

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0557678

חריש על הפארק - מתחם 35 (הקשת) - תחום תוכנית חריש/1/א

חיפה

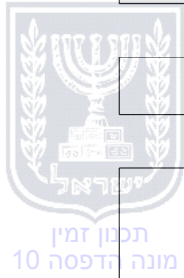
מחוז

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

בתוכנית זו מוגדרת הצרחת שטחים בין מגרש אשר הינו שצ"פ ובין מגרשי מגורים - ללא שינוי מאזן שטחי ייעודי קרקע.

בתוכנית זו נוסף שטח שירות תת קרקעי לצורך בניית חניון תת קרקעי ומתקנים טכניים. כמו כן, תוכנית זו משנה קווי בניין - קו בניין צידי וקו בניין תת קרקעי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מספר התכנית

חריש על הפארק - מתחם 35 (הקשת) - תחום תוכנית חריש/1/א

מספר התכנית 307-0557678

1.2 שטח התכנית 10.684 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 15, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	203978
קואורדינאטה Y	708461

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 35 (תאי שטח 3501, 3502) לפי תב"ע חריש/1/א' בשכונה הצפונית של העיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	23, 75-76	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
07/03/2017	4237	7463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0412676. הוראות תכנית 307-0412676 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0412676
20/12/2016	1650	7404	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0412684. הוראות תכנית 307-0412684 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0412684
21/06/2012		6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 א הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א
13/03/2014	4405	6771	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 ה הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 ה



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עמיקם ודעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמיקם ודעי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	רקע			14/05/2018	רמזי קעואר	14/05/2018	טבלת הקצאה	כן
בינוי	מחייב	1: 250	1	21/11/2017	עמיקם ודעי	07/12/2017		לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	22/01/2018	אייל קראוס	22/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		07/12/2017	עמיקם ודעי	07/12/2017		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



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
	אחר			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(1)	12	02-6414443	02-6414460	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(1)	12	02-6414443	02-6414460	

(1) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית	מועצה מקומית חריש			מועצה מקומית חריש	חריש	(1)		04-6186015		
חוכר				גיי הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	(2)	12	02-6414443	02-6414460	

(1) כתובת: גפן 78 חריש.

(2) כתובת: בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים.

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	עמיקם ודעי	22846	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	67	04-8510878	04-8510918	tania@gioragur.com
מהנדס גאודטי	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@nevision.net.il
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	268	אייל קראוס הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-8328814	02-5710373	Ekroads@ekroads.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

מטרת התוכנית הינה הצרחת שטחים בין מגרש אשר הינו שצ"פ ובין מגרשי מגורים - ללא שינוי מאזן שטחי ייעודי קרקע.

כמו כן, הוספת שטחי שירות תת קרקעיים וקביעת קווי בניין מתחת לקרקע לצורך הקמת חניון תת קרקעי, שינוי קווי בניין צידיים עיליים ואיחוד וחלוקה לפי פרק ג'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחי שצ"פ תוך הגדלת מגרש 101 והקטנת מגרש 102 ע"י הוספת מגרש 601 (שצ"פ) ללא שינוי במאזן השטחים הכולל.

2. הקטנת חלקה 23 - מגרש 602.

3. הוספת 2,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

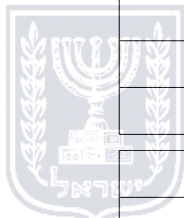
4. שינוי קו בניין צידי (לכיוון מגרש 602) ל-2 מ'.

5. קביעת קו בניין תת קרקעי 0.

