

309256

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 307-0454421

שכונת ה"מגף", חריש, מתחמים 31,32.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חריש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0454421

הוועדה-המיוחדת לתכנון ולבניה - חריש

החליטה לאשר את התכנית.

ביום 27/7/17 ישיבה מס' 201708

313  
יו"ר הוועדה

elad  
מנהל הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0454421  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7600  
מיום 17/10/17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

השטח האמור מצוי בחריש, ומיועד למגורים מתוקף תכנית מאושרת חריש/1/ב. תכנית זו מגדירה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, קביעת גובה מבנים, קביעת גודל מגרש ושינוי בהוראות הבניה עפ"י סעיף 62(א)א בחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

שכונת ה"מגף", חריש, מתחמים 31,32.

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

307-0454421

מספר התכנית

18.663 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 7

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חריש

קואורדינאטה X 205420

קואורדינאטה Y 706889

1.5.2 תיאור מקום שכונת ה"מגף", חריש.

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 שכונת ה"מגף", חריש.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	חדש רשום	חלק	10-13	8-9, 142, 150

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
311 - 313, 321 - 323	חריש / 1 ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/2014	1756	6939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1/ב ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1/ב
04/10/2011	16	6304		כפיפות	חריש/1
24/02/1994	2392	4194		כפיפות	מ/במ/201/א



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אורי גרשון מילוסלבסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אורי גרשון מילוסלבסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:500	1	12/08/2016	אורי גרשון מילוסלבסקי	12/09/2016		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תנ"ן זמין  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים )	1	08-9939000	08-9939000	YH@dimri.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רחוב ירושלים 1  
נתיבות.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים )	1	08-9939000	08-9939000	YH@dimri.co.il

(1) כתובת: רחוב ירושלים 1  
נתיבות.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תנ"ן זמין  
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163	02-5456163	a- telavivmerkaz@land .gov.il
חוכר			י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים )	1	08-9939000	08-9939000	YH@dimri.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי גרשון מילוסלבסקי		מילוסלבסקי אדריכלים	צפת	הפלמ"ח	42	04-6972222		shay@milosa re:co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datam ap.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מחזור הדפסה 14

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

תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א(א) בחוק התכנון והבניה, אשר עיקרה איחוד וחלוקה בהסכמת בעל הקרקע, תוך שינוי בגבולות המגרשים ביעוד מגורים ב' ושמירה על סה"כ שטחם וזכויות הבנייה המוקנות להם, מתוקף תכנית חריש/1.ב.

התכנית חלה על מתחמים מס' 31,32 ובאה להתאים ולהסדיר את את החלוקה הפנימית במגרשים, על מנת לאפשר מימוש של זכויות הבניה המאושרות מתוקף תכנית חריש/1.ב, תוך הגדלה של מס' יחיד למגורים ותוספת קומות, עפ"י סעיף 62א(א) בחוק התכנון והבניה, כמפורט בסעיף 2.2.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית, העורכת שינויים מהוקף סעיף 62א(א) בחוק התכנון והבניה כדלהלן:

מתוקף תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

א. איחוד וחלוקה של מגרשים, בהסכמת בעל הקרקע, ללא שינוי בשטחי הבניה הכוללים המאושרים מתוקף תכנית חריש/1.ב.

ב. קביעת מס' קומות.

ג. שינוי הוראות בינוי או עיצוב אדריכלי.

ד. קביעת גודל מגרש.

ה. הגדלה במס' יחיד כדלהלן:

במגרש 31 מ-96 ל-112 יחיד, תוספת של כ-16 יחיד.

במגרש 32 מ-118 ל-140 יחיד, תוספת של כ-22 יחיד.

סה"כ הגדלה של מס' יחיד מ-214 ל-252, תוספת של 38 יחיד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	18.663
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	504		+76	428	יח"ד	מגורים (יח"ד)

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
דרך מאושרת	200
מגורים ב'	316, 315, 325 - 327



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	326

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,662.15	8.91
מגורים ב'	17,000.52	91.09
סה"כ	18,662.67	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,662.15	8.91
מגורים ב'	17,000.52	91.09
סה"כ	18,662.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מבנים למגורים, בבניה רוויה, בבתים משותפים.</p> <p>ב. בתא שטח מס' 326 הכולל חזית מסחרית כמסומן בתשריט, יותרו מסחר ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש עשן וריח, בטיחות והיגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתכנית מאושרת חריש 1/ב'.</p> <p>ג. חניונים ומגרשי חניה לדיירים ולשטחי המסחר בתא שטח 326 הכולל חזית מסחרית.</p> <p>ד. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיו"ב.</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתית, תחנות השנאה של חברת חשמל.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>א. דרכים למעבר כל סוגי כלי רכב וחניה לכלי רכב בהתאם לסיווג הדרך ולהחלטות ועדות תנועה עירוניות.</p> <p>ב. מדרכות להולכי רגל, נתיבים לאופניים, נטיעות וגינון, מתקנים לאצירת אשפה, תחנות הסעה ריהוט רחוב, עמודי תאורה.</p> <p>ג. מעבר לקווי תשתית לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.2.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

קו בנין (מטר)	מספר קומות			מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
4	4	3	4	82		11513	1700	395	2000	7418	5099	315	מגורים	ב'	
4	(1) 4	3	4	30		4191	0	0	1400	2791	2729	316	מגורים	ב'	
4	(1) 4	(1) 3	(1) 4	34		4635	555	0	1000	3080	1855	325	מגורים	ב'	
4	4	3	3	28		3562	0	0	1000	2562	1930	327	מגורים	ב'	
0	4	4	3	78		11690	0	0	3960	7294	5393	326	מגורים	ב'	
0	4	4	3			1100			500	600	5393	326	מסחר	ב'	

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) עפ"י התשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**6.2 תנאים למתן היתרי איכלוס**

תנאי לקבלת טופס 4 יהיה רישום המגרשים.

**6.3 חניה**

החנייה במתחמים תהיה לפי מדיניות הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14