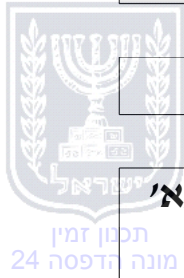


הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0490086

חריש-תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי-מגרש 401 בתחום תכנית חריש/1/א'



מחוז
מרחב תכנון מקומי חריש
סוג תכנית
תכנית מפורטת
חיפה

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית ממוקמת בחלקה ששטחה הינו 1.579 דונם בעיר חריש. בתחום התוכנית קיים היום מבנה חד קומתי בשימוש מסחרי. מטרת התוכנית הינה הוספת קומה בשימוש תעסוקה מעל שתי קומות מסחר מותרות על פי תוכנית חריש/1/א'. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת: חריש/1/א' שמטרתה קידום ופיתוח המתחם ועידוד אפשרויות לעסקים קטנים לאוכלוסייה הגדלה בחריש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חריש-תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי-מגרש 401
בתחום תכנית חריש/1/א'

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0490086

שטח התכנית 1.2
1.579 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

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	204154
קואורדינאטה Y	708114

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח 100 ממוקם בפינת הרחובות לשם ו-אודם אשר ביישוב המתפתח חריש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת אבני החן הצפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	41	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9070	8701

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	401

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	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
20/12/2016	1650	7404		כפיפות	307-0412684



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				רמי וימר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רמי וימר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	27/05/2017	רמי וימר	28/05/2018		לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	23/06/2016	דיא יחיא	11/01/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/05/2017	רמי וימר	28/05/2018	קובץ תשריט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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		בסט לנד (401) בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6449050	03-6444050	uribar01@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורי בר			תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6449050	03-6444050	uribar01@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ר.מי.י רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
חוכר				בסט לנד) (401)בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6449050	03-6444050	uribar01@gmail.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רמי וימר		רמי וימר אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22 א	03-6494907		Rami@wim- mer- architect.co.il
יועץ תנועה מוסמך	יועץ תחבורה	דיא יחיא	0	"דיא הנדסה- תכנון תנועה וכבישים"	טייבה	(1)		09-8990846		diaa82@gmai- l.com
	מודד	זיבק מרואן	1408	"פריזמה הנדסה ומדידות בע"מ	כפר קאסם	(2)		054-6349262		prism1408@g- mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 7002, טייבה.

(2) כתובת: ת.ד. 2735, כפר קאסם, 4881000.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

1. מטרת התוכנית עיבוי המרכז המסחרי, ומתן מענה לקידום עסקים קטנים ולאוכלוסייה הגדלה בחריש על ידי הוספת שטחי מסחר (קרקע +ראשונה) והוספת קומה נוספת בשימושי תעסוקה לרבות בנקים, מרפאות מכוני בריאות וספא, מספרות וכו'. הוספת השימושים כפופים לאישורו של מהנדס העיר ומותנים בכך שלא יהוו מטריד מכל סוג שהוא.
2. מתן מענה לקידום עסקים קטנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות שנקבעו בתוכנית : חריש/1/א :
- א. קביעת ייעודי קרקע למסחר ולתעסוקה.
 - ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד מסחר ותעסוקה.
 - ג. תוספת שטחים עיקריים ושירות למסחר ולתעסוקה.
 - ד. הגדרת הגובה המותר לבנייה.
 - ה. לא יותר ניווד שטחי הבנייה בין שימושי המסחר לתעסוקה.
 - ו. הוספת שטחים לקומת חניון תת קרקעי בלבד.
 - ז. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,578.95	מסחר ותעסוקה
100	1,578.95	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מסחר קימעונאי, שירותים שונים, חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים, שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, מעבר לקווי תשתיות ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכו'. מתקני בטיחות.</p> <p>שימושי תעסוקה לרבות בנקים, מרפאות מכוני בריאות וספא, מספרות וכו'. הוספת השימושים כפופים לאישורו של מהנדס הוועדה ומותנים בכך שלא יהוו מטריד מכל סוג שהוא, יינתן פתרון חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. הוספת קומה בשימוש תעסוקה מעל שתי קומות מסחר מותרות.</p> <p>3. קומה תת קרקעית לחניון בלבד.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תכנית חלקה המיועדת ליעוד של מסחר ותעסוקה. העמדת המבנה במגרש הינה בהתאם למצב בשטח. גובה קומת הכניסה יהיה עד 7 מטר (עפ"י תכנית מס' חריש/1/א'). הקומות הנוספות לא יחרגו מקווי המבנה הבנוי.</p>
ב	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>בתא שטח 100 תותר הוספה של שטחי מסחר לקומות המסחר, הוספת קומה נוספת בשימוש תעסוקה וקומת חניון תת קרקעי לשירות הציבור.</p> <p>2. גובה המבנה:</p> <p>(יימדד ממפלס הכניסה הקובעת *)</p> <p>גובה הבניין לא יעלה על 15.5 מ', למעט גובה פיר חדר המדרגות שמגיע עד ל - 16.70 מ'. במפלס הגג תותר הקמת מעקה בנוי גבוה בכל היקף הקומה להסתרת המתקנים הטכניים בגובה של עד כ- 1.50 מטר. יש להבטיח כי מעקה הגג יסתיר את המתקנים והציוד הטכני. גג המבנה יתוכנן כגג שטוח.</p>



4.1	מסחר ותעסוקה
ג	<p>מרתפים</p> <p>מתחת לפני הקרקע תותר קומת מרתף בתכסית שלא תעלה על 80% משטח החלקה בשימושי חנייה לטובת הציבור בלבד (גם חניון בתשלום ייתאפשר). לא ניתן יהיה לניידם או לבקש שימוש חורג. ייתרת 20% משטח החלקה יושארו ללא בינוי עילי ותת קרקעי ומפלס הקרקע ייתוכנן לשימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת קרקעי.</p>
ד	<p>איכות הסביבה</p> <p>פתרון לאיסוף האשפה יהיה בתחום החלקה בלבד.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>חניה מקורה - עד קו בניין 0.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר</p> <p>1. קירות - חומרי הגמר למעטפת הבניין יהיה שילוב של חומרים קשיחים וזכוכית, לפי בחירת האדריכל ובתיאום הוועדה המקומית.</p> <p>2. קירות תומכים - קירות בטון מחופה באבן.</p> <p>3. גדרות - פרטי גדרות ומעקות יהיו אחידים לכל המתחם - פלדה מגולוונת וצבועה.</p> <p>4. צנרת - לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנה אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנה.</p> <p>לא יותר שימוש בצנרת גלויה על עמודים, חזיתות פנימיות, ותחתית תקרות בקומת עמודים, אלא אם ישולבו בפתרון ארכיטקטוני נאות.</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	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					(1) 2				1411			621	790	100	מסחר	מסחר ותעסוקה		
					(2) 1				674			93	581	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		
				1					1263	1263				100	חניון	מסחר ותעסוקה		
									136			(3) 136			אחר	מסחר ותעסוקה		
(5) 4.5	5	5	5	1	3	16.7	50	220	3484	(4) 1263		850	1371	1579	100	>סך הכל<	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

הערה ברמת הטבלה:

1. סך כל השטחים העיקריים העל קרקעיים לשימושים השונים ביעוד זה הינו: 1371 מ"ר.
2. סך כל שטחי השירות העל קרקעיים ביעוד זה הינו: 850 מ"ר.
3. סך כל שטחי השירות התת קרקעיים ביעוד זה הינם: 1263 מ"ר.
4. ייעוד שטחי השירות התת קרקעיים - לחנייה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומת קרקע מסחרית קיימת
- +קומה ראשונה מסחרית קיימת.
- (2) תוספת קומה -קומה שנייה בשימושי תעסוקה..
- (3) 51 מ"ר - ח.מדרגות ושטחים טכניים על הגג.
- 85 מ"ר - שטח הבלטה לשם הגגון..
- (4) ייעודם של שטחי השירות התת קרקעיים לחניה בלבד.

(5) בהתאם לאישור הוועדה - אישור מפה מצבית של המצב הקיים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

נספח הבינוי יהיה מנחה וייקבע את גובה המבנים וקווי הבינוי כפי המצויין בטבלה 5 טבלת זכויות והוראות בנייה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. מיקום החניות התפעוליות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, בכפוף לאילוצי תכנון.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה - כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.

