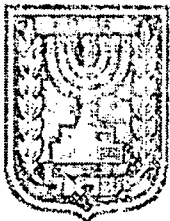
הוספת יחיד לצורך הקמת מבן מגורים חדש של 95 יחיד.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

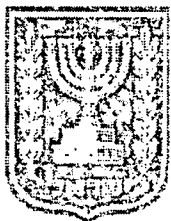
תוספת יחיד למתחם לצורך הקמת 95 יחיד.

קביעת הוראות בנייה והנחיות בינוי לשינוי המוצע.

קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל תשתיות ושירותים כגון: דרכים, ביוב, ניקוז.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.108
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	95		+16	79	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	8,690			8,690	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה 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
מגורים ב'	46 - 48, 50

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה הדפסה 26
מגורים ב'	10,108	100	
סה"כ	10,108	100	

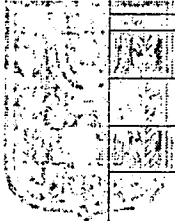
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה הדפסה 26
מגורים ב'	10,108.77	100	
סה"כ	10,108.77	100	

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
עפ"י תוכנית חריש/1/א	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
עפ"י תוכנית חריש/1/א ונספח בינוי המנחה.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

חניה- השטחים כלול בסך (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
277 מ"ר	(2) 5	5	4	5	(1) 5	18	19	40	2835			1097	1738	1850	46	מגורים בי	מגורים בי	
735 מ"ר	(2) 5	5	5	4	(1) 5	18	38	40	5670			2194	3476	3650	47	מגורים בי	מגורים בי	
277 מ"ר	(2) 5	5	5	5	(1) 5	18	19	40	2835			1097	1738	2250	48	מגורים בי	מגורים בי	
277 מ"ר	(2) 5	5	5	5	(1) 5	18	19	40	2835			1097	1738	2250	50	מגורים בי	מגורים בי	

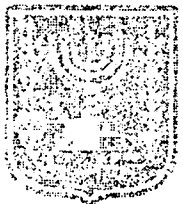


תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) תותר ק.טכנית נוספת בגג..
- (2) לכביש A91.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	עפ"י תכנית חריש/1א.

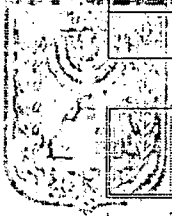
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה בשלב אחד.	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 6 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> רוני אלישע	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רוני הנדסה בע"מ 510924327			
 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> רוני אלישע	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ע.ע. אבו ראס בע"מ 511256141			
 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> רוני אלישע	<b>סוג:</b> בעל זיכיון	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רוני הנדסה בע"מ 510924327			
 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> רוני אלישע	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ע.ע. אבו ראס בע"מ 511256141			
 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101803			
 תכנון זמין מונה הדפסה 26	<b>שם:</b> שמואל עופר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> גליל אדריכלים 540169331			

