

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965

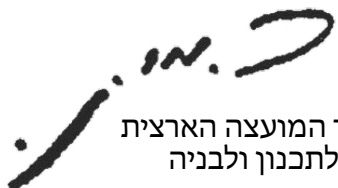
הוראות התכנית

תמ"מ 6 שינוי מספר 13 – חריש

תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מיוחד חריש ומרחב תכנון מקומי מנשה אלונה


יו"ר המועצה הארצית
לתכנון ולבניה

<p>מינהל התכנון חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 תכנית מתאר מחוזית עותק מאושר למתן תוקף אושרה בישיבת ולנת"ע מס' 655 14/7/2020 מתאריך</p>

אוגוסט 2020

דברי הסבר לתכנית:

תכנית זו מציעה להרחיב את גבולות האזור לפיתוח עירוני של חריש בתמ"מ 6, על מנת לאפשר את הרחבת העיר חריש דרומה. זאת בהתאמה לתכנון מפורט המקודם במסגרת תכנית מס' 307-0692160 (חריש דרום), המציעה שכונה עם עירוב שימושים של משרדים, מסחר ותעסוקה.

התכנית כוללת הרחבת האזור לפיתוח עירוני בתמ"מ, שינוי הוראות לעניין גמישות להרחבת אזור הפיתוח העירוני של חריש, קביעת שטח פתוח מיוחד בהתאם להוראות תמ"מ 35 וכן סימונו של מסדרון אקולוגי בהמשך לרצף השטחים הפתוחים שמחוץ לתכנית.

היות והתכנית מציעה הרחבת שטח לפיתוח על חשבון שטחים פתוחים ועל מנת להבטיח ניצול יעיל ומיטבי של משאב הקרקע בבנייה עירונית מרקמית תוך עירוב שימושים, נקבע בהוראות התמ"מ כי הצפיפות הממוצעת לא תפחת מ-15,000 נפש לקמ"ר. צפיפות זו ניתנת לתרגום לצפיפות נטו של 14 – 18 יחידות דיור לדונם, וזאת בכפוף לקיומה של תכנית עירונית (כלל השימושים הסחירים, כלומר מגורים, מסחר, תעסוקה וכדומה) על כ-50% משטח הפיתוח שנוסף בתמ"מ.

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה – תמ"מ 6 שינוי מס' 13 – חריש, (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

2. שטח שינוי הייעודים

כ-1,920 דונם.

3. מקום התכנית

מחוז – חיפה.

מרחב תכנון מיוחד – חריש ומרחב תכנון מקומי – מנשה אלונה.

רשויות מקומיות – מועצה מקומית חריש ומועצה אזורית מנשה.

4. תחום שינוי הייעודים

גושים שלמים:

8717, 8718.

חלקי גושים:

8703, 8707, 8716, 8719, 8720, 9007, 9074, 9250.

5. מגישי התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה - חיפה.

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה – חריש.

6. מסמכי התכנית

6.1 הוראות תכנית זו הכוללות 5 עמודים (להלן: "ההוראות").

6.2 תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי תמ"מ מס' 13 – חריש, הערוך בקנה מידה 1: 50,000 (להלן: "התשריט").

המסמכים המפורטים לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו בשלמותה וייקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין ההוראות לבין התשריט יגברו ההוראות.

7. מטרות התכנית

7.1 הרחבת אזור הפיתוח העירוני של חריש, קביעת שטח פתוח מיוחד וסימון מסדרון אקולוגי.

7.2 שינוי הוראות הגמישות לעניין הרחבת אזור הפיתוח העירוני.

8. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו תחול תכנית המתאר המחוזית למחוז חיפה, תמ"מ/6 על שינוייה (להלן: "התכנית הראשית"), למעט השינויים המוצעים בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכנית הראשית יגבר הקבוע בתכנית זו.

9. תיקון הוראות

הוראות התכנית הראשית יתוקנו כלהלן:

9.1 לאחר סעיף 1.3 ס"ק 2.2 יבוא:

"ג.2 תשריט ייעודי קרקע – תשריט שינוי מס' 13 – חריש הערוך בקנה מידה 1:50,000."

9.2 אחרי סעיף 5.1.2 ס"ק 5 יבוא:

"5א. על אף הקבוע בסעיפים 4 ו-5 לעיל, על היישובים הכלולים בסעיף ג. להלן יחולו ההוראות הבאות:

א. סך כל השטחים להרחבת אזור פיתוח עירוני לא יעלו על 2% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני ליישוב.

ב. על אף האמור בסעיף קטן א. לעיל, תותר הרחבה העולה על 2% בתנאים הבאים:

1. ההרחבה מבוקשת במסגרת תכנית כוללת ליישוב.

2. סך כל השטח להרחבה לא יעלה על 5% מהשטח המסומן בתשריט כאזור פיתוח עירוני לאותו יישוב.

3. נקבעה שלביות ביצוע.

ג. חריש."

9.3 אחרי סעיף 5.1.2 ס"ק 10 יבוא:

"חריש"

11. תכנית מקומית, בתחום אזור הפיתוח העירוני שנוסף לחריש בתשריט שינוי מס' 13, תופקד בתנאי שהצפיפות הממוצעת לא תפחת מ-15,000 נפש לקמ"ר."

9.4 בסעיף 6.1 לתיאור הסימונים בתשריט יתווסף התיאור הבא:

○ ייער נטע אדם עפ"י תמ"א 1 בצבע ירוק-תכלכל שעליו קווים אופקיים מרווחים בצבע ירוק זית."

9.5 אחרי סעיף 6.15 'שטח פתוח מיוחד' *, יוסף :

"6.16 מסדרון אקולוגי

מסומן בתשריט בקו מתאר מקווקו בצבע ירוק של חץ עבה על גבי ייעודי הקרקע.

6.16.1 הוראות והנחיות לתכניות

1. לא תאושר תכנית בתחום מסדרון אקולוגי או בסמיכות לו הכוללת בינוי אלא בתנאים הבאים :
 - א. התכנית תלווה בנספח נופי סביבתי ותקבע הוראות לעניין הבטחת תפקודו של המסדרון האקולוגי וצמצום ההשפעות עליו, בכלל זה לעניין תאורה, רעש, מעבר דרכים ותשתיות.
 - ב. השתכנע מוסד התכנון כי הבינוי המוצע אינו פוגע ברציפותו ותפקודו של המסדרון האקולוגי.
 - ג. לא יותר בינוי לשימושי פנאי ונופש בחיק הטבע בתחום מסדרון אקולוגי."

10. שטח פתוח מיוחד

על שטח פתוח מיוחד יחול סעיף 6.15.*

11. חתימה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש

מגיש התכנית

**הוועדה המיוחדת
לתכנון ולבנייה - חריש**

הוועדה המחוזית חיפה

מגיש התכנית



איתמר בן דוד
יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה

* סעיף 6.15 התוסף בתמ"מ 7/6.