

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0597260

מרכז מסחרי - מגרש 420 - תוספת זכויות - תחום תכנית חריש 1/א

חיפה

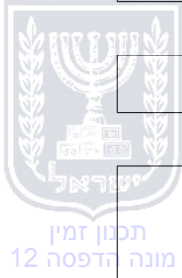
מחוז

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

התכנית באה במטרה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסייה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבנייה למסחר ותעסוקה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי - מגרש 420 - תוספת זכויות - תחום תכנית חריש א/1

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0597260

שטח התכנית 1.2 4.714 דונם

סוג התכנית 1.4 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	204246
קואורדינאטה Y	707794

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
9070	מוסדר	חלק	44	

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	420

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.	שינוי	חריש/1
21/06/2012		6435	תכנית זו משנה רק את המפורט בה 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			גיא גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיא גולדשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	01/07/2018	גיא גולדשטיין	01/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה	04/07/2018	חורחה פקטור	04/07/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	06/12/2017	גיא גולדשטיין	05/12/2017	1	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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	פרטי	חנן מור		קח"ם מרכזים מסחריים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קח"ם מרכזים מסחריים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	--	--	-	מנהל מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים (1)	15	04-8630855	04-8645537	
בבעלות רשות מקומית				המועצה המקומית חריש	חריש	(2)		04-6253220	04-6253770	
חוכר				קח"ם מרכזים מסחריים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	office@hmg.co.il

(1) כתובת: ת.ד 548.

(2) כתובת: ד.ג. מנשה קציר.

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	גיא גולדשטיין	14623370	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040		blk@blk.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	חורחה פקטור		חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130		office@fctr.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

התכנית באה במטרה לקדם ולפתח את המתחם עבור האוכלוסיה הגדלה בעיר חריש, תוך הגדלת זכויות הבניה למסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (א) תוספת של 3,677 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 9,800 מ"ר .
 (ב) תוספת של 2,487 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 3,900 מ"ר .
 (ג) תוספת של 6,571 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: סה"כ 9,428 מ"ר .
 (ד) שינוי קווי בנין בפניה הדרום מזרחית ודרום מערבית של המגרש עבור קומות המסחר, מ- 5 מ' לקו בנין 0, כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ומשרדים	420

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	4,714	100
סה"כ	4,714	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	4,712.83	100
סה"כ	4,712.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	שימושים
	<p>(א) שימושים ברמה רובעית: מסחר קימעונאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, משרדים, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוב' למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות הסביבתיות שבתכנית הראשית.</p> <p>(ב) חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.</p> <p>(ג) שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוב'.</p> <p>(ד) מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיוב'.</p> <p>(ה) מתקני בטיחות ע"פ החוק.</p> <p>(ו) לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי איחסון לחומרי גלם.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>(1) חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת יהיו שילוב אבן ו/או חומרים קשיחים. היחס ביניהם יקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>(1) זכויות הבניה יהיו כמפורט בטבלת הזכויות בסעיף 5.</p> <p>(2) גובה המבנים לא יעלה על 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. ועוד קומות תת קרקעיות מתחת לכניסה הקובעת לחניה, בהתאם לכמות החניה שתידרש ע"פ התקן התקף.</p> <p>גובה קומות המסחר לא יעלה על 7 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי והן יחשבו כקומה 1.</p> <p>שטח היציע לא יעלה על מחצית משטח החנות, ובתנאי שלא יגיע בצמוד לחלון הראווה, והוא יהיה בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>(3) קולונדה:</p> <p>תותר בניית קולונדה לכיוון דרך מס' H-4 הסמוכה מדרום. שטחה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>עיצוב הקולונדה ימשיך את הקולונדה הקיימת במבנה שממערב. הקולונדה תלווה חלק מהחזית על רחוב H-4 ובצמוד לקולונדה הקיימת על מנת לשמור על הרצף שלה.</p> <p>(4) מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכוונות למעלית, מבנים סולריים וכד', יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה המתקנים הטכניים לא יחושב לענן גובה המבנים.</p> <p>(5) מסתורי מערכות טכניות:</p> <p>לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנה ולא יותרו מערכות טכניות גלויות על הגג.</p> <p>אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכוונות, מפוחים, וכד', יוסתרו ע"י מיסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבנין, תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>(1) על פי התקן המופיע בנספח התנועה ולא פחות מדרישות תקן החניה של חריש עבור שימושי המסחר.</p> <p>החניה עבור שימושי המשרדים והתעסוקה תהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>(2) תוספת שטחי שירות ותוספת קומות לחניה תת קרקעית מעבר לקבוע בטבלת הזכויות לא יהיו</p>



מסחר ומשרדים	4.1
סטיה לתכנית.	
קווי בנין יותר קו בנין 0 לקומות המסחר כמסומן בתשריט.	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	3	8	491	23128	9428		(2) 3900	(1) 9800	4714	420	מסחר ומשרדים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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:

א) יותר קו בנין 0 לקומות המסחר כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם עד 4,320 מ"ר למסחר.
- (2) מתוכם עד 2,300 מ"ר למסחר.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות**6.1 בינוי ו/או פיתוח**

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה, למעט בכל הנוגע לקווי הבנין אשר הינם מחייבים.

6.2 חניה

(א) על פי התקן המופיע בנספח התנועה ולא פחות מדרישות תקן החניה של חריש עבור שימושי המסחר.

החניה עבור שימושי המשרדים והתעסוקה תהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה: **מונה הדפסה 12**

(ב) בקרת החניון תוצג בתכנית הבינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה, כמפורט בסעיף 6.4 א' לעיל.

(ג) פתרון חניה לכל השימושים, כולל פריקה וטעינה, ינתן בתחום המגרש.

6.3 ניהול מי נגר

תותר תכסית תת קרקעית של עד 100% משטח המגרש, בכפוף לאישור יועץ הניקוז של הועדה.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

(א) כתנאי להיתר בניה תוכן תכנית בינוי בקני"מ של לפחות 1:250 למגרש נשוא ההיתר. תכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבנין שלם.

התכנית תכלול ותפרט את הנושאים המפורטים בסעיף 6.1.1 בתכנית חריש/א.

(ב) יתר התנאים בהתאם להוראות סעיף 6.1 ו- 6.2 בתכנית חריש/א.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.