

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0983130

אור המזרח - מגרשים 70-78 תוספת יחידות ושטחים בהתאם לתנאי השטח

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 לשפר את התכנון המאושר. השיפור כולל תוספת זכויות בניה, שטחים, יח"ד וקומות, ומהווה תכנון מיטבי במתחם.
התכנית מוסיפה יח"ד ב- 3 מבנים ב-3 מגרשים (76,77,78), 8 יח"ד בכל אחד, ע"י תוספת 2 יח"ד ב-4 הקומות התחתונות בכל אחד מהמבנים הנ"ל.
כמו כן, התכנית מוסיפה קומה חלקית עליונה בכל 9 המבנים כדי לשפר את הדירות העליונות לרווחת הדיירים. השינוי משפר את חזות המבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

אור המזרח - מגרשים 70-78 תוספת יחידות ושטחים
בהתאם לתנאי השטח

מספר התכנית 307-0983130

1.2 שטח התכנית 18.290 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

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	205800
קואורדינאטה Y	707350

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אור המזרח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9007	מוסדר	חלק	74-82	

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
11/12/2014		1757	6939	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/ 2. הוראות תכנית חריש/ 2 תחולנה על תכנית זו.	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			בעז שרייבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בעז שרייבמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מאושר	09: 03 27/05/2021	בעז שרייבמן	27/05/2021			רקע	הוראות בינוי
לא	נספח בינוי	17: 54 07/08/2022	בעז שרייבמן	07/08/2022		1: 200	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מגרשים 76-78	17: 47 28/07/2022	דוד בז'רנו	28/07/2022		1: 250	מחייב	תנועה
לא		09: 06 27/05/2021	בעז שרייבמן	27/05/2021		1: 500	רקע	מצב מאושר

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 11

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
	ועדה מיוחדת לתו"ב	ועדה מיוחדת לתו"ב (1)		ועדה מיוחדת חריש	חריש			04-6661152		may@harishpl.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' תמר 23 חריש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מיוחדת חריש	חריש	(1)		04-6661152	04-6661154	may@harishpl.org

(1) כתובת: רח' התמר 23 חריש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				ליאם נחמיאס חב' לבנין בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high-group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		שרייבמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	דרך השלום	7	03-5465361		arc@schreibman.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9701106		david_bez@b ezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת זכויות בניה למגרשים 70-78, קביעת הנחיות בניה במגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת יחידות במפלסים מתחת לכניסה הקובעת מגרשים 76-78, 7 יח"ד לכל מבנה. סה"כ תוספת 21 יח"ד.
- ב. תוספת קומה חלקית לחדרים על הגג במגרשים 70-78 כחלק בלתי נפרד מהדירות בקומה העליונה עם גישה מהדירה.
- ג. פיצול דירות, קיימות בהיתר, במגרשים 76-78. פיצול 3 דירות אחת בכל מבנה ל-6 דירות 2 בכל מבנה. סה"כ תוספת 3 יח"ד.
- ד. קירווי לחניון במגרשים 77-78.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	78 - 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	16,290.15	מגורים ב'
100	16,290.15	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

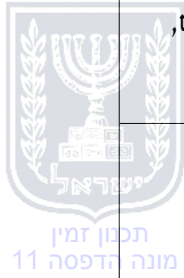
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבנים למגורים בבניה רוויה, בבתים משותפים. ב. חניונים ומגרשי חניה 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 בניוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה קומת כניסה יהיה עד 5 מטר. 2. העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בתשריט. הבינוי ייצור דופן בנויה לאורך הרחובות. 3. מרווחים וקווי בנין : א. יותרו פרגולות במרפסות ובחצרות הצמודות לדירות בהתאם לתקנות בחוק. ב. לא יותרו מבני עזר במרווחים ולא תותר הקמתם של מבנים נפרדים ממבני המגורים, למעט מתקני אשפה ומחזור. ג. תותר בניית חניה תת קרקעית בכל שטח המגרש. ד. תותר הבלטת מרפסת סוכה זיזית מחוץ לקווי בנין בכפוף לתנאים שלהלן : *הבלטה לא תעלה על 1.5 מטר. *המרפסת תהיה פתוחה משלושה צדדים. *תותר מרפסת סוכה אחת לכל יחידת דיור. ה. מרפסות מקורות : 1. גודל מרפסת יהיה 12 מ"ר בממוצע ליחיד. מרפסת מקורה לא תעלה על 14 מ"ר ולא יפחת מ 10 מ"ר. 2. לא תתאפשר סגירת המרפסת ביותר מ 2 קירות מכל סוג וחומר. הסגירה תהווה סטיה ניכרת. 3. זכויות בניה אלו הן למרפסות בלבד. כל העברת הזכויות בתוך המבנה לשטחים עיקריים אחרים, בין מבנים ובין מגרשים, תיחשב כסטיה ניכרת. 4. לא תותר יותר ממרפסת מקורה אחת לדירה. 5. במידה שקיים הפרש מפלסים גדול בין רחוב עליון ותחתון תותר הקמת מבנים עם 2 כניסות קובעות. 6. מחסנים : לכל הדירות הנוספות מכח תכנית זו ינתנו מחסנים, במידת הניתן יותרו מחסנים בצמוד לדירות, בקומות שמתחת לכניסה הקובעת ובתנאי שכניסה למחסן תהיה משטח משותף. שטח המחסן נטו לא יפחת מ 4 מ"ר ולא יעלה מעל 8 מ"ר. 7. יותרו הקמת בריכות שחיה בדירות הגג והגן. 8. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית ומבנים סולריים יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה מתקנים טכניים לא יחושב לענין גובה בניינים. 9. הבקשות להיתר יכללו מיצוי זכויות מלא של שטחי בניה (עיקרי ושרות). 10. תותר תוספת קומה אחת חלקית מעל קומה עליונה עבור חדריים על הגג בהתאם לתנאים הבאים : שטח הקומה הנוספת לא יעלה על 40 מ"ר ליחיד</p>

