

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

תכנית מס' 307-0453258

שכונת 'המגף' מתחמים 16,35,36

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' 307-0453258

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

ביום 14/9/17 ישיבה מס' 20770

*307* יו"ר הוועדה  
*claw* מנהל הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0453258

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7610

מיום 11/11/17



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

התכנית חלה על מתחמים 16,35,36 בשכונת "המגף" בחריש. התכנית מציעה איחוד וחלוקת מגרשים. התכנית מציעה תוספת יחידות דיור, ניוד זכויות וניוד יחיד בין המגרשים שבתחום התכנית בכדי ליצור ניצול מיטבי של הקרקע (ללא תוספת שטח), שינוי בינוי וקביעת הוראות בהתאמה.



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 'המגף' מתחמים 16,35,36

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

307-0453258

מספר התכנית

26.770 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 14

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (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 14

**1.5 מקום התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

204980 קואורדינאטה X

706675 קואורדינאטה Y

מתחמים 16,35,36 שכונת המגף חריש

**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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	חדש רשום	חלק	50-61	

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**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

מנשה-אלונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/ 1. הוראות תכנית חריש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				דן אייל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דן אייל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/07/2016	ברני גטניו	05/10/2016	מצב מאושר	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**



מנהל תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402560	03-5339175	michakl@af- israel.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402560	03-5339175	michakl@af- israel.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 14

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפליים	5	04-8630938	04-8630938	
חוכר			אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אור יהודה	נתניהו יהונתן	1 ג	03-7402560	03-5339175	michakl@af- israel.com

**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	חיים קהת	23190	אדריכלים מנספלד קהת בע"מ	חיפה	שד הפלי"ם	7	04-8571115	04-8571114	architects@m ansfeld- kehat.co.il
אדריכל	עורך ראשי	דן אייל	37223	אדם איל דני איל אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	סירקון	34	03-5226524	03-5224043	mail@eyal.bi
מודד	מודד	ברני גטניו	570	גטיניו ושות' - דטהמפ	בני ברק	הירקון	4	03-7541001	03-7516356	ITZHAKB@ datamap.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 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 14

מונח	הגדרת מונח
הכל	על פי תכנית חריש/1/ב

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 וחלוקה למגרשים בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית חריש/1/ב.
2. תוספת יח"ד בשיעור כולל של 20%, ללא שינוי בסך השטחים המותרים לבנייה למגורים.
3. תוספת קומות.
4. שינוי בינוי וחלוקה של זכויות בניה ללא שינוי בשטח הכולל.
5. ניווד יח"ד בין מתחמים בתחום התכנית.
6. ניווד זכויות בניה ממתחת לכניסה קובעת למעל כניסה קובעת ללא שינוי בשטח הכולל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 72 יח"ד בשיעור כולל של 20% מ 318 ל 380 יח"ד.
  - תוספת יח"ד בתכנית זו תואמת את האפשרות להוספת יח"ד במתחמים בשיעור של עד 20% לפי מדגמי הדפסה 14 הוועדה.
  - לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 8.
  2. שינוי הבינוי והוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.
  3. חלוקה מחדש של המגרשים וזכויות הבניה ללא שינוי בשטח הכולל לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 1.
  4. קביעת הוראות בניה.
  5. תוספת 3 קומות ל-9 בניינים בכביש העליון. תוספת 2 קומות ל 3 בניינים בכביש התחתון לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
  6. ניווד יח"ד בין המתחמים בתחום התכנית לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 6.
- במצב הקיים: במתחם 16 - 109 יח"ד  
במתחם 35 - 156 יח"ד  
במתחם 36 - 53 יח"ד  
במצב המוצע: בתא שטח 1601 - 64 יח"ד  
בתא שטח 1602 - 62 יח"ד  
בתא שטח 1603 - 6 יח"ד  
בתא שטח 3501 - 100 יח"ד  
בתא שטח 3502 - 84 יח"ד  
בתא שטח 3601 - 64 יח"ד



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

26.77

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	380		+62	318	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	34,980			34,980	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר תכנון זמין מונה הדפסה 14 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'	1601 - 1603, 3501, 3502, 3601
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	1601, 1602, 3501, 3601



