

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-0412718

תוספת זכויות בנייה בפארק העירוני

חיפה

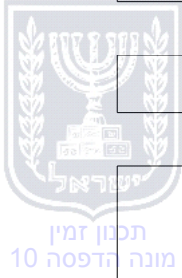
מחוז

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

תוכנית זו באה להוסיף זכויות בנייה ושימושים בפארק לצורך תכנון בהתאם לראייה של הרשות המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת זכויות בנייה בפארק העירוני

מספר התכנית 307-0412718

1.2 שטח התכנית 103.856 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



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	204977
קואורדינאטה Y	707221

1.5.2 תיאור מקום פארק עירוני חריש ממוקם בין שכונת "הפרסה" לשכונת "המגף".

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 פארק עירוני חריש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
381	חריש/1 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	כפיפות	חריש/ 1
30/05/1997	3690	4527	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית מק/מ/201 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ מ/ 201/ ב
21/06/2012		6435	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1/ א
11/12/2014	1756	6939	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1/ ב
13/03/2014	4405	6771	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית חריש/1 ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/ 1/ ה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגניה מלכין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגניה מלכין		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	ועדה מחוזית	ועדה מחוזית		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	(1)	78 א	04-6661151	04-6661154	yevgenya@ harishpl.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בניין הוועדה המיוחדת חריש, רח' הגפן 78א'.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	(1)	78 א	04-6661151	04-6661154	yevgenya@harishpl. org

(1) כתובת: בניין הוועדה המיוחדת חריש, רח' הגפן 78א'.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית חריש	חריש	(1)	78	04-6186000	04-6186000	

(1) כתובת: הגפן 78.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	יבגניה מלכין	00042256	הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	(1)	78 א	04-6661152	04-6661154	yevgenya@h arishpl.org
אדריכל	מתכנן	דורון צוריאל לובשבסקי		הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה - חריש	חריש	(1)	78 א	04-6661151	04-6661154	mazkirut@ha rishpl.org

(1) כתובת: בניין הוועדה המיוחדת חריש, רח' הגפן 78א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת שימושים ושטחי בנייה בפארק העירוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בנייה בפארק העירוני בהיקף של 1,050 מ"ר.

תוספת זכויות בנייה לחניון תת-קרקעי בהיקף של 7,700 מ"ר.

הוספת זכויות הבנייה היא עבור מסחר, שירותים ציבוריים, שטחים תפעוליים, אחסנה ותחזוקה ועבור הפונקציות השונות בפארק וכן להנהלת הפארק.

הוספת שימושים בפארק כדי להבטיח פארק פונקציונלי וורסטילי להנאת הציבור בעיר חריש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	103.856
------------------	---------



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	800		+500	300	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
פארק / גן ציבורי	381



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
פארק / גן ציבורי	103,824	100
סה"כ	103,824	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פארק / גן ציבורי	103,824.5	100
סה"כ	103,824.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פארק / גן ציבורי
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבנים סחירים תומכי פארק:</p> <p>ביתני כניסה בכל 4 הכניסות לפארק, בתי קפה, בתי תה, משרדי הנהלת הפארק, משרדים לחברה התפעולית, קיוסקים, מסעדות, חנויות השכרה לאופניים וציוד להשכרה ו/או למכירה לבלוי יום בפארק, סטודיו וגלריות לאומנות ו/או צילום, סדנאות לעבודות אומנות. שירