

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0490391

חריש-תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי-מגרש 408 בתחום תכנית חריש/1/א'



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

חיפה
חריש
תכנית מפורטת

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 1.682 דונם בעיר חריש. בתחום התוכנית קיים היום מבנה חד קומתי בשימוש מסחרי. מטרת התוכנית הינה חיזוק המרכז המסחרי הן מבחינה כלכלית והן מבחינה עירונית באמצעות הוספת שימושי תעסוקה, לשימוש המסחרי הקיים. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת: חריש/1/א' שמטרתה קידום ופיתוח המתחם ועידוד אפשרויות לעסקים קטנים לאוכלוסייה הגדלה בחריש, באמצעות הוספת קומה נוספת מעל לשתיים המותרות בתכנית בשימוש תעסוקה, שטחי בנייה נוספים, חניה תת קרקעית וקומת גג טכנית. שתי הקומות העליונות יהיו בשימושי תעסוקה מעל קומת קרקע מסחרית קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חריש-תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי-מגרש 408
בתחום תכנית חריש/1/א'

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

307-0490391

מספר התכנית

1.682 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג 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	204386
קואורדינאטה Y	707215

1.5.2 תיאור מקום

תא שטח 100 ממוקם בפינת הרחובות אורן ו-רימון אשר ביישוב המתפתח חריש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת החורש (הפרסה)

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9073	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
9073	8706

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חריש/1/א	408

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מנשה-אלונה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חריש/ 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1 ממשיכות לחול.	6304	16	04/10/2011
חריש/ 1 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1 / א ממשיכות לחול.	6435		21/06/2012
307-0412684	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0412684. הוראות תכנית 307-0412684 תחולנה על תכנית זו.	7404	1650	20/12/2016



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	07/02/2018	רמי וימר	08/02/2018		לא
תנועה	מחייב	1: 100	1	23/06/2016	דיא הנדסה	08/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/05/2017	רמי וימר	07/11/2017		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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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	5153458 33	בסט לנד (408) 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
בבעלות מדינה				ר.מ.י. רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	02-5456163		a- telavivmerkaz@land .gov.il
חוכר				בסט לנד (408) בע"מ	תל אביב- יפו	ולנברג ראול	22	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 הנדסה		"דיא הנדסה - תכנון תנועה וכבישים"	טייבה	(1)			153-9-7990846	diaa82@gmai- l.com
מודד	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.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 קומה נוספת בשימוש תעסוקה מעל שתי הקומות המותרות, הוספת שטחי בנייה וקומה תת קרקעית לחניון.
2. השימושים הנוספים שיתרו בקומות העליונות (קומה ראשונה + שנייה) הינם בנקים, מרפאות, מכוני בריאות וספא, מספרות וכו'. הוספת השימושים כפופים לאישורו של מהנדס העיר ומותנים בכך שלא יהוו מטרד מכל סוג שהוא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות הבנייה שנקבעו בתוכנית : חריש/1/א' :
- א. קביעת ייעודי קרקע למסחר ותעסוקה.
 - ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעוד מסחר ותעסוקה.
 - ג. תוספת שטחים עיקריים ושירות למסחר ולתעסוקה.
 - ד. הגדרת הגובה המותר לבנייה.
 - ה. תוספת הזכויות יהיו בייעוד לתעסוקה וחנייה בלבד (בנוסף לשימושי המסחר הקיימים)
 - ו. הוספת שטחים לחניון תת קרקעי.
 - ז. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,681.74	מסחר ותעסוקה
100	1,681.74	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<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. מתקני בטיחות.</p> <p>שימושי תעסוקה לרבות בנקים, מרפאות מכוני בריאות וספא, מספרות וכו'. הוספת השימושים כפופים לאישורו של מהנדס הוועדה ומותנים בכך שלא יהיו מטרד מכל סוג שהוא, יינתן פתרון חניה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. קביעת זכויות הבנייה להוספת קומה נוספת מעל לשתיים המותרות בתכנית בשימושי תעסוקה - שתי הקומות העליונות יהיו בשימושי תעסוקה מעל קומה מסחרית קיימת.</p> <p>3. קומה תת קרקעית לחניון בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתא שטח 100 - תכנית החלקה בייעוד - 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 שתי קומות בשימוש תעסוקה, וקומת חניון תת קרקעי לציבור הלקוחות. קומות הכוללות את כל השימושים בייעוד מסחר ותעסוקה :</p> <p>1. מספר הקומות - על פי טבלת הזכויות. 2. גובה המבנה : (יימדד ממפלס הכניסה הקובעת *)</p> <p>גובה הבניין בתא שטח 100 : 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- 1.80 מטר. יש להבטיח כי מעקה הגג יסתיר את המתקנים והציוד הטכני. גג המבנה יתוכנן כגג שטוח.</p>
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.</p>



מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ייתרת 20% משטח החלקה יושארו ללא בינוי עילי ותת קרקעי, ומפלס הקרקע ייתוכנן לשימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת קרקעי.</p>	
<p>איכות הסביבה פתרון לאיסוף האשפה יהיה בתחום החלקה בלבד.</p>	ד
<p>עיצוב אדריכלי 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 כורכרית מתולטשת.</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>	ה



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי	עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			840			168	672	1682	100	מסחר ותעסוקה
					(1) 1			1680			480	1200	1682	100	מסחר ותעסוקה
				1				1346	1346						מסחר ותעסוקה
								161			(3) 161			100	מסחר ותעסוקה
(5) 4	4	4	4	1	3	16.7	50	239	4027	(4) 1346	809	1872	1682	100	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 בייעוד זה הינו: 2070 מ"ר

2. סך כל שטחי השרות העל קרקעיים בייעוד זה הינו: 611 מ"ר

3. סך כל שטחי השירות התת קרקעיים בייעוד זה הינם: 1346 מ"ר

4. ייעוד שטחי השירות התת קרקעיים - לחנייה בלבד.

5. קוי בניין למרתף (המרחק נמדד לקו גבול המגרש):

קו בנין צפון: 12.90 מ'

קו בנין דרומי: 4.0 מ'

קו בנין מזרחי: 8.50 מ'

קו בנין מערבי: 0.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קומת קרקע מסחרית קיימת.

(2) קומה ראשונה + קומה שנייה בשימושי תעסוקה.

(3) 44 מ"ר - ח.מדרגות ושטחים טכניים על הגג.

117 מ"ר - שטח הבלטה לשם הגגון

(4) ייעוד שטחי השירות התת קרקעיים הינם לחנייה בלבד.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בינוי</p>	<p>6.1</p>
<p>נספח הבינוי יהיה מנחה וייקבע את גובה המבנים וקווי הבינוי כפי המצויין בטבלה 5 טבלת זכויות והוראות בנייה.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה. מיקום החניות התפעוליות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, בכפוף לאילוצי תכנון.</p>	
<p>6.3 איכות הסביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>מגבלות סביבתיות לאזור מסחר, לאזור מסחר ומשרדים ולאזור מסחר ותעסוקה: א. איכות אוויר: במידה ויש פליטות לאוויר יותקנו האמצעים הטכנולוגיים המיטיביים כך שלא ייווצר זיהום אוויר ותהיה עמידה בתקנים, בתקנות ובדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה. ב. שפכים: שפכים הנוצרים בעסק אשר אינם סניטאריים יוזרמו למערכת הביוב העירונית רק לאחר שעברו טיפול קדם בתחום המגרש והובאו לאיכות של שפכים סניטאריים. ג. ריח: לא ייגרמו מטרדי ריח או אבק לסביבה. ד. רעש: מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990, הן בתוך האזור בו מותר השימוש של תעסוקה והן באזורי המגורים ומבני הציבור רגישים לרעש בסביבה. ה. מקורות אנרגיה: יותר שימוש בחשמל, בגז ובאנרגיה ממקורות מתחדשים. שימוש בגז יותר להסקה בלבד. ו. חומרים מסוכנים: ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג - 1993. כתנאי לקבלת היתר הבניה יתחייבו מבקשי היתר הבניה למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. פסולת בנין במהלך הבניה תוצא באמצעות שרוליס, תרוכז במיכלי אשפה שימוקמו כפי שיקבע בתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר. ב. מכונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יסומנו בבקשה להיתר ויאושרו ע"י הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי למתן היתר הבניה. ג. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה. ד. אחסון חומרי גלם בתפזורת תעשה בהתאם לתכנית ההתארגנות כפי שתאושר במסגרת הבקשה להיתר ויעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ה. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ו. העבודות ייתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבניינים הקיימים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם.</p>	
<p>6.4 היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה את היטל השבחה - כחוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית בתוך 5 שנים מיום אישורה למתן תוקף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23