

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0597716

מרכז מסחרי-בחריש מגרש 410-תחום תוכנית חריש/1/א

חיפה

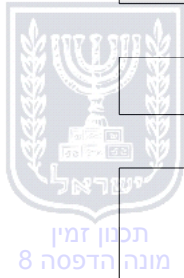
מחוז

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

התוכנית חלה בחריש בגוש 9074 חלקה 27 (מס' מגרש 410 - בתחום תוכנית מאושרת חריש/1/א) התוכנית מגדילה זכויות בנייה במרכז מסחרי: מוסיפה שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות, משנה קווי בניין ותכנית הקרקע. התוכנית באה להתאים את המרכז המסחרי לצרכי דיירי השכונה וזאת בהתאם לשינוי באופי האוכלוסיה הצפויה להתאכלס בשכונה ולחזק את העסקים והשירותים הניתנים לדיירי השכונה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי-בחריש מגרש 410-תחום תוכנית חריש/1/א

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

307-0597716

מספר התכנית

1.693 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	204237
קואורדינאטה Y	706822

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9074	מוסדר	חלק	27	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9074	8706

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	410

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1
20/12/2016	1650	7404	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית 307-0412684. הוראות תוכנית 307-0412684 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0412684
21/06/2012		6435	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 א ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1 א



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				מיכאל דוידוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל דוידוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	18/01/2018	מיכאל דוידוב	21/01/2018		לא
חניה	מחייב	1: 250	1	18/01/2018	אבי כהן	11/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2018	מיכאל דוידוב	18/01/2018		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
	אחר			ב.ג.י.ר בחריש בע"מ	אשדוד	אביי	8			mnhmb@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ב.ג.י.ר בחריש בע"מ	אשדוד	אביי	8			mnhmb@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				ב.ג.י.ר בחריש בע"מ	אשדוד	אביי	8			mnhmb@netvision.net.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	מיכאל דוידוב	23625		חדרה	הגבורים	59	04-6225001	04-6227462	liatsh99@walla.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבי כהן		נמרוד הנדסת תנועה בע"מ	שקד	(1)		04-6350367	04-6350502	nimrod1@ccc .net.il
	מודד	יונס ע.אלאילה	389		ערערה	ערערה		04-6351219		foaz15@hotm ail.com

(1) כתובת : ת.ד. 1105שקד, 37862.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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**

התוכנית מגדילה זכויות בנייה במרכז מסחרי: מוסיפה שטחי בנייה עיקריים ושטחי שירות, משנה קווי בניין ותכסית הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי בנייה עיקריים מ-676 מ"ר במצב מאושר ל-930 מ"ר ותוספת שטחי שירות מ-169 מ"ר במצב מאושר ל-412 מ"ר במצב מוצע.
2. קווי בניין עפ"י תשריט מצב מוצע.
3. שינוי בתכסית קרקע מ-50% במצב מאושר ל-54% במצב מוצע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,693	100
סה"כ	1,693	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,687.27	100
סה"כ	1,687.27	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. מסחר קמעונאי, שירותים שונים, משרדים ותעסוקה לסוגיהם ברמה שכונתית ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב ובהתאם להוראות סביבתיות שבתוכנית זו.</p> <p>ב. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.</p> <p>ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ד. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ונתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p> <p>ה. מתקני בטיחות על פי החוק.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.</p>	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
<p>הוראות הבנייה תהיינה ע"פ ההנחיות המאושרות החלות במקום וכן ע"פ הקבוע בסעיף 6 להלן.</p> <p>שימושים שאינם מוזכרים בתוכנית זו יהיו מתוכנית חריש/1/א (מסתורים בגג, צנרת גלויה, חומרי גמר, מערכות טכניות וכו'.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	ייעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
3	3	3	3	2	10.3	54	79.27	סה"כ שטחי בניה 1342	412	930	1693	1	מסחר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תוכנית בנינוי ופיתוח בני"מ 1:250 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח, פרטים אופייניים בקני"מ המתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש ותאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.2 דרכים וחניות

חניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.
אישור לתעסוקה-בתנאי עמידה בתקן חניה התקף לעת אישור.

6.3 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התוכנית יחולו על יזם התכנית, כפוף לסעיף (12)69 לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.4 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

ל"ר