

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0532812

חריש שכונת "המגף" מתחם 44

חיפה

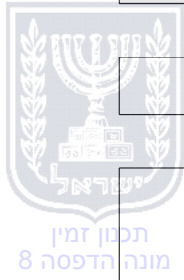
מחוז

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

התכנית חלה על מתחם 44 בשכונת "המגף" בחריש.
התכנית מציעה איחוד מגרשים,
תכנית זו מסדירה את הזכויות במתחם 44 בשכונת "המגף" בחריש.
התכנית מציעה תוספת יח"ד, ניווד זכויות בנייה כולל תוספת יח"ד בין המגרשים במתחם, ותוספת שטחי שירות
לבנייה, כל זאת כדי ליצור ניצול מיטבי של הקרקע.
התכנית מציעה שינוי הוראות בנינוי וקובעת הוראות בהתאמה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית חריש שכונת "המגף" מתחם 44

ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0532812

1.2 שטח התכנית 12.466 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, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	205150
קואורדינאטה Y	706500

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	30-32, 34	33

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	445 - 441

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/ 1. הוראות תכנית חריש/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/ 1
18/09/2017	9572	7590	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0439844. הוראות תכנית 307-0439844 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0439844
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל איצקין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל איצקין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18/05/2017	אייל איצקין	18/05/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	פרץ לוזון			בני ברק	(1)	23	09-9511100		tal@nhisrael.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: באמצעות יפוי כח עו"ד שי לוזון, כתובת: בני ברק רחוב בר כוכבא 23 מיקוד 5126002.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פרץ לוזון			בני ברק	(1)	23	09-9511100		tal@nhisrael.co.il

(1) כתובת: בני ברק רחוב בר כוכבא 23 מיקוד 5126002.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	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		פרץ לוזון			בני ברק	(1)	23	09-9511100		tal@nhisrael.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: באמצעות יפוי כח עו"ד שי לוזון

(1) כתובת: בני ברק רחוב בר כוכבא 23 מיקוד 5126002.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל איצקין		אייל איצקין אדריכלים בע"מ	מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618		ronny@itzkin.co.il





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 של 5 מגרשים המאושרים בתכנית חריש/1.ב.
2. תוספת יח"ד.
3. ניווד זכויות בניה בין המגרשים.
4. תוספת שטחי שירות
5. שינוי בהוראות הבינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מגרש אחד למגורים הכולל 7 בנינים.
2. שינוי בהוראות הבינוי,
3. תוספת קומת מגורים בבנינים בתחום התכנית, מ-5 ל-6 קומות מעל לכניסה הקובעת וביטול קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת מ-2 ל-1.
4. תוספת 26 יח"ד, מ-128 מאושרות ל-154 יח"ד מוצעות לפי מדיניות הועדה המאפשרת הגדלה של 20% במספר יחידות הדיור.
5. תוספת שטחי שירות בשיעור של 373 מ"ר.
6. שינוי קו בניין צדדי- ימני מ-3 מ' ל-4 מ'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	1

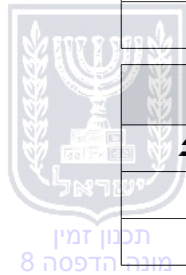
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	12,468	מגורים ב
100	12,468	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	12,463.95	מגורים ב'
100	12,463.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
זיקת הנאה	א
<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה</p> <p>בשטח המסומן בתשריט כשטח לזיקת הנאה יותר מעבר בין המגרשים, של הולכי רגל, רכבים ושיתוף מערכות טכניות לבניינים כגון מתקני אשפה וצוברי גז וכדומה.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות
4	4	3	4	1	6	20	154	1727	1225	3126	12855	12463.94	1	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

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

6.2 חניה

מקומות החניה בתחום התכנית יהיו לפי מדיניות הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה.

6.3 איחוד וחלוקה

החלוקה בין המגרשים תהיה כמתואר בתשריט התכנית

6.4 זיקת הנאה

סימון בתשריט: זיקת הנאה

א. תרשם הערת אזהרה בתאי שטח חדשים מס. 1-7 בנושא זכות מעבר להולכי רגל ורכב, כפי המסומן בתשריט.

ב. תרשם הערת אזהרה בתאי שטח חדשים מס. 1-4, 6-7 לצורך שיתוף מערכות טכניות כגון מתקני אשפה, צוברי גז, וכדומה, כפי המסומן בתשריט.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית בחוק התכנון והבניה.

6.6 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי להוצאת תעודת גמר רישום איחוד המגרשים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים

