

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-0388694

מרכז קניות חריש - הגדלת זכויות בנייה

חיפה

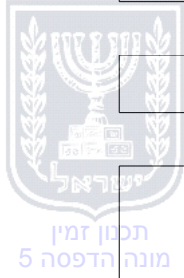
מחוז

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 מוגשת בהתאם להחלטת הוועדה מספר 20150018 מתאריך 9/11/2015 שבמסגרתה אישרה הוועדה בהקלה העברת שטחים עיקריים לשטחי שרות. לאור זאת דרשה הוועדה להוסיף במסגרת תכנית זו את אותם שטחים עיקריים שנגרעו ממנה בעקבות אישור ההקלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מרכז קניות חריש - הגדלת זכויות בנייה

307-0388694

**מספר התכנית**

11.595 דונם

**1.2 שטח התכנית**

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** ל"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	203925
קואורדינאטה Y	708575

### 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

שכונה

צפונית

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	45-46	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	432 - 431

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבנר שר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבנר שר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10/01/2016	אבנר שר	10/01/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גרין דיי מרכז קניות חריש בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

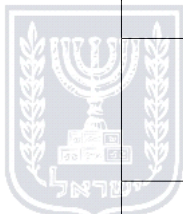
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



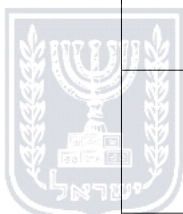
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		האשם פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זוהיר אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זיאד אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		חסן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		מוסטפא מוחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עדנאן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עותמאן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		פריד ג'בר כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		אחמד פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		יוסף מוחמד אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עלי פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		ח'ליל מוחמד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		יאסין ג'בר מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		סולימאן מוחמד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עבד אלחמיד אחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבדאללה גיבר מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: כל הבעלים מיוצגים ע"י עו"ד תאופיק ג'בארין, ת.ד. 44 אום אל פחם, מיקוד 30010 (1) כתובת: ד.ג. מנשה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר שר	26565	אבנר שר אדריכלים בע"מ	קיסריה	טופז	22	04-6261466	04-6261469	office@sher-architects.com
אגרונום	אגרונום	דני אלמליח			פרדס חנה- כרכור	ירושלים	27	052-3494616	04-6371195	elmalich@zahav.net.il
מהנדס אזרחי - תנועה	יועץ תחבורה	אלבר אנדריא	108654	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש	4	09-7706000	09-7706001	office@ofec-eng.co.il
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

**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**

תוספת שטחי בנייה לשימוש תעסוקה כהשלמת שטח עיקרי לאחר העברות שטחי בנייה מעיקרי לשירות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

תוספת שטחי בנייה לשימוש עיקרי בסך 2,000 מ"ר לתעסוקה בלבד.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	433

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	433
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	433
בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	433
הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	433
קו ניקוז מאסף	מסחר ותעסוקה	433

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	11,595	100
סה"כ	11,595	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	11,591.65	100
סה"כ	11,591.65	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים לפי תוכנית חריש/ 1 / א
4.1.2	הוראות הוראות בינוי לפי תוכנית חריש/ 1 / א



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
5	5	3	8	70	10113	3477	11595	433	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם לפחות 2,000 מ"ר לתעסוקה בלבד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן תעודת גמר</b>
	תנאי מוקדם לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התכניות המאושרות ע"י משרד התחבורה ומשרד הבינוי והשיכון, כפי שנדרש בסעיף תנאים למתן היתרי בנייה לעיל.
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כתנאי למתן היתר בנייה תתקבל חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, לפי הצורך.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:</p> <p>א. ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 3.0 מ'.</p> <p>ב. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 2 מ'.</p> <p>ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'.</p> <p>ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 35.0 מ' מציר הקו.</p> <p>ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'.</p> <p>ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>הערה: במידה ותקנון חח"י בנושא המרחקים משתנה יש למלא אחר הוראות התקנון המעודכן, הכל לפי אישור העירייה וחח"י.</p> <p>2. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלי חשמל מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלי חשמל מתח נמוך אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>3. כל מערכות החשמל של חברת החשמל תהיינה בכל תחום התכנית תת קרקעיות. כל חדרי השנאים והמיתוג של חברת החשמל בשטח התכנית, ימוקמו בשצ"פים או במגרשי מבנים ומוסדות ציבור, כמסומן בנספח החשמל והתקשורת. כמו כן, ימוקמו חדרי השנאה עבור שטחי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור בתחום קווי המגרש, או משולבים במבנים. קווי ההולכה (מתח עליון 161 ק"ו) בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים בהתאם לחלופה שתקבע בוועדה המחוזית חיפה ובתיאום משותף בין חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p> <p>4. כל ארונות הרשת ימוקמו בתחום מגרשי הבנייה - בנישה בקיר המקיף את המגרשים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה הבלתי מייננת בהתאם לחוק.</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב</b>
	תוכנית הביוב תראה את התחברות התחנה למערכת הביוב העירוני, תתואם ותאושר על ידי הוועדה המקומית ותתחבר לרשת העירונית הקיימת.
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	לפי הוראות חריש/ 1 / א.

