

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0691717

שינוי קו בניין מתחת לפני הקרקע במפלס +72 במגרש 433

עותק מופקד

עותק מאושר

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חריש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 307-0691717

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

ביום 20/6/19 ישיבה מס' 201905

[Signature]
י"ר הוועדה

[Signature]
מהנדס הוועדה

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
חריש

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

הפקדת תכנית מס' 307-0691717

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש הוועדה

ביום 20/6/18 ישיבה מס' 201814

[Signature]
להפקיד את התכנית.
י"ר הוועדה המיוחדת

הודעה על הפקדת חכנית מס' 307-0691717
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8328
מיום 12/8/19

הודעה על הפקדת חכנית מס' 307-0691717
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8328
מיום 4/7/19

התקבל
06-10-2019
מנהל התכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס' 307-0691717
פורסמה בעיתון *[Signature]* ביום 18/4/19
בעיתון *[Signature]* ביום 19/4/19
ובעיתון מקומי *[Signature]* ביום 19/4/19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

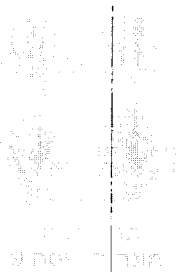
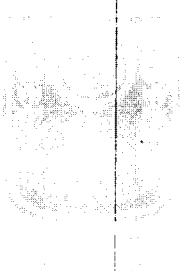
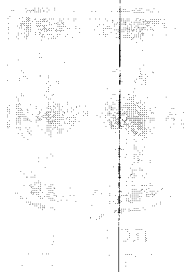
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית חלה במרכז קניות חריש, בייעוד מסחר ותעסוקה.

התוכנית באה לשנות קווי בניין לשימוש עיקרי, מ- 5.0 מ' ל-0.00 מ' מתחת לקרקע במפלס +72.

ללא שינוי בסך השטחים המאושרים בתוכנית חריש/א/1 על תיקוניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי קו בניין מתחת לפני הקרקע במפלס +72 במגרש 433

מספר התכנית 307-0691717

1.2 שטח התכנית 11.595 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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

203900 קואורדינאטה X

708500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז קניות חריש

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 צפונת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9070	מוסדר	חלק	138	

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	433

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1. הוראות תכנית חריש/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חריש/1
12/07/2018	9651	7874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0388694. הוראות תכנית 307-0388694 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0388694
21/06/2012		6435	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חריש/1/א. הוראות תכנית חריש/1/א תחולנה על תכנית זו.	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				אורית אשרם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורית אשרם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250		13/02/2019	אורית אשרם	10: 40 13/02/2019		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
	פרטי			קחס מרכזים מסחרים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קחס מרכזים מסחרים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אחמד כליל כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		אסמאעיל כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זיאד אחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		מוסטפא מוחמד כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		סאמי חליל כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עבד אל רחים חליל כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עדנאן פארס כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		פריד גיבר כבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		אחמד כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		האשם כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		זוהיר אחמד כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		יאסין גיבר כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		מוחמד כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		נסים כליל כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עבד אל רחמן כליל כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עותמאן כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עלי כבהה			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		חסן קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יוסף מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		סולימן מוחמד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עבד אלחמיד קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		עבדאללה גיבר קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
בעלים		אבראהים כליל קבהא			אום אל קוטוף	(1)		04-6313943	04-6313803	
שוכר		קחס מרכזים מסחרים בע"מ			נס ציונה	הבנים	5	08-9305959	08-9302930	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות פרטית

(1) כתובת: כל הבעלים מיוצגים ע"י עו"ד תאופיק ג'בארין, ת.ד 44 אום אל פחס, מיקוד 30010.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אורית אשרם	37858		נס ציונה	רמז	1		077-3180234	orit.asharm@gmail.com
	מודד	ויסאם דחבור	1127		מעיליא	(1)			04-9572687	

(1) כתובת: כפר מעיליא 25140.

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

שינוי קו בניין מתחת לפני הקרקע במפלס +72 של מרכז מסחרי במגרש 433 בחריש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין עפ"י סעיף 62א, (א) (4) במפלס 72 בשטח תת קרקעי בלבד.
קו בניין לשימוש מסחר יהיה 0.0 במקום 5 מ'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מסחר ותעסוקה	433	בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	433
		בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	433
		בלוק תחנת תדלוק	מסחר ותעסוקה	433
		הנחיות מיוחדות	מסחר ותעסוקה	433
		קו ניקוז מאסף	מסחר ותעסוקה	433

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	11,595	100
סה"כ	11,595	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	11,591.65	100
סה"כ	11,591.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	שימושים בהתאם לתוכניות התקפות החלות על השטח.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	הוראות בהתאם לתוכניות התקפות החלות על השטח.
ב	קווי בנין
	<p>1. במפלס +72 בשטחים שמתחת למפלס הקרקע ניתן לבנות שטחי מסחר (עיקרי+שירות) עד קו בניין 0.0 מ'.</p> <p>2. שטחי המסחר שמתחת לקומת הקרקע יהיו מסך השטחים המותרים בתוכנית חריש/א/1 על תיקוניה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	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					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 5	(2) 5	(2) 5	(2) 5	3	8	70	10113		3477	(1) 17385	11595	433	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 המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם לפחות 2000 מ"ר לתעסוקה בלבד.

(2) בשטח תת קרקעי במפלס +72 ניתן לבנות עד קו בניין 0.0 מ' (עיקרי+שירות).

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר הדפוס: 9

7.2 מימוש התכנית

תוך שנה לכל היותר