

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0980466

מרכז מסחרי - מגרש 421 - תוספת זכויות - תחום תכנית חריש/1/א

חיפה

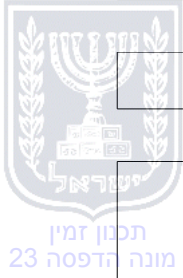
מחוז

מרחב תכנון מקומי חריש

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת התוכנית להוסיף זכויות למסחר ותעסוקה, לצורך בניית מרכז מסחר ומשרדים בעל שימושים מגוונים, אשר ישרת ויקדם את האוכלוסייה הגדלה בחריש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מרכז מסחרי - מגרש 421 - תוספת זכויות - תחום תכנית חריש/1/א

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 307-0980466

1.2 שטח התכנית 4.997 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	204410
קואורדינאטה Y	707526

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
9073	מוסדר	חלק	16	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
421	חריש/1/א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
חריש/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/ 1 ממשיכות לחול.	6304	16		04/10/2011
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
307-0412684	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307-0412684 ממשיכות לחול.	7404	1650		20/12/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	התייחסות עורך לעצים	15: 45 20/06/2022	מוטי כסיף	20/06/2022	4		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח בינוי מנחה	11: 46 30/05/2022	מוטי כסיף	04/11/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה מנחה	13: 01 20/06/2022	חורחה פקטור	19/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 42 20/06/2022	מוטי כסיף	20/06/2022	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
	פרטי	אבי מאור		קחס מרכזים מסחריים בע"מ	נס ציונה	הבנים	5	08-9305958	08-9302930	office@hm g.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל	11	03-6123040		moti@blk.co. il
	אדריכל	רועי מור	8093312		תל אביב- יפו	הנצי"ב	30			rokamor.arc @gmail.com
	מודד	דחבור ויסאם	1127	יו.טי.אם שירותי הנדסה ומדידות בע"מ	מעיליא	(1)		04-9572687		wissam@dwi -survey.com
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7414033	Jorge@fctr.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 להוסיף זכויות למסחר ותעסוקה, לצורך בניית מרכז מסחר ומשרדים בעל שימושים מגוונים, אשר ישרת ויקדם את האוכלוסייה הגדלה בחריש.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23

א. תוספת של 7,840 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 14,340 מ"ר.

ב. תוספת של 3,245 מ"ר שטח שירות מעל הכניסה הקובעת: סה"כ 4,745 מ"ר.

ג. תוספת של 11,967 מ"ר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת: סה"כ 15,000 מ"ר.

ד. שינוי בקו הבניין עבור קומות המסחר, בגבול הצפון מערבי (הגובל במגרש 4205), מ-5 מ' ל-0 מ', כמסומן בתשריט.

ה. שינוי בקו הבניין עבור קומות המסחר, מתחת למפלס רח' גמלא, בגבול הדרום מערבי (הגובל במגרש 273), מ-5 מ' ל-0 מ', כמסומן בתשריט.

ו. שינוי בקו הבניין עבור קומות המסחר, מתחת למפלס רח' גמלא, בגבול הדרומי (הפונה לרחוב גמלא), מ-5 מ' ל-0 מ', כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מסחר ומשרדים		421
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	421
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	421
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מסחר ומשרדים	421

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומשרדים	4,997	100
סה"כ	4,997	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ומשרדים	4,995.91	100
סה"כ	4,995.91	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ומשרדים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. שימושים ברמה רובעית: מסחר קמעונאי, משרדים, מעונות יום, גנים, אולמות רב תכליתיים (אולם מופעים, אולם אירועים, אולם קונגרסים), חדרי כושר, ספא, בריכה, בית קולנוע, מוסד לימוד / מוסד אקדמאי, מרפאות, בתי מרקחת, מסעדות, בתי קפה, סופרמרקט, שירותים שונים, תעסוקה לסוגיהם ובלבד שלא יהוו מטריד רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים ובהתאם להוראות הסיביות שבתכנית הראשית.</p> <p>ב. חניונים ומגרשי חניה לעסקים ולמשתמשים.</p> <p>ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ד. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p> <p>ה. מתקני בטיחות ע"פ החוק.</p> <p>ו. לא יותרו שימושים תעשייתיים כבדים, בתי מלאכה, מוסכים, שטחי אחסון לחומרי גלם.</p> <p>ז. שטחי שירות ושטחים טכניים נלווים לשימושים העיקריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>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. גובה קומות המסחר לא יעלה על 7 מ' ויאפשר בניית יציע (גלריה) בתוך התחום המסחרי. הגלריה לא תחשב כקומה. שטח היציע יהיה בהתאם לתקנות בחוק, ובתנאי שלא יגיע בצמוד לקיר החזיתי של החנות, והוא יהיה בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>3. קולונדה:</p> <p>א. תותר בניית קולונדה לכיוון צפון (רחוב דרך ארץ) עד גבול המגרש.</p> <p>ב. שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי הבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>ד. בתחום הקולונדות יותרו סגירות חורף ובלבד שישמר מעבר ברוחב של 1.8 מ' לפחות בסמוך לויטרינה.</p> <p>ה. שטח הקולונדה ייכלל בחישוב תכסית הקרקע.</p> <p>4. מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים וכד', יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה המתקנים הטכניים לא יחושב לעניין גובה המבנים.</p> <p>5. מסתורי מערכות טכניות:</p> <p>לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנה ולא יותרו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים, וכד', יוסתרו ע"י מסתורים בנויים.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>על פי התקן המופיע בנספח התנועה, ולא פחות מדרישות תקן החניה של חריש עבור שימושי המסחר.</p>

