

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0987081

חריש "תוספת שטחים במתחם 61-תחום התכנית - 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

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה בגוש 9070 חלקות 118-123 לצורך הגדלת שטחי הדירות במתחם, ללא תוספת יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חריש "תוספת שטחים במתחם 61-תחום התכנית -חריש/
1/א"

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0987081

12.876 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	203764
קואורדינאטה Y	708116

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לאום אל קוטוף, צפונית למסר, מזרחית לכביש 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	118-123	

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

מנשה-אלונה



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
21/06/2012			6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1/א 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 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				רחל מרים מטליס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רחל מרים מטליס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 100	1	09/06/2021	רחל מרים מטליס	04: 33 09/06/2021		לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	02/02/2023	רחל מרים מטליס	15: 50 02/02/2023		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
	פרטי	תמימי דרך לחריש		תמימי דרך לחריש 580558955	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-9074088		tdlh@enativ.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	תמימי דרך לחריש		תמימי דרך לחריש 580558955	בני ברק	שד רבי טרפון	5	03-9074088		tdlh@enativ.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת מבנים	עורך ראשי	רחל מרים מטליס	24711	רחל מרים מטליס	קרית אונו	החבצלת	6	03-6357552		rachelmeitlis@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	(1)		04-8524038		ramzi883@017.net.il

(1) כתובת: רח' אלמותנטיבי 22 חיפה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תכנית זו באה להוסיף זכויות בניה לדירות בגוש 9070, חלקות 118-123

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בניה בהתאם לתכנית הבינוי למבנה מגורים באזור "מגורים ב" בתחום המגרש בגוש 9070 חלקות 118 עד 123.

2. קביעת קו בנין אחורי 4.73 באופן מקומי במקום 5.00.

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לתוספת זו.

4. שינויי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	123 - 118

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מאושר	12,876	100
סה"כ	12,876	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	12,872.27	100
סה"כ	12,872.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים. ב. חניונים ומגרשי חנייה לדיירים. ג. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מתקני משחק וכיו"ב. ד. מעבר לקווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. יותרו תוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי. 2. בתוספות קומה, הכניסה לקומה הנוספת תתאפשר רק מתוך הדירה שמתחתיה. כניסה נפרדת תהווה סטייה ניכרת. הקומה הנוספת תירשם על שם בעלי הדירה שמתחת לתוספת.. 3. התוספות ייבנו מאותם חומרי גמר בהם בנוי כל הבניין ליצירת המשכיות ויזואלית. 4. יותקנו מעקות כחוק בחומרים ובצבעים התואמים את חומרי הגמר של כל הבניין. 5. קולטי השמש של הבניין יותקנו על גג התוספת ויוסותרו כפי שמוגדר בהוראות תכנית חריש 1/א. א. כמו כן, תתאפשר נגישות לקולטים של כל הדירות. 6. לא יותר ניווד שטחי בנייה מדירה לדירה. ניווד יהווה סטייה ניכרת. 7. לא תותר צנרת גלויה. 8. מזגנים יהיו בתוך מסתורי הכביסה, במרפסות על גבי הקרקע או בגגות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני					מעל הכניסה הקובעת					
	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט										
5	4.7	3.6	3.6	4	5.5	14	93.4	526	1855	2549	118	מגורים	ב' מגורים
5	5	3.6	3.6	4	5.2	12	95	510	1685	2307	119	מגורים	ב' מגורים
5	5	3.6	3.6	3	5.3	12	92	409	1685	2278	120	מגורים	ב' מגורים
5	5	3.6	3.6	3	5.9	13	104	530	1755	2200	121	מגורים	ב' מגורים
5	5	3.6	3.6	3	5.9	14	103	620	1838	2390	122	מגורים	ב' מגורים
5	5	3.6	3.6	3	5.9	14	107	310	919	1152	123	מגורים	ב' מגורים

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

הוראות טבלה 5:

יותר תוספות בהתאם לנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	כל בקשה להיתר בנייה תיבדק לגופה לפי תקן החנייה החדש ומדיניות הוועדה בעניין החנייה.
6.2	חשמל	לפי הוראות חריש/1/א.
6.3	ניקוז	יש להראות בבקשה להיתר בנייה, פתרונות ניקוז של הגג החדש ושל המרפסות הנוצרות כתוצאה מהתוספת על הגג.
6.4	פסולת בניין	פסולת הבניין תפונה לאתר פסולת מורשה על חשבון המבקשים. תינתן התחייבות להתקשרות עם אתר פסולת מורשה כתנאי להיתר הבנייה.
6.5	מיגון אקוסטי	בתוספת קומות במגרשים היכן שמופיעות הנחיות למיגון אקוסטי לפי הוראות תכנית חריש/1/א, יש צורך בדו"ח בדיקה של יועץ אקוסטי שייקבע אם יש צורך במיגון אקוסטי דירתי בגין בתוספת
6.6		א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יונפק היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה באותה שעה בגין אותם מקרקעין או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	הוראות בזמן בניה	על בעלי הדירות המבצעים תוספת כל שהיא בבניין לקבוע לוח זמנים ותנאים להחזרת מצב בבניין ובחצר לקדמותו. לאחר סיום העבודות ולעשות ככל יכולתם למנוע הפרעה סביבתית כגון רעש, זיהום קרקע, עשן. ולא יפריעו להמשך תפקוד תקין של הבניין הקיים. כל נזק שייגרם לשטחים משותפים ו/או לדירות יחזור לתקינות על חשבון הדיירים שביצעו את העבודות.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע	
7.2	מימוש התכנית	