

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0689380

תוספת שטחי בנייה למסחר במתחם 31 בתחום תוכנית 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

התוכנית כוללת מבנה בייעוד מעורב של מגורים ומסחר. התכנית באה להסדיר שטחי שירות למטרת אחסון ושימושים נלווים לפעילות המסחר הממוקם בקומת הקרקע במפלס הנושק לשדי דרך ארץ בעיר חריש. הסדרת שטחי השירות נעשית באמצעות ניווד שטחי שירות ע"פי תוכנית חריש/1 א שלא נוצלו בהיתר הבנייה המקורי ובאמצעות תוספת השטחים הדרושים. קומת המסחר ממוקמת במפלס נמוך בכ-6.0 מ' ממפלס הכניסה למגורים, כך ששטחי השירות ימוקמו בחלל האחורי של החנויות. כמו כן, מבוקשת תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 58 מ"ר לצורך הגדלת חנות בבניין B. בנוסף, בקומת הביניים יתווספו שטחי שירות לתוספת מחסנים דירתיים עבור מגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי בנייה למסחר במתחם 31 בתחום תוכנית חריש/1 א

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 307-0689380

1.2 שטח התכנית 6.166 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 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6)

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	204164
קואורדינאטה Y	707841

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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	61	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חריש/1	שינוי	התכנית משנה את הקבוע בה וכל שאר ההוראות לרבות התשריטים והנספחים ממשיכים לחול	6304	16	04/10/2011
307-0412676	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307-0412676 ממשיכות לחול.	7463	4237	07/03/2017
307-0412684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307-0412684 ממשיכות לחול.	7404	1650	20/12/2016
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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לארי שטרנשיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לארי שטרנשיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב	08:00 21/11/2019	לארי שטרנשיין	20/11/2019	1	1: 200	מחייב	בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834	03-5794834	shmulik@efinativ.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834	03-5794834	shmulik@efinativ.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				א.פ.י נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	השילוח	9	03-5793834	03-5794834	shmulik@efinativ.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	נוה אילן	(1)	1	02-5792044		larry@ls-arch.co.il