תכנון זמין מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	26,778.97	100
סה"כ	26,778.97	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	26,778.97	100
סה"כ	26,778.97	100



תכנון זמין מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	על פי תכנית חריש/1/ב'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. יותר לשתף גישה לחניה בין מגרשים. תוגדר זיקת הנאה או זכות מעבר בהיתרי הבנייה.</li> <li>2. יותר לשתף מערכות טכניות לבניינים באותו מגרש.</li> <li>3. תותר בניית חניה מקורה, פירים וחדרים טכניים מתחת לפני הפיתוח עד גבול מגרש (קו בנין 0)</li> <li>4. תתאפשר העברת שטחים, בשיעור של עד 5% מזכויות הבנייה באותו המגרש, מן הקומות שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומות שמעליה.</li> <li>5. יותר למקם מחסנים בקומות הכניסה לבניינים, ובקומות מתחת לכניסה, ובתנאי שלא תהיה אליהן כניסה מהדירות.</li> <li>6. יותר למקם מדחסי מזגנים במסתור כביסה, על הגג, במרפסת הבית במיקום מוסתר ומתחת לגובה המעקה. ובחצר פרטית- כאשר מדחס המזגן אינו צמוד לחזית ומוסתר מעין.</li> <li>7. יש לנצל או להראות אפשרות לניצול עתידי של לפחות 98% מהשטח העיקרי.</li> <li>9. שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת שלא ינוצלו בהיתר הבנייה ישמשו לחניה בלבד (אם תידרש בעתיד).</li> <li>10. גבול חלוקה בין מגרשי מגורים במתחם יקבע סופית על פי היתרי הבנייה. יותרו שינויי שטח בשיעור של עד 2% משטח המגרשים.</li> <li>11. תנאי למתן טופס 4 למבנה האחרון בתחום התכנית יהיה אישור התכנית לצרכי רישום.</li> <li>12. תוספת יחיד מעבר למספר הכלול בתחום תכנית זו תהווה סטייה ניכרת.</li> <li>13. תותר בליטת מרפסות מקו בנין קדמי ואחורי בשיעור של 40% מהמרווח.</li> </ol>
ב	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה בתא שטח מספר 3501 תותר זכות מעבר רגלי ורכב לתא שטח מספר 3502.</li> <li>2. בשטח המסומן כשטח עם זיקת הנאה בין תאי שטח מספר 1601,1602 תותר זכות מעבר רגלי ורכב לשני המגרשים.</li> <li>3. השטחים המסומנים כשטח עם זיקת הנאה ירשמו בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח.</li> <li>4. שינוי בגודל וצורת זיקת ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית זו. תחום זיקת ההנאה תיקבע סופית בהיתר הבנייה, ותותאם לתכנון הפיתוח המפורט.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	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				
4	4	3	3	2	8	64		1231	392	1492	5474	1601	מגורים בי	מגורים בי		
4	4	3	3	1	8	62		1057	204	1512	5468	1602	מגורים בי	מגורים בי		
4	4	3	3	0	8	6		0	0	330	741	1603	מגורים בי	מגורים בי		
4	4	3	3	2	8	100		1755	924	2268	8211	3501	מגורים בי	מגורים בי		
4	4	3	3	0	8	84		0	0	2868	7728	3502	מגורים בי	מגורים בי		
4	4	3	3	1	8	64		1055	368	1512	5470	3601	מגורים בי	מגורים בי		

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. קירות תומכים: יותר שינוי מהנחיות חריש/1/ב, ביחס לגובה קירות תומכים באישור מהוועדה המקומית. 2. כל הוראות הבינוי והפיתוח אשר אינן משתנות במפורש בתכנית זו ישארו בתוקף.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי החלטת הוועדה מיוחדת.
<b>6.3</b>	<b>איחוד וחלוקה</b>
	החלוקה למגרשי בניה תהיה כמתואר בתשריט התכנית
<b>6.4</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
	רישום המגרשים וזיקות ההנאה יהיו תנאי לטופס איכלוס.
<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	תוך 5 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14