מסחר ומשרדים	4.1
החניה עבור שימושי המשרדים והתעסוקה תהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה.	
<p style="text-align: right;">קווי בנין</p> <p>יותר קו בנין 0 לקומות המסחר, כמסומן בתשריט.</p>	ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	מזרח	מערב			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
קדמי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	80	682	34085	15000	4745	עיקרי (1) 14340	4997	421	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(5)	(4)	(3)	3	8 (2)										

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:

- א. יותר קו בנין 0 לקומות המסחר, כמסומן בתשריט.
- ב. יותר קו בנין 0 למרתפים.
- ג. יותר אולם רב תכליתי מתחת למפלס רחוב גמלא בגודל של עד 800 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכים עד 6500 מ"ר למסחר.
- (2) קרקע + 7 קומות + גג טכני.
- (3) בגבול הצפון מערבי (הגובל במגרש 4205): ק.ב. 0 מ' עבור קומות המסחר, ו-ק.ב. 5.0 מ' לקומות העליונות, כמסומן בתשריט.
- (4) בגבול הדרום מערבי (הגובל במגרש 273): ק.ב. 0 מ' עבור קומות המסחר (מתחת למפלס רח' גמלא), ו-ק.ב. 5.0 מ' לקומות העליונות, כמסומן בתשריט.
- (5) צפוני לכיוון רח' דרך ארץ: ק.ב. 5.0 מ'. תותר קולונדה עד גבול המגרש. דרומי לכיוון רח' גמלא: ק.ב. 0 מ' לקומות המסחר (מתחת למפלס רח' גמלא), ו-ק.ב. 5.0 מ' לקומות העליונות. לכיוון השצ"פ: ק.ב. 0 מ'.

6. הוראות נוספות

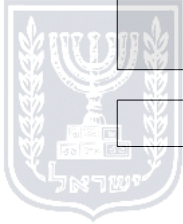
6.1	חניה	<p>א. תקן החניה יהיה לפי תקן ארצי שנת 2016 (אזור ללא מתע"ן) עבור כל השימושים למעט מסחר. התקן עבור המסחר יהיה לפי תקן חניה של חריש 75:1.</p> <p>ב. בקרת החניון תוצג בתכנית הבינוי שתוגש כתנאי להיתר בניה, כמפורט בסעיף 6.5 (תנאים בהליך רישוי) א' בתכנית זו.</p> <p>ג. פתרון חניה לכל השימושים, כולל פריקה וטעינה, ינתן בתחום המגרש.</p> <p>ד. תוספת שטחי שירות ותוספת קומות לחניה תת קרקעית מעבר לקבוע בטבלת הזכויות לא יהיו סטיה לתכנית.</p> <p>ה. עמדת בקרת החניון (מחסום וכו') תוצג בתכנון מפורט כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>ו. לעת הוצאת היתר הבניה יקבע תמהיל הרכב התפעולי לפי השימושים באישור הוועדה.</p>
6.2	תנאים בהליך הרישוי	<p>א. תנאי להיתר בניה הכנת תכנית בינוי בקני"מ של לפחות 1:250 למגרש נשוא ההיתר ואישורה ע"י מהנדסת הוועדה. תכנית זו תציין את אופן מיצוי זכויות הבניה לבנין שלם. התכנית תכלול ותפרט את הנושאים המפורטים בסעיף 6.1.1 בתכנית חריש/א.</p> <p>ב. יתר התנאים בהתאם להוראות סעיפים 6.1 ו-6.2 בתכנית חריש/א.</p> <p>ג. תנאי להיתר חו"ד אקוסטית לאולם הרב תכליתי במידה וימומש, וכן חו"ד אקוסטית למערכות הטכניות שעל הגג.</p> <p>ד. תנאי להיתר, הכנת תכנית ניקוז ונספח הידרולוגי.</p> <p>ה. תנאי להיתר - אישור הוועדה המקומית לפתרון פינני האשפה.</p> <p>ו. תנאי להגשת בקשה - תאום תכנון כניסות משצ"פ 358 עם משהב"ש והמועצה המקומית.</p> <p>ז. תנאי להגשת בקשה - הגשת דוחות יועץ קרקע ויועץ ניקוז לצורך הוכחת קביעת תכסית הקרקע לחניון תת קרקעי בשיעור של 100%.</p> <p>ח. תנאי להיתר - אישור דו"ח אקוסטי והתייחסות איגוד ערים לבקשה.</p> <p>ט. תנאי להיתר חתימת היזם על כתב שיפוי (מפני תביעות לפי סעיף 197) לטובת הוועדה.</p>
6.3	תנאים למתן תעודת גמר	<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה חתימת היזם על הסכם שימוש בשצ"פ 358 עם הרשות המקומית.</p>
6.4	בינוי ו/או פיתוח	<p>א. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה, למעט בכל הנוגע לקווי הבנין אשר הינם מחייבים.</p> <p>ב. מפלסי הקומות מנחים ויקבעו לאחר תאום תכנון מול השצ"פ.</p>
6.5	ניהול מי נגר	<p>תותר תכסית תת קרקעית של עד 100% משטח המגרש, בכפוף לאישור יועץ ניקוז והצגת תוכנית ניהול מי נגר.</p>
6.6	הפקעות ו/או רישום	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23