

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-0799320

חריש - רחוב דרך ארץ, גוש 9071, חלקות 143 ו 144

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 מוסיפה שטחים עיקריים למסחר בייעוד 'מגורים ומסחר', בגוש 9071 חלקות 144 ו 143 בעיר חריש.



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**

חריש - רחוב דרך ארץ, גוש 9071, חלקות 144 ו 143

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 307-0799320

**1.2 שטח התכנית**  
11.654 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) (16) (א) (1)

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	204411
קואורדינאטה Y	707670

**1.5.2 תיאור מקום**

גוש 9071, חלקות 144 ו 143, רחוב דרך ארץ מבנים מספר 37,39,41,43,45,

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חריש - חלק מתחום הרשות: חריש

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חריש			

שכונה

צפונית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9071	מוסדר	חלק	143-144	

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**

מנשה-אלונה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/ 1 ממשיכות לחול.	6304	16	04/10/2011
307-0412676	ללא שינוי		7463	4237	07/03/2017
307-0412684	ללא שינוי		7404	1650	20/12/2016
חריש/ 1 א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/ 1 א ממשיכות לחול.	6435		21/06/2012
חריש/ 1 ה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1 ה ממשיכות לחול.	6771	4405	13/03/2014



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופיר פרידריך				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר פרידריך		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות בנייה מצב קיים	12: 38 07/11/2019	אפרת רפפורט	07/11/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	תשריט מצב מאושר	14: 14 10/11/2019	אופיר פרידריך	07/11/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

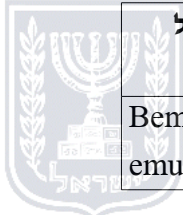
**כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים**



**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
קבלן	פרטי			ג'י הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	האומן	25	073-3766076		Bemuna@bemuna.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ג'י הנדסה ויזמות בע"מ	ירושלים	האומן	25	073-3766076		Bemuna@bemuna.co.il

**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	חיפה	שד הפליים (1)	15	03-7632222		a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: שדרות פליים 15, קריית הממשלה, קומה 2, ת.ד. 548, חיפה, 3309518.

**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	אופיר פרידריך	7675161		חרות	המשתלה	20			ofiraf@yahoo.com
אדריכל	עורך ראשי	אפרת רפפורט	1132852		כפר הרא"ה (1)	כפר הרא"ה	33			Efratr68@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	איציק בן אבי	618	חברת המדידות מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben- avi.co.il

(1) כתובת : סובב המגדל 33.



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

התוכנית מציעה תוספת של שטחים עיקריים במפלס הקרקע למסחר בייעוד 'מגורים ומסחר', בגוש 9071 חלקות 144 ו 143 בעיר חריש.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 630 מ"ר שטחים עיקריים ל-5 מבנים לפי סעיף 62א(א)(16)(א) (1)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	2, 1

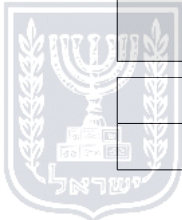
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	11,654.58	100
סה"כ	11,654.58	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	11,654.58	100
סה"כ	11,654.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בהתאם לתוכנית חריש/1 א:</p> <p>א. מבנים למגורים בבנייה רוויה, בבתים משותפים.</p> <p>ב. בקומות הפונות לרחוב הראשי H4 יותרו מסחר קמעונאי, משרדים ותעסוקה המשתלבים באזורי מגורים ובלבד שלא יהוו מטרד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להנחיות הסביבתיות שבתוכנית חריש/1 א.</p> <p>ג. ארקדה.</p> <p>ד. חניונים ומגרשי חניה לדיירים ולבעלי מסחר ותעסוקה שבחזית הרחוב הראשי.</p> <p>ה. חניית פריקה וטעינה לשימושים המותרים לפי סעיף 4.1.1 תמוקם בצד הרחוב הראשי/ארקדה.</p> <p>ו. שטחים פתוחים לגינון, שבילים, מדרכות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ז. מעבר לקווי תשתיות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תכנית בינוי</b></p> <p>א</p> <p>א. השטח המוצע יתחלק בין החנויות הקיימות בהתאם לרוחבן של החנויות.</p> <p>ב. לא תותר הפעלת השטח המוצע כיחידה נפרדת.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות					עיקרי
(2) 5	5	4	(1) 4	1	18	1154	150	1004	6402.62	1	מסחר	מגורים ומסחר
(2) 5	5	(1) 4	4	1	21	1126	180	946	5238.88	2	מסחר	מגורים 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

### הערה ברמת הטבלה:

מספר חלקה רשומה 143 היינו מספר חדש (תא שטח 2), בעבר הופיע כ 1302 ולאחר מכן כ 1307. השטח העיקרי בתא שטח הנ"ל - במצב מאושר - 720 מ"ר, במצב מוצע - 946 מ"ר (תוספת של 226 מ"ר). אין שינוי בשטח השירות.

מספר חלקה רשומה 144 היינו מספר חדש (תא שטח 1), בעבר הופיעה כ 1303 ולאחר מכן כ 1308. השטח העיקרי בתא שטח הנ"ל - במצב מאושר - 600 מ"ר, במצב מוצע - 1004 מ"ר (תוספת של 404 מ"ר). אין שינוי בשטח השירות.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 0 מטר במפלס הכניסה ו 4 מטר לשאר המבנה.

(2) 0 מטר לארקדה ו 5 מטר לשאר המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

כיוון שתוספת השטחים העיקריים אינה מגדילה את היקף הפעילות, לא נדרשת תוספת חניות.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

1. מתן תוקף לתוכנית זו.
2. אישור שירותי כבאות.
3. אישור משרד הבריאות עבור עסקי מזון.

6.3

היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

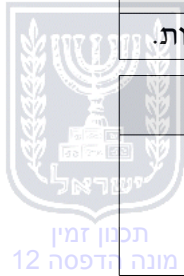
7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי, עם מתן תוקף לתוכנית.





## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מסחר	1307	6,009	720	180	-	-	900	15%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0 מטר לארקדה ו-5 מטר לשאר המבנה	4	4	4	5
	1308	4,234	600	150	-	-	750	18%	ל.ר	ל.ר	ל.ר	0 מטר לארקדה ו-5 מטר לשאר המבנה	4	4	4	5

