

3009275

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0452243

חריש שכונת "המגף" מתחמים 33,34,41,42,43,45



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חריש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0452243

הוועדה-המיוחדת לתכנון ולבניה - חריש

החליטה לאשר את התכנית.

ביום 31/8/17 ישיבה מס' 201709

[Signature]

יו"ר הוועדה

[Signature]

מהנדס הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0452243

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7600

[Signature]

מיום 17/10/17



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חריש/1/ב, שכונת "המגף", ומתייחסת למתחמים 33, 34, 41, 42, 43, 45. התכנית נועדה להסדיר ולאזן זכויות בתחום הקו הכחול ע"י ניווד ממתחם למתחם. כמו כן, מעגנת התכנית הוראות בדבר תוספת צפיפות וקומות על פי המותר בחוק התכנון והבנייה ובתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית).



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

חריש שכונת "המגף" מתחמים 33,34,41,42,43,45

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

307-0452243

מספר התכנית

44.210 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראת

כן

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית

להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א)

לפי סעיף בחוק

סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום

סוג איחוד וחלוקה

התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	205150
קואורדינאטה Y	706450

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת המגף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	מוסדר	חלק	14-29	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
8705	9250
8718	9250

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
45, 43, 42, 41, 34, 33	חריש/1/ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



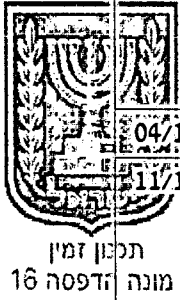
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



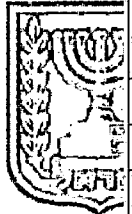
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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		כפיפות	חריש/ 1
11/12/2014	1756	6939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1/ ב



1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			רן בלנדר				מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		רן בלנדר		1	1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא		03/05/2017	אורן אלכסנדר ברגמן	26/07/2016	1	1: 500	רקע	

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 16

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			דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	02-5484000		hana@dona.co.il

תנן זמין
מונה הדפסה 16

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	02-5484000		hana@dona.co.il

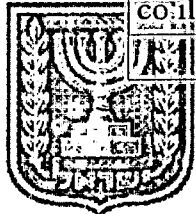
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	15 ב	04-8634040		
חוכר			דונה חברה להנדסה ובניין בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	20	02-5484000		hana@dona.co.il

תנן זמין
מונה הדפסה 16

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רון בלנדר	78462	רון בלנדר אדריכלים	תל אביב- יפו	תל אביב - יפו		03-5419555		ran@blander. co.il
	מודד	אורן אלכסנדר ברגמן	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000		



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1. ניווד שטחי שירות בין המתחמים שבתוך הקו הכחול.
2. ניווד שטחי שירות ושטחים למטרות עיקריות. מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת בכל מתחם.
3. הגדלת צפיפות יחידות הדיור.
4. הוספת מספר קומות בהתאם לחוק התכנון והבנייה והוראות השעה שבתוקף נכון ליום הגשת התכנית.
5. קביעת שטח הקולונדה בחזית המסחרית של בנייני המגורים כשטח שאינו במניין השטחים.
6. קביעת הוראות תוספת שימוש למחסנים בקומות המגורים.
7. קביעת זיקת הנאה בין מגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 קביעת הוראות בדבר ניווד שטחי שירות בלבד, ממתחם למתחם בתוך הקו הכחול עפ"י סעיף 62א (א) סעיף 6 קטן 6
- 2.2.2 קביעת הוראות בדבר ניווד שטחים (למטרות עיקריות ומטרות שירות) ממתחת מפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת בתוך כל מתחם.
- 2.2.3 קביעת הוראות בנייה: צפיפות, שטחי בנייה ומספר קומות
- 2.2.4 הגדלת צפיפות יחידות הדיור ומספר הקומות בהתאם לחוק התכנון והבנייה והוראות השעה שבתוקף נכון ליום הגשת התכנית.

- מגרש 33 : תוספת 21% מ 33 יח"ד ל 40 יח"ד
- מגרש 34 : תוספת 19% מ 91 יח"ד ל 108 יח"ד
- מגרש 41 : תוספת 21% מ 86 יח"ד ל 104 יח"ד
- מגרש 42 : תוספת 18% מ 86 יח"ד ל 102 יח"ד
- מגרש 43 : תוספת 19% מ 100 יח"ד ל 119 יח"ד
- מגרש 45 : תוספת 20% מ 117 יח"ד ל 140 יח"ד



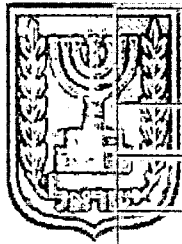
תכנון זמין
מונה הדפסה 16

- 2.2.5 קביעת שטח המקורה ע"י הקולונדה המסחרית כשטח שלא ימנה במניין השטחים.
- 2.2.6 שינוי הוראות תכנית חריש/1/ב בנוגע להצבת מחסנים כשטחי שירות בקומות המגורים.
- 2.2.7 חלוקת המתחמים למגרשים.
- 2.2.8 שטחי שירות עודפים שלא ינוצלו בהיתר הבנייה יוכלו לשמש לטובת חניון תת קרקעי בלבד.
- 2.2.9 תתקיים זיקת הנאה לתשתיות משותפות לכל בעלי הדירות בכל מתחם.
- 2.2.10 תתקיים זיקת הנאה לחניות שאינן מוצמדות לדירות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

44.21



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	613		+100	513	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	58,080			58,080	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	1,600			1,600	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	4340, 4330, 4320, 4310, 4230, 4220, 4210, 3440, 3430, 3420, 456, 455, 413, 331	גבול מתחם	מגורים ב'	3430, 3420, 456, 455, 413, 331, 4310, 4230, 4220, 4210, 3440
חזית מסחרית	4210, 331	מגורים ב'		4340, 4330, 4320

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	43,897.46	100
סה"כ	43,897.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
4.1.2	מגורים
א	<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א בניוי ו/או פיתוח</p> <p>יותר מיקום מחסנים דירתיים בקומות המגורים.</p>
ב	<p>ב זיקת הנאה</p> <p>יותר תכנון תנועה ומערכות משותף, כולל מבנים הנדסיים כמו חדרי משאבות ומאגרי מים, לשני בניינים או יותר והערות/זיקות הנאה יירשמו בהתאם.</p>



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 16



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 16



תכנון ובינוי
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
4	4	3	0	1	7	40	1350		2500	3630	3091	331	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	7	40	400	220	1300	3520	2821	3420	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	7	20	200	110	650	1760	1626	3430	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3		7	48			1700	4400	3567	3440	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	9	104	1100		4100	9460	6827	413	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	0	1	10	54	1850		2250	4950	3042	4210	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	0	1	7	20	200	87	650	1670	1526	4220	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	0		6	28			1200	2753	2719	4230	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	7	37	400	195	1200	3129	2847	4310	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	6	34	395	195	1200	2874	2686	4320	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3		7	17			650	1626	1518	4330	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3		7	31			1250	2981	2821	4340	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	2	8	92	1500	912	3100	7543	5795	455	מגורים ב'	מגורים ב'
4	4	3	3	1	8	48	450	172	1700	4243	3006	456	מגורים ב'	מגורים 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

הערה ברמת הטבלה:

תוספת יח"ד דיור מעבר לקבוע בתכנית זו יהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קו בנין 0 לכביש 1 לאורך חזית מסחרית.



תכנון זמין
מזכיר

מזכיר



תכנון זמין
מזכיר

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לקבלת טופס איכלוס יהיה אישור תכנית לצרכי רישום

6.2 היטל השבחה

הועדה תגבה היטל השבחה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16