

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0528455

תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי - מגרש 405 בתחום תוכנית חריש/1/א

עותק מאושר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0528455

הוועדה-המיוחדת לתכנון ולבניה - חריש
החליטה לאשר את התכנית.

ביום 24/1/19 ישיבה מס' 20/901



יו"ר הוועדה



מהנדס הוועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 307-0528455

פרסמה ב"רשומים" מס' 8138

ביום 6/3/19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונה "הצפונית" בעיר חריש.
התכנית באה לחזק עסקים שכונתיים ולהגדיל זכויות בנייה במרכז מסחרי שכונתי קטן בתחום תכנית מאושרת.
התכנית באה להגדיר שימושים וזכויות בנייה לתעסוקה ע"י הוספת שטחי בנייה עיקריים ולשירות, כולל חניה
תת-קרקעית, הוספת קומות ושינוי הוראות בינוי.
התכנון יעשה באמצעות מתן פתרונות הולמים לנגישות, חניה ומיגון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי - מגרש 405 בתחום תוכנית חריש/1/א
	מספר התכנית	307-0528455	
1.2	שטח התכנית	1.752 דונם	
1.4	סיווג התכנית	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	
	נושא התכנית		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חריש

204650 קואורדינאטה X

707600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום השכונה הצפונית
גוש 9071, חלקה 46

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה חריש - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה "הצפונית"

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9071	מוסדר	חלק	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

תכנית מס': 307-0528455 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי - מגרש 405 בתחום תוכנית חריש/1/א

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירת	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב			יובל משה רגב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב 1: 250	1		יובל משה רגב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה 1: 200	1	23/11/2017	יובל משה רגב	14: 40 14/03/2018		לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב 1: 250	1	25/04/2017	אבי כהן	18: 48 12/09/2018		לא
מצב מאושר	רקע 1: 250	1	24/04/2017	יובל משה רגב	12: 16 28/04/2017		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

תכנית מס': 307-0528455 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי - מגרש 405 בתחום תוכנית חריש/1/א

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			עמית ניהול קניונים	חדרה	האומן	12	04-6222690		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			עמית ניהול קניונים	חדרה	האומן	12	04-6222690		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל משה רגב	25419	יובל רגב אדריכל ובונה ערים בעמ	הרצליה	המדע	8	09-9515022		yregevy@bez eqint.net

תכנית מס': 307-0528455 - שם התכנית: תוספת זכויות בנייה במרכזון מסחרי-מגרש 405 בתחום תוכנית חריש/1/א

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגידי	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	אבי כהן	37894	נמרוד תנדוסת תנועה	שקד	שקד		04-6350367		

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

מטרת התכנית עיבוי מרכז מסחרי ומתן מענה לקידום עסקים קטנים, לאוכלוסייה הגדלה בחריש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד קרקע של מגרש 405 מ"מסחר" ל"מסחר ומשרדים" והוספת זכויות בנייה. הוספת שתי קומות משרדים וקומת חניה למרכזן מסחרי הקיים במגרש, בעל קומת מסחר אחת.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,751.61	מסחר ותעסוקה
100	1,751.61	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים ברמה העירונית כגון: מסחר, משרדים, שירותים שונים ותעסוקה לסוגיתם, ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן, ריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב, ובהתאם להוראות הסביבתיות החלות בתכנית חריש/1/א.</p> <p>ב. מוסדות לימוד פרטיים.</p> <p>ג. חניונים ומגרשי חניה לעובדים ולמשתמשים.</p> <p>ד. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p> <p>ו. מתקני בטיחות על פי החוק.</p> <p>ז. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם, שימוש או אחסון חומ"ס, או חומר רעיל.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות הבנייה תהיינה ע"פ ההנחיות המאושרות החלות במקום, וכן ע"פ הקבוע בסעיף 6 להלן.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-ימני שמאלי	ציד-ימני (1) 5	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	מספר יחיד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
5 (2)	4	4	5 (1)	3	15	55	60%	0	840	1950	1752	1	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 המידיניים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שטח עיקרי למסחר: 700 מ"ר.

שטח עיקרי לתעסוקה: 1250 מ"ר.

שטח שירות למסחר מעל הכניסה הקובעת: 210 מ"ר.

שטח שירות לתעסוקה מעל הכניסה הקובעת: 630 מ"ר (כולל שטח גגונים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לרחוב רובין.

(2) לרחוב טורקיו.

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תוכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בנייה בשטח התוכנית מותנה בכך שתבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית הבינוי והפיתוח שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2 דרכים וחניות

חנייה לפי תקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3 היטל השבחה

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

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן היעד למימוש התוכנית: חמש שנים.