

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0540542

חריש, שכונת "המגף", מתחם 24



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית, המוגשת במגרשים 241, 242, משנה את החלוקה במתחם, מגדירה שטחי בנייה בכל תא שטח, ללא שינוי שטחי בנייה במתחם עפ"י התוכנית המקורית. בנוסף, מגדילה התוכנית את מספר יח"ד בתחומה ב- 20% מ- 100 ל- 120, מוסיפה 2 קומות לבניינים עם חזית מסחרית וקומה לבניינים ללא חזית מסחרית ומשנה מהוראות הבינוי בקומות הביניים. התוכנית הינה בסמכות הוועדה המקומית.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית חריש, שכונת "המגף", מתחם 24

ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0540542

1.2 שטח התכנית 8.110 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6

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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	205408
קואורדינאטה Y	707024

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חריש			

שכונה המגף

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	מוסדר	חלק	2-3	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9250	8705

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/ב	242 - 241

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/10/2011	16	6304	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית חריש/1. הוראות תוכנית חריש/1 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	חריש/1
11/12/2014	1756	6939	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ב ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בני פרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בני פרי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/06/2017	בני פרי	29/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6414443	02-6414460	j@iluzb.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6414443	02-6414460	j@iluzb.com

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	5	04-8630938	04-8630938	
חוכר			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6414443	02-6414460	j@iluzb.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	בני פרי	30211	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300	03-6188325	bennyp@v5ar ch.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038		ramzi883@ne tvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. איחוד וחלוקה מחדש של שני המגרשים המאושרים בתוכנית חריש/1.ב.
2. שינוי חלוקת השטחים העיקריים ושטחי השירות בין תאי השטח המוצעים.
3. תוספת יחידות דיור.
4. תוספת קומות.
5. שינוי מהוראות הבינוי בקומות הביניים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שני תאי שטח הכוללים בנייני מגורים וחניון בכל מגרש, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 1, בהסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית.
2. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים בין המגרשים, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 6.
3. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-100 יח"ד ל-120 יח"ד, עפ"י מדיניות הוועדה המאפשרת תוספת בשיעור של 20% ממספר הדירות המירבי המותר לבנייה על המתחם.
4. תוספת של 2 קומות מגורים בכל בניין עם חזית מסחרית, מ-7 ל-9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4.
5. תוספת של קומת מגורים בכל בניין שאין בו חזית מסחרית, מ-5 ל-6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת, עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 4.
6. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח אחד למשתמשי תא השטח הסמוך [שינוי עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 5].
7. בניית מחסנים דירתיים בקומת ביניים [שינוי עפ"י סעיף 62א (א) ס"ק 5].

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

8.11

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	120		+20	100	יח"ד	מגורים (יח"ד)
כולל 600 מ"ר שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה (ייעוד מגורים עם חזית מסחרית)	11,600			11,600	מ"ר	מגורים (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



יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	2, 1
חזית מסחרית	מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,112	100
סה"כ	8,112	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,110.27	100
סה"כ	8,110.27	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
לפי תוכנית חריש/1.ב.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח א. 1. עפ"י הוראות תוכנית חריש/1/ב ועפ"י השינויים שבתוכנית זו. 2. תותר בניית מחסנים דירתיים בקומת הביניים ובלבד שיהיו באגף נפרד וללא קיר משותף עם דירה. 3. בכל תא שטח תותר זיקת הנאה למעבר ברכב, לחניונים בתא השטח הסמוך לו, כמסומן בתשריט. 4. בתא שטח מס' 2 תותר זיקת הנאה למעבר ברכב לצורך חניה עבור משתמשי המסחר בשני תאי השטח.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(4)	(3)	(3)	(3)	1	9	40		200		(2) 2030	(1) 3822	2728	1	מגורים ב'
(4)	(3)	(3)	(3)	1	(5)	80		800	220	(2) 4330	(1) 7558	5382	2	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:

מרפסות מקורות בשטח של עד 12 מ' לדירה בכל בניין יתווספו לשטחי הבניה - עפ"י תוכנית מאושרת חריש/1.ב.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 300 מ"ר שטחי מסחר (לכל תא שטח).

(2) מתוכם 30 מ"ר שטחי מסחר (לכל תא שטח).

(3) כמסומן בתשריט.

(4) קו בניין 0 לבניינים עם חזית מסחרית וקו בניין 4 מ' לבניינים שאין בהם חזית מסחרית, כמסומן בתשריט.

(5) 9 קומות מעל הכניסה הקובעת בבניינים עם חזית מסחרית ו-6 קומות מעל הכניסה הקובעת בבניינים שאין בהם חזית מסחרית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

כל הוראות הבינוי והפיתוח אשר אינן משתנות במפורש בתוכנית זו - יישארו בתוקפן.

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

רישום חלוקה וזיקות ההנאה יהיו תנאי לתעודת גמר.

6.3 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי מדיניות הוועדה המיוחדת.

6.4 איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשי בנייה תהיה כמתואר בתשריט התוכנית.

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

הגשת תשריטי חלוקה תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים מיום אישור התוכנית.