מגורים ב'	4.1
<p>תיאסר כניסה נפרדת, אי התאמה לתנאי זה יחשב כסטיה ניכרת.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר :</p> <p>חומר הגמר למעטפת המבנים יהיה אבן לפחות ב 70% ממעטפת הבנין. חומר הגמר למעטפת המבנים יהיה טיח בהיקף עד 30% ממעטפת הבנין. יותר שימוש באריחים ונדבכים בחיתוך מלבן. קירות תומכים יבוצעו באבן. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם.</p> <p>גגות המבנים :</p> <p>יותר גגות שטוחים וגגות משופעים בגמר רעפים.</p> <p>בגגות משופעים - יותרו רק גגות בהם קו המפגש בין שיפוע הגג לקיר אנכי של הבנין הוא קו אופקי בלבד.</p> <p>קולטי שמש ודודים :</p> <p>בגגות שטוחים קולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע. דודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>מסתורי מערכת הקולטים ודודים יהיו מחומרי בניה קשיחים כך שיהיו חלק אינטגרלי מחיפוי בנין ובגובה המינימלי הנדרש.</p> <p>הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.</p> <p>מסתורי כביסה :</p> <p>מסתורי הכביסה ישתלבו בעיצוב חזיתות הבנין.</p> <p>המסתורים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן.</p> <p>מומלצת הפנייתם של המסתורים לחזית הצדדית או אחורית.</p> <p>אורך מסתור מינימלי יהיה 1.60 מ'.</p> <p>מזגנים :</p> <p>פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת בקשות לקבלת היתרי בניה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים.</p> <p>מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות כך שימוקמו במרפסות הדירות, בקרקע הצמודה לדירה או על הגגות - הכל בצורה המשתלבת בתכנון הבנין. המדחסים יעמדו בהוראות תקנות למניעת רעש.</p> <p>צנרת :</p> <p>לא יותר השימוש בצנרת גלויה של חזיתות הבתים. לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות ותחתית תקרות - בקומות עמודים.</p> <p>הנושא יפורט בבקשה למתן היתר.</p>	<p>ב</p>



4.1	מגורים ב'
	<p>מסתורי מערכות טכניות : לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון : מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים ודכ' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבנין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
ג	<p>תשתיות 1. צוברי גז : צוברי גז ימוקמו בתחום מגרש הבניה. תותר הקמת צוברי גז באופן מרוכז עבור מספר מגרשים במתחם או למתחם כולו. פתרון למיקום צוברי גז יפורט בבקשה להיתר הבניה. ידרש אישור חו"ד ממונה בטיחות ואישור משרד העבודה. 2. העברת תשתיות דרך מגרשים שכנים : יותר מעבר קווי תשתיות דרך מגרשים שכנים ובתנאים : - הקוים יעברו בגבול בין שני המגרשים. - לא יהיו תאי ביקורת במגרשים השכנים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי			
(4) 5	(4) 5	(4) 3	(4) 5	3	(3) 7	25	(2) 26	60	256	4830	(1) 1545	605	2680	1890	70	מגורים ב'
5	5	5	3	2	7	25	26	60	268	5210	(5) 1545	605	2680	1800	71	מגורים ב'
5	5	3	5	2	7	25	26	60	268	5210	(1) 1545	605	2680	1800	72	מגורים ב'
5	5	5	3	2	7	25	26	60	268	5210	(5) 1545	605	2680	1800	73	מגורים ב'
5	5	3	5	2	7	25	26	60	268	5210	(6) 1545	605	2680	1800	74	מגורים ב'
5	5	5	3	2	7	25	26	60	268	5210	(7) 1545	605	2680	1800	75	מגורים ב'
5	5	3	5	5	(3) 7	23	(9) 37	60	331	5970	(8) 1950	520	3600	1800	76	מגורים ב'
5	5	5	3	5	7	23	37	60	331	5970	(10) 1900	520	3610	1800	77	מגורים ב'
5	5	3	5	5	7	23	37	60	331	5970	(5) 1900	520	3600	1799	78	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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

הערה ברמת הטבלה:

בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 תותר בניית מרפסות לפי 12 מ"ר ליחיד לדירות הקיימות בנוסף סה"כ 360 מ"ר ליחידות המוצעות (בממוצע 15 מ"ר ליחיד).

יותר ניווד שטחי בניה בין הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכם 1232 לחניה.

(2) 20 יחיד לפי תכנית חריש/א, 6 יחיד התקבלו בהקלה..

(3) 6 קומות וקומות חדרים על הגג. אינו כולל חדרים טכניים ומתקני שרות בגג העליון.

(4) בהתאם לתשריט.

(5) מתוכם 1230 לחניה.

(6) מתוכם 1235 לחניה.

(7) מתוכם 1210 לחניה.

(8) מתוכם 1250 לחניה.

(9) יח"ד לפי תכנית חריש/א, 7 יח"ד התקבלו בהקלה, מבוקשות 8 יח"ד נוספות.

(10) מתוכם 1190 לחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- א. במבנים 76-78 בקומה התחתונה תבנה דירה נוספת אחת.
 ב. איורור השרותים יהיה טבעי ובתחום הדירה.
 ג. בדירות הגג יותר הקמת ג'קוזי מעל ריצוף הגג ובמידות שלא יעלו על 4 מ' על 3 מ' בכפוף לאישור יועץ הבטיחות.

6.2

חניה

- א. כל החניה תת קרקעית, בשימוש בחניונים המאושרים, למעט מגרשים 76,78 בהם יורחבו החניונים אל מתחת הקרקע וללא שינוי בחזית.
 ב. תקן החניה לא כולל חניות אורחים וחניות נכיסיהיה 1.2 חניות לכל דירה.
 תקן החניה לא כולל חניות אורחים וחניות נכיס.
 ג. נספח התנועה יהיה מחייב ויהיה תנאי להיתר.
 נספח החניה יאושר ע"י יועץ תנועה של המועצה המקומית.

6.3

פסולת בניין

יש להבטיח פינוי פסולת הבנין לאתר מורשה.

6.4

שרותי כבאות

תנאי להיתר יהיה תאום ואישור הבקשה עם רשות הכבאות.

6.5

תנאים בהליך הרישוי

- א. הגשת תכנית בינוי לכל מתחם, כולל התכסית.
 ב. כל התשתיות, הגישות והממשקים מול הגובלים ללא שינוי.
 ג. הבניה תעשה בהתאם להנחיות בתכנית חריש 2/א ולהיתרים הקיימים.

6.6

הועדה המקומית תטיל ותקבע היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. ביצוע התכנית בתוך 5 שנים מאישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



5.1. נספח טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	סה"כ מספר יח"ד במגרש	תכסית (% משטח תא שטח)	אחוזי בניה (כוללים (%))	שטחי בניה במ"ר								גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל מפלס לכניסה הקובעת						
												סה"כ שרות	שרות חניה בלבד	שרות מגורים	עיקרי	סה"כ שרות	שרות חניה בלבד	שרות מגורים				עיקרי
5	5	3	5	3	5	19	10.57	20	60	204.02	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1892	70	מגורים ב'
5	5	3	5	2	5	19	11.10	20	60	214.21	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1802	71	מגורים ב'
5	5	3	5	2	5	19	11.10	20	60	214.33	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1801	72	מגורים ב'
5	5	3	5	2	5	19	11.10	20	60	214.33	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1801	73	מגורים ב'
5	5	3	5	2	5	19	11.10	20	60	214.33	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1801	74	מגורים ב'
5	5	3	5	2	5	19	11.10	20	60	214.33	3860	1020	840	180	392	720	0	720	1728	1801	75	מגורים ב'
5	5	3	5	4	5	19	12.22	22	60	236.04	4251	1305	945	360	784	630	0	630	1532	1801	76	מגורים ב'
5	5	3	5	5	5	19	12.22	22	60	236.04	4251	1305	945	360	784	630	0	630	1532	1801	77	מגורים ב'
5	5	3	5	5	5	19	12.23	22	60	236.30	4251	1305	945	360	784	630	0	630	1532	1799	78	מגורים ב'

* לכל דירה תותר מרפסת בשטח 12 מ"ר. פ