<p><b>6.6 פיתוח סביבתי</b></p> <p>א. ייקבעו הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. שטחים פתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיתוח סביבתי</b></p> <p>תכנית הפיתוח הנופי מסביב לקניון המתוכנן בחריש ובתוכו כוללת רחבות ושבילים מרוצפים, פינות ישיבה מוצלות ושטחי גינון.</p> <p>בשתי הקומות הנמוכות, קומות החנייה, מדרכות הולכי הרגל יבוצעו מיציקת בטון.</p> <p>רחבות הכניסה לקניון ולסופרמרקט ירוצפו באבן משתלבת וישולבו בהן ערוגות גינון ופינות ישיבה לנוחיות האורחים, אשר יתמכו בתכנון האדריכלי של המבנה.</p> <p>בקומה העליונה, קומת הכניסה המרכזית לקניון, המדרכות, הרחבות והמיסעה, ירוצפו באבן משתלבת, וישולבו בהן פינות ישיבה, עצי צל וערוגות גינון, שיהוו חיץ בין החניות לחנויות.</p> <p>הקירות ואלמנטי הישיבה יתנו אפשרויות ישיבה מגוונות.</p> <p>תירשם זיקת הנאה לרשות המקומית לתוואי מובל הניקוז. הריצוף מעל מובל הניקוז יבוצע בצורה קלה לפירוק.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר שלביות בבנייה. הבקשה להיתר בנייה תכלול הוכחת מיצוי זכויות הבניה.</p> <p>ב. נספח פיתוח השטח יהיה חלק ממסמכי התכנית הנ"ל.</p>	<p><b>6.8</b></p>
<p><b>6.9 תשתיות</b></p> <p>תכנית המים תוגש על גבי נספח סניטרי ותתואם ותאושר על ידי הרשות ומכבי האש, ותתחבר לרשת העירונית הקיימת.</p> <p>סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ואגף התברואה של הרשות המקומית.</p>	<p><b>6.9</b></p>
<p><b>6.10 דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>א. מספר מקומות החנייה במגרש ייקבע בהתאם לקבוע בתכנית חריש 1א.</p> <p>ב. הסדרי התנועה המוצעים במסגרת התכנית כוללים חמישה חיבורים תנועתיים למגרש:</p> <p>חיבור תנועתי ימין-ימין מרחוב H4 בפניה הצפון מזרחית של המגרש וחיבור נוסף ימין-ימין מרחוב H4 במרכז המגרש בצד המזרחי.</p> <p>בנוסף קיימים 3 חיבורים לאורך רחוב 19I בצד המערבי של המגרש, כאשר היציאה מתחנת התדלוק בפניה הצפון מערבית של המגרש מתחברת למעגל תנועה מתוכנן. בנוסף קיימים שני חיבורים מלאים: אחד עבור כניסה ויציאה לרכב תפעולי בלבד בצד דרום מערב של המגרש ואחר במרכז המגרש ובצד המערבי המיועד עבור רכב פרטי.</p> <p>ג. לאורך כביש H4 בנקודות החיבור למגרש, תבוטל המדרכה ויסומן מעבר חציה להולכי רגל.</p> <p>לאורך כביש I19 יבוצעו הנמכות מדרכה באזורי החיבורים למגרש.</p> <p>ד. מחסומים בכניסות למגרש יוצבו בתיאום עם הרשות המקומית ויועץ הבטחון במיקום שלא יפריע לזרימת התנועה לאורך הכבישים הציבוריים.</p>	<p><b>6.10</b></p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 7 שנים לכל היותר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5