6. איחוד וחלוקה לפי פרק ג'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102, 101
שטח ציבורי פתוח	602, 601

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ב'	102, 101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	10,491.78	88.97
שטח ציבורי פתוח	1,301.27	11.03

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	11,793.05	סה"כ



מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
88.97	10,491.78	מגורים ב'
11.03	1,301.27	שטח ציבורי פתוח
100	11,793.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים.</p> <p>ב. בשטח מגורים עם מנגנון המרה יותרו משפחתונים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, הגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכניות זו. לא יותרו עסקים שעניינם ייצור, מכירה והגשה של מזון.</p> <p>ג. חניונים ומגרשי חניה לדיירים.</p> <p>ד. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיו"ב.</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>מספר יחידות הדיור המרבי בכל מתחם יהיה כמפורט בטבלה בסעיף מס 5.</p> <p>זכויות בניה לשטח עיקרי בכל מתחם יהיו כמפורט בסעיף מס 5.</p> <p>זכויות בניה לשטח שירות בכל מתחם יהיו כמפורט בסעיף מס 5.</p> <p>גובה קומת כניסה יהיה עד 5 מטר.</p> <p>גובה הקומה הנוספת יהיה עד 3.3 מטר ובתנאים המפורטים בסעיף 4.3.2.15.</p> <p>גודל דירה לא יפחת מ-80 מר שטח עיקרי.</p> <p>גודל דירות בשלב הראשון יהיה מינימום 3 חדרים.</p> <p>יותרו דירות בנות 2 חדרים בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>א. מספר הדירות לא יעלה על 10% מסהכ מספר יחידות הדיור במתחם.</p> <p>ב. הדירות ימוקמו בקומת קרקע.</p> <p>ג. גודל דירה יהיה פחות מ 80 מר שטח עיקרי.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>המבנים יהיו ניתנים לבניה בשלבים ויתוכננו כבינין גדל בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>א. היתר בניה יציג תכנון עד למיצוי המלא של זכויות הבניה לשטח עיקרי ושירות.</p> <p>ב. על היזם לבצע בשלב ראשון של הבניה כל פעולות הכנה הנדסיות להרחבת הדירות לצורך מיצוי המלא בעתיד.</p> <p>ג. יפורטו שלבי ביניים של ההרחבה.</p> <p>ד. הרחבת יחידות דיור במבנה תהיה באגפי בניין שלמים בלבד.</p> <p>ה. עד לביצוע ההרחבה בפועל שטח ההרחבה העתידית בקומת הקרקע יהיה משותף ולא יוצמד לשום דירה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרשים המסומנים כמגרשים להמרה תותר המרת שטחי מגורים בכפוף לתנאים המצטברים שלהלן:</p> <p>א. המרת שטחים תותר רק בקומות צמודות קרקע, שאינן קומות מפולשות/שטח משותף.</p> <p>ב. מיקום שטחים להמרה יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי.</p>

4.1	מגורים ב'
	<p>ג. השטח המותר להמרה לא יעלה על 110 מר בכל בניין (שטח עיקרי). סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. יינתנו פתרונות כניסה נפרדת, חניה על פי התקן ונגישות לשטחים אלו.</p> <p>ה. המרת שטחים תותר באישור הוועדה המקומית ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין.</p>
ד	<p>הוראות בינוי</p> <p>העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי.</p>
ה	<p>הוראות בינוי</p> <p>באישור הוועדה יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות וההצמדות בתוך מתחמים בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>א. השינויים יבוצעו עבור מתחם מגורים שלם.</p> <p>ב. מספר המגרשים בכל מתחם מגורים לא יפחת מהמפורט בתשריט.</p> <p>ג. מותר לנייד יחידות דיור ושטחי בניה ממגרש למגרש בתוך מתחם מגורים מבלי להגדיל את סך מספר יחידות הדיור ושטחי הבניה במתחם.</p> <p>ד. צפיפות במגרש לא תפחת מ 6 יחד לדונם נטו.</p> <p>ה. יותר פיצול מתחם מגורים למתחמים קטנים יותר. במקרה של הפיצול מתבטלת גמישות בנייד יחידות הדיור ושינוי בגבולות המגרשים המותרת בתוך המתחם המקורי.</p>
ו	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרווחים וקווי בניין:</p> <p>א. מרחק בין שני מבנים במגרש מגורים אחד יכול שיהיה 0 מ או לחילופין לא יפחת מ 8 מ.</p> <p>ב. יותרו פרגולות במרפסות ובחצרות הצמודות לדירות עד מרווח קדמי 0 מ כאשר יתוכננו כחלק אינטגרלי של הבניין בשלב היתר הבניה.</p> <p>ג. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור.</p> <p>ד. תותר הבלטת מרפסת סוכה זיזית מחוץ לקווי בניין בכפוף לתנאים שלהלן:</p> <p>הבלטה לא תעלה על 1.5 מטר.</p> <p>המרפסת תהיה פתוחה משלושה צדדים.</p> <p>תותר מרפסת סוכה אחת לכל יחידת דיור.</p>
ז	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה הבניינים לא יעלה על 5 קומות מגורים מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין ו-5 קומות מגורים מתחת לכניסה הקובעת לבניין.</p>
ח	<p>הוראות בינוי</p> <p>במידה וקיים הפרש מפלסים גדול בין רחוב עליון ותחתון תותר הקמת מבנים עם 2 כניסות קובעות.</p>
ט	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר תוספת קומה אחת מעל קומה עליונה ו/או מתחת לקומה תחתונה עבור חדרים על הגג ו/או</p>