(1) כתובת: קרית התקשורת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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. תוספת שטח עיקרי לשימוש מסחרי.
2. הסדרת שטחי שירות למסחר ע"י ניווד שטחי שירות לא מנוצלים מתוכנית חריש/1 -א ותוספת השטחים הנדרשים.
3. הוספת מחסנים דירתיים.
4. שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת שטחים עיקריים למסחר בשיעור של 25 מ"ר.
2. הוספת שטחי שירות למסחר בשיעור של כ-50 מ"ר.
3. ניווד שטחי שירות משימוש חניה מקורה אל שימוש שטחי שירות למסחר (770 מ"ר).
4. ניווד שטחי שירות למגורים אל שטחי שירות למסחר (270 מ"ר).
5. ניווד 11 מ"ר שטחי שירות למגורים מעל מפלס הכניסה אל מתחת לכניסה הקובעת.
6. סה"כ שטחי השירות למסחר לאחר ניווד והוספה יהיו 1330 מ"ר.
7. סה"כ השטחים העיקריים למסחר לאחר התוספת יהיו 985 מ"ר.
8. שינוי קו בניין צידי מזרחי מ-4 ל-0 מ'. וקו בניין צידי מערבי מ-4 ל-1.8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	6,165	100
סה"כ	6,165	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	6,164.02	100
סה"כ	6,164.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ע"פ תוכנית חריש/ 1/ א:</p> <p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים.</p> <p>ב. בקומות קרקע הפונות לרחוב הראשי H4 יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיוצ"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להנחיות הסביבתיות שבתוכנית זו.</p> <p>ג. ארקדה.</p> <p>ד. חניונים ומגרשי חניה לדיירים ולבעלי מסחר ותעסוקה שבחזית הרחוב הראשי.</p> <p>ה. חניית פריקה וטעינה לשימושים לפי סעיף 1.4.5.1 ב. כאשר תמוקם בצד הרחוב הראשי ארקדה.</p> <p>ו. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיוצ"ב.</p> <p>ז. מעבר לקווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. הוראות בינוי לגבי המגורים: ע"פ תוכנית חריש/ 1/ א- ללא שינוי.</p> <p>ב. הוראות בינוי לגבי המסחר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - לקומת המסחר תותר תוספת של עד 27 מ"ר שטחים עיקריים בחלק המערבי של המגרש בסמוך למסחר הקיים בבניין B כפי שמסומן בנספח הבינוי. - זכויות בנייה לשטח עיקרי בכל מתחם יהיו כמפורט בטבלת זכויות בנייה סעיף 5. - זכויות בנייה לשטח שירות בכל מתחם יהיו בטבלת זכויות בנייה סעיף 5. - תותר הקמת יציע (גלריה) בתוך הקומה המסחרית כאשר תחושב כקומה אחת. - כלומר זכויות הבניה של קומת היציע יהיו בנוסף לזכויות המסחר של הקומה שמתחתיה. - גובה הקומה המסחרית יהיה עד 7 מטר. - לפחות 70% מתוך החזית המסומנת בתשריט התוכנית בסימון זכות מעבר, יבוצעו כארקדה כאשר תהווה חזית מסחרית. - העמדת המבנים ויחסם לגבולות המגרשים יהיו בהתאמה למצוין בנספח הבינוי. - מרווחים וקווי בניין: קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. - קו הבניין לתוספת יהיה 0.0 מ' בצד מערב. - בשטח זה יבוטל רישום זיקת ההנאה לציבור. - נידוד שטחי שירות של המגורים לטובת שטחי שירות למסחר בשיעור של 1040 מ"ר (מתוכם 270 מ"ר מהשטחים של מעל הכניסה הקובעת ו- 770 מ"ר מהשטחים של מתחת לכניסה הקובעת). - גובה שטחי השירות במסחר לא יוגבל כל עוד הימצאותם תהיה בעומק המסחר באזורים ללא אוורור טבעי ורחוקים מהחזית. - הגישה לשטחי השירות שמוצמדים לחנויות תהיה מתוך החנויות בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לאזורי השירות אלא אם הם משרתים את הבניין כולו (מאגרי מים, חדרי מכונות, מגופים, משאבות, וכו') - בגבול המזרחי תותר בניית שטחי שירות למסחר עד גבול המגרש כמפורט בנספח הבינוי, בהמשך לאזור הקולונדה בשטח הקולונדה תותר הצבת שולחנות ו/או דוכנים לצורכי מסחר, ובתנאי שלפחות 1.4 מ' מהמעבר יישארו פנויים למעבר חופשי בכל עת.



מגורים ומסחר	4.1
ג. הוראות עיצוב : ללא שינוי מתוכנית חריש/1/ א.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
5	6	4 (2)	4 (1)		53			425	0	1609	4840	6165	100	מגורים ומסחר
5	5	0 (4)	0 (3)					1330	985	0	0		100	מסחר ומסחר

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קו בנין 0 לקומת המסחר - בצד מזרחי..
- (2) קו בנין 1.8 מ' לקומת המסחר - בצד המערבי..
- (3) קו בניין 0 מ' עבור שטחי השירות שמתחת לקרקע..
- (4) לקומת המסחר..



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן תעודת גמר

התקשרות של כלל הפרויקט עם חב' אחזקה בהתאם לסעיף ("תחזוקה") לתקופה המרבית המותרת לפי חוק המכר.

6.2 תחזוקה

כלל החנויות בקומת המסחר ינוהלו ע"י חברת ניהול ואחזקה אחת שתטפל בשטחים המשותפים במתחם המסחר, ותהיה אחראית לפתרונות הניקוז לנגר העילי ולפתרונות איסוף ופינוי האשפה בתחום המסחר.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

מתן התחייבות להקמת התקשרות עם חברת ניהול ותחזוקה למתחם.

6.4 היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותה הבנייה המבוקשת במקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	מתן תוקף לתוכנית

7.2 מימוש התכנית

מיידי, עם מתן תוקף.