

3009276

תכנית מס' 307-0451989 - שם התכנית: חריש-שכונת 'המגף' מתחמים 46,47

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0451989

חריש-שכונת 'המגף' מתחמים 46,47



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חריש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



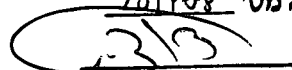
תכנון זמין
מונה הדפסה 13

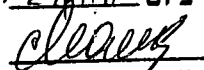
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0451989

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


ביום 27/7/18 ישיבה מס' 201708


י"ר הוועדה


מהנדס הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0451989

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 790

מיום 18/9/17 



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דברי הסבר לתכנית

התכנית מהווה שינוי לתכנית חריש/1/ב (שכונת 'המגף') במתחמי תכנון 46 ו-47. התכנית מציעה איחוד וחלוקת המגרשים מחדש ותוספת יחיד לניצול מיטבי של הקרקע. בנוסף, התכנית מוסיפה שטחי שירות בשיעור של 800 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חריש-שכונת 'המגף' מתחמים 46,47

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

307-0451989

מספר התכנית

15.921 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סעיף 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

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 כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי חריש
 קואורדינאטה X 205100
 קואורדינאטה Y 706600

1.5.2 תיאור מקום

מתחמים 46, 47 על פי תכנית מאושרת חריש/1/ב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת ה"מגף" חריש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8718	מוסדר	חלק		5-6

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
464 - 461	חריש/1/ב
472 - 471	חריש/1/ב

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	6304	16	04/10/2011
חריש/ 1 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1/ב ממשיכות לחול.	6939	1756	11/12/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				ערן לשם			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן לשם		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/07/2016	ערן לשם	31/07/2016		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 13

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

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ		(1)		03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunninui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הירדן 1 קריית שדה התעופה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ		(1)		03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunninui.com

(1) כתובת: רחוב הירדן 1א קריית שדה התעופה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל מחוז חיפה	חיפה	(1)	15	02-5456149		haifa@land.gov.il

(1) כתובת: רח' פל-ים 15, קריית הממשלה

ת.ד. 548 קומת כניסה

חיפה 3309518.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן לשם		CityBee אדריכלים	בני ברק	מצדה	9	03-5403938		eranl@citybee-arch.com
	מודד	גטניו ברנרד	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541013		orenb@data-map.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
התכנית הראשית	תכנית מאושרת חריש/ב/1

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

1. איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת כל הבעלים.
2. תוספת יחידות דיור בהיקף של עד 21% ללא שינוי בסך השטחים העיקריים המותרים לבנייה.
3. תוספת שטחי שירות בשיעור של 800 מ"ר בכל תחום התכנית.
4. שינוי הוראות בינוי ותוספת קומות.
5. שינוי בסעיף 4.2.2.1 בתכנית הראשית - מיצוי שטחי בנייה.
6. תוספת שימוש לאחסנה בקומות המגורים.
7. שינוי חלוקה בסך השטחים עיקריים המותרים מעל הכניסה הקובעת ומתחתיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה.
2. הוספת 43 יחיד ל 209 יחיד המאושרת לפי החלוקה הבאה:
 - 15- יחיד ל-83 יחיד מאושרות בתא שטח מס' 1,
 - 16- יחיד ל-78 יחיד מאושרות בתא שטח מס' 2,
 - 12- יחיד ל-48 יחיד מאושרות בתא שטח מס' 3.
3. תוספת 800 מ"ר שטחי שירות בכל תחום התכנית.
4. תוספת 2 קומות למבנים בתאי שטח מס' 1 ו-2.
5. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותוספת שימוש למחסנים בקומה א'.
6. שינוי קווי בניין.
7. במסגרת היתר הבניה יוצג מיצוי מלא של שטחים עיקריים ע"פ התכנית הראשית מעל ומתחת לפניסה הקובעת. שטחי שירות שלא ינוצלו בהיתר יוכלו להיות מנוצלים לחנייה תת קרקעית בלבד.
8. העברת 220 מ"ר לשטחים העיקריים המותרים מעל הכניסה הקובעת מהשטחים העיקריים המותרים מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	15.921
------------------	--------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	252		+43	209	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	22,990			22,990	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים	מונה
מגורים ב'	15,921	100	
סה"כ	15,921	100	

מצב מוצע


יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מונה
מגורים ב'	15,921.98	100	
סה"כ	15,921.98	100	

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

	מגורים ב'	4.1
	שימושים	4.1.1
	הוראות	4.1.2
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 13</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>על פי תכנית חריש/1/ב', אלא אם שונו בתכנית זו. יותר לשתף גישה לחניה בין מגרשים. תוגדר זיקת הנאה או זכות מעבר בהיתרי הבנייה. יותר לשתף מערכות טכניות לבניינים באותו מגרש. תותר בניית חניון תת קרקעי עד גבול המגרש. יותר למקם מחסנים בקומות הכניסה לבניינים, בקומות המגורים ובקומות מתחת לכניסה הקובעת, ובתנאי שלא תהיה אליהן כניסה מהדירות. יותר למקם מדחסי מזגנים במסתורי כביסה וכן על גג המבנה ככל שימוקמו מאחורי מסתור. יש להראות ניצול זכויות מלא בבקשה להיתר לשטח העיקרי. שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שלא ינוצלו בהיתר הבנייה ישמשו לחניה תת-קרקעית בלבד, ככל שתידרש. תותר בליטת מרפסות מקו בניין קדמי ואחורי בשיעור של 40% מהמרווח.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

חניה- כלת-הסד השטחים (מ"ר)	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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1) 820	4	4	3	3	2	8		98		2094	472	3320	8441	5443	תאי שטח 461,462 מהתכנית הראשית	1	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1) 690	4	4	3	3	2	7		94		1973	472	3265	8097	5536	תאי שטח 471,472 מהתכנית הראשית	2	מגורים ב'	מגורים ב'	
0	4	4	3	3		6		60				2403	5508	4948	תאי שטח 463,464 מהתכנית הראשית	3	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:

1. שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת שלא ינוצלו בהיתר הבניה ינוצלו אך ורק לטובת חניון תת קרקעי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאישור איכלוס יהיה אישור תכנית לצרכי רישום למגרשים.

6.2 היטל השבחה

היטל ההשבחה יגבה כרוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 520021171		
יום	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ 520021171		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל מחוז חיפה 1111		
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ערן לשם עורך ראשי CityBee אדריכלים		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13