4.1

מגורים ב'

מתחת לקומה תחתונה בהתאם לתנאים התנאים :

א. שטח הקומה הנוספת לא יעלה על 40 מר ליחד ויחושב במניין סהכ שטח עיקרי בבניין.

ב. תיאסר כניסה נפרדת.

ג. הגג ירשם על שם בעלי הדירות מעליהן יוסף השטח.

ד. החצר תירשם על שם בעלי הדירות מתחתיהן יוסף השטח.

הוראות בינוי

בקומות המגורים יותרו שטחי שירות המיועדים לביטחון, מבואות משותפים ולחדרי מדרגות ומערכות טכניים בלבד.

הוראות בינוי

מחסנים : לפחות 60% מהדירות בבניין יהיו עם מחסנים.

הוראות בינוי

מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לעניין גובה בנינים.

עיצוב אדריכלי

חומרי גמר

חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן לפחות ב-70% ממעטפת הבניין. חומרי הגמר למעטפת המבנים יהיה טיח בהיקף עד 30% ממעטפת הבניין. יותר שימוש באריחים ונדבכים בחיתוך מלבן. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. חומרי גמר תוספת הבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית.

גגות המבנים

יותר גגות שטוחים וגגות משופעים בגמר רעפים. בגגות משופעים - יותר רק גגות בהם קו המפגש בין שיפוע הגג לקיר אנכי של הבניין הוא קו אופקי בלבד.

קולטי שמש ודודים

בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.

בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. דוודים יותקנו בתוך חלל הגג. דודים שוכבים יוצמדו לגג משופע. מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחמרי בניה קשיחים כך שיחיו חלק אינטגרלי מחיפוי בניין. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

מסתורי כביסה

מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבניין. המסתורים יבנו מחמרים קשיחים ועמידים לאורך זמן. מומלצת הפניתם של המסתורים לחזית הצדדית או אחורית. אורך מסתור מינימאלי יהיה 1.60 מ.

מזגנים

פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית.

4.1	מגורים ב'
	<p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבנין או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.</p> <p>צנרת</p> <p>לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות הבניין. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר.</p> <p>מסתורי מערכות טכניות</p> <p>לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג.</p> <p>אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכד יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
יד	<p>תשתיות</p> <p>צוברי גז</p> <p>צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבניה.</p> <p>תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים במתחם או למתחם כולו.</p> <p>פיתרון למיקום צוברי גז יפורט בתוכנית היתר הבניה.</p>
טו	<p>תשתיות</p> <p>העברת תשתיות דרך מגרשים שכנים</p> <p>יותר מעבר קווי תשתיות דרך מגרשים שכנים ובתנאים:</p> <p>1. הקווים יעברו בגבול בין שני המגרשים</p> <p>2. לא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.</p>
טז	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. תותר תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד בהתאם לקווי בניין המותרים ובתנאי שהתוספת תבנה לפי הוראות "בניין גדל" בהגדרות תוכנית 307-0412684.</p> <p>2. תותר תוספת של עד 60 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה שמתחתיה, כניסה נפרדת תהווה סטיה ניכרת. הוספת שטחי בנייה תותר עד למקסימום של 160 מ"ר עיקרי לדירת הגג. הבנייה תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה, הכל לפי המוגדר בתוכנית 307-0412676.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. שטחים פתוחים לגינון, הן אנטנסיבי והן אקסטנסיבי, הן נטוע אדם והן חורש טבעי.</p> <p>ב. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים.</p> <p>ג. מתקני משחק וספורט לסוגיהם.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>ד. מתקנים מסוג מיכלים לאצירת אשפה לצרכי משתמשי שצ"פ.</p> <p>ה. תחנות השנאה של חברת חשמל לשימוש המגורים וחדרי תקשורת, אשר ניתן לשלבן בשטח ציבורי פתוח בהתאם למקומות המסומנים בתשריט.</p> <p>ו. מעבר לקווי תשתיות תת קרקעיים לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p> <p>ז. בשצ"פ ברמה שכונתית או/ו רובעית המסומנים בנספח הבינוי תותר הקמת מבני מזון/קיוסק ו/ או שירותים ובהתאם לתנאים הבאים :</p> <p>שטח שצ"פ גדול מ-5 דונם, המבנים יהיו בני קומה אחת, שטח כולל של כל אחד לא יעלה על 10 מ"ר.</p>	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי הוראות לפי תוכנית חריש/1/א	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לקניסה הקובעת			מעל הקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
									שטחי בניה	שטח	שטח					שטח
(1) 5	5	(2) 2	(1) 4	4	7	55	60	8881	2161		1660	5060	5345	101	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 5	5	(1) 4	(2) 2	4	7	55	60	8881	2161		1660	5060	5147	102	מגורים ב'	מגורים ב'
						110		17762	4322		3320	10120	10492		<סך הכל>	

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:

א. תוספת הקומות ויח"ד אושרו בהקלות בהחלטת ועדה לתיקי בניין 393, 394.

ב. תכנית זו כפופה לתב"ע 307-0412684 וכן תב"ע 307-0412676 ;

ב.1. תותר תוספת של עד 25 מ"ר ליח"ד ובתנאי שהתוספת תבנה לפי הוראות "בניין גדל" בהגדרות תוכנית 307-0412684.

ב.2. תותר תוספת של עד 60 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה. הכניסה לתוספת תהיה מתוך הדירה שמתחתיה, כניסה נפרדת תהווה סטיה ניכרת. הוספת שטחי בניה תותר עד למקסימום של 160 מ"ר עיקרי

לדירת הגג. הבניה תהיה בנסיגה של 2 מ' מהקומה שמתחתיה, הכל לפי המוגדר בתוכנית 307-0412676.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו 0 תת קרקעי.

(2) קו בניין לשצ"פ. קו 0 תת קרקעי.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

רישום חלוקה חדשה טרם הוצאת תעודת גמר

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

אישור תצ"ר בוועדה

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

6.4 היטל השבחה

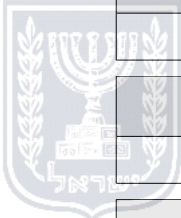
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו - 3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

טבלת הקצאה

לתכנית מס' 307-0557678

מס' דורי	נתוני המקרקעין			מצב נכנס					מצב יוצא			
	גוש	חלקה	שטח רשום מ"ר	שטח החלקה הכלול בתכנית	שם בעל הזכויות	שם חוכר	חתימה	מס' זהות/ מס' תאגיד	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	החלקים בבעלות (באחוזים)	מס' מגרש התמורה	שטח המגרש (באחוזים)
1	9070	23	1302	1302	רשות מקומית חריש					101	5346	100
2	9070	75	5154	5154	רשות הפיתוח					102	5148	100
3	9070	76	5340	5340	רשות הפיתוח					601	192	100
4										602	1110	100
סה"כ			11796	11796							11796	

רמזי קעואר
מודד מוסמך
מס' 883

רמזי קעואר
מודד מוסמך
מ. ר. 883