

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0841023

מתחמים J1 J2 ו-I בשכונת אור המזרח בחריש-תחום תכנית חריש/2/א

חיפה

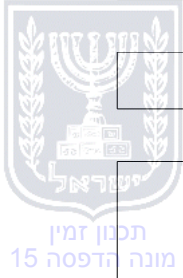
מחוז

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

התכנית באה להסדיר את קווי הבנין למבנים הקיימים במתחמים J1, J2 ו-I בתחום תכנית חריש/א/2



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחמים J1 J2 ו-I בשכונת אור המזרח בחריש-תחום
תכנית חריש/א/2

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית
307-0841023

1.2 שטח התכנית
31.685 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	205580
קואורדינאטה Y	706700

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אור המזרח בחריש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9007	מוסדר	חלק	47-53, 172, 174, 179-181	160

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/2014	1757	6939		כפיפות	חריש/ 2
23/12/2015	2169	7171	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/ 2 /א. הוראות תכנית חריש/ 2 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/ 2 /א



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 גליונות: 1-2		אייל איצקין			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 33 01/09/2020	אייל איצקין	27/02/2020	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169553		

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שפיר הנדסה אזרחית וימית בע"מ	פתח תקוה	ברקת	12	03-9169553		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מדינת ישראל			רשות מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	בן יהודה	34	02-6254121		

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי קווי בניין למבנים הקיימים בהתאם למצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בקווי בניין למבנים קיימים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	480, 470, 460, 450, 440, 430, 112, 110, 106, 104, 49	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	460, 450

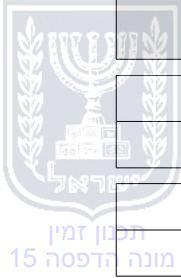
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	31,685	100
סה"כ	31,685	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	31,514	100
סה"כ	31,514	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1.דירות להמרה 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/בית משותף. ב.מיקום שטחים להמרה יהיה על פי המסומן בנספח הבינוי ובתשריט ויהיה מחייב. ג.השטח המותר להמרה לא יעלה על 110 מ"ר בכל בניין(שטח עיקרי).סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. ד.יינתנו פתרונות כניסה נפרדת,חניה עפ"י התקן ונגישות לשטחים אלו. ה.המרת שטחים תותר באישור הוועדה המקומית ובכפוף לאישור בקשה להיתר בנייה כדין. ו.בתאי שטח הכוללים מנגנון המרה לא יותר שינוי בבינוי ובחלוקה.</p> <p>2.מרפסות מקורות א.גודל מרפסת יהיה 12 מ"ר ליחיד. ב.לא תתאפשר סגירת המרפסת מכל וחומר.סגירה ביותר מקיר וגג תחשב כסטייה ניכרת. ג.זכויות בנייה אלו הן למרפסות בלבד.כל העברת הזכויות בתוך המבנה לשטחים עיקריים אחרים, בין מבנים ובין מגרשים, תיחשב כסטייה ניכרת. 3.חזית מסחרית א.בקומות קרקע (בתאי שטח 49,56,57,58,59) הפונות לרחוב הראשי A24 ולרחובות H1 ו-H4 יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה המשתלבים באזורי מגו זים ובלבד שלא יהוו מטרד רע, עשן וריח. ב.בטיחות, הגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להנחיות הסביבתיות שבתכנית זו. ג.ארקדה ד.חניונים ומגרשי חניה לדיירים ולבעלי מסחר שבחזית הרחוב הראשי. ה.חנית פריקה וטעינה לשימושים לפי 1.2.4.2.ב כאשר תמוקם בצד הרחוב הראשי/ארקדה. ו.שטחים פתוחים לגינון, שבילילפ, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב. ז.מעבר לקווי תשתיות. 4.הוראות עיצוב מזגנים פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם כן יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הבתים, בקרקע הצמודה לבניין או על הגגות-הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבניין.המדחסים יעמדו בהוראות תקנות למניעת רעש. צנרת לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות הבתים.לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות-בקומות עמודים. הנושא יפורט בתכנית הבקשה למתן היתר. 5.מרווחים א.לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

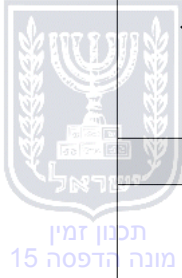


תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.1	מגורים ב'
	<p>ב.מרפסות מקורות :</p> <p>א.גודל מרפסת יהיה 12 מ"ר ליחיד.</p> <p>ב.לא תתאפשר סגירת המרפסת מכל סוג וחומר. סגירה ביותר מקיר וגג תחשב כסטייה ניכרת.</p> <p>ג.זכויות בנייה אלו הן למרפסות בלב. כל העברת הזכויות בתוך המבנה לשטחים עיקריים אחרים, בין מבנים ובין מגרשים, תיחשב כסטייה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.הוראות הבינוי בהתאם לתוכנית חריש/2/א</p> <p>2.מיקום דירות להמרה עפ"י המסומן בנספח הבינוי של תוכנית חריש/2/א</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין המסומנים הם בהתאם למצב הקיים בשטח הבסיס לחלוקת המגרשים החדשה הוא התצ"רים שאושרו בישיבת ועדת המשנה 20180007 ביום 9 באוגוסט 2018 :</p> <p>חל/66-תשריט איחוד וחלוקה -מתחם I.</p> <p>חל/67-תשריט איחוד וחלוקה -מתחמים J1 ו- J2.</p>
ג	<p>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 - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19	26	60	3630	535	0	580	2515	1554	104	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19	28	60	3630	535	0	580	2515	1660	106	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6 (3)	22 (2)	50	60	7205	980	0	1400	4825	3288	110	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	22	52	60	7315	680	360	1605	4670	3398	111	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	22	52	60	7315	680	360	1605	4670	3351	112	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	22	52	60	8665	2025	360	1610	4670	3437	430	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	22	78	60	11130	1180	540	2410	7000	4097	440	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	19	20	60	2820	150	0	730	1940	1673	450	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19	24	60	3300	170	0	815	2315	1732	460	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5	19	24	60	3300	170	0	815	2315	1469	470	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	6	22	40	60	5635	300	0	1455	3880	3237	480	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	0	5	22	28	60	5045	605	385	1250	2800	2616	49	מגורים	ב'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים	104	850
מגורים ב'	מגורים	106	850
מגורים ב'	מגורים	110	1350
מגורים ב'	מגורים	111	1250
מגורים ב'	מגורים	112	1150
מגורים ב'	מגורים	430	1700
מגורים ב'	מגורים	440	1700
מגורים ב'	מגורים	450	800
מגורים ב'	מגורים	460	800
מגורים ב'	מגורים	470	850
מגורים ב'	מגורים	480	1300
מגורים ב'	מגורים	49	900

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתשריט.

(2) 22/19.

(3) 6/5.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

כל הוראות הבינוי והפיתוח בהתאם לתוכנית חריש/2/א

6.2 תנאים למתן תעודת גמר

תנאי להוצאת תעודת גמר הינו רישום איחוד המגרשים, פרצלציה.

6.3 זיקת הנאה

תירשם הערת אזהרה בתאי שטח מס 45-46 בנושא זכות מעבר להולכי רגל ורכב, כפי המסומן בתשריט.

6.4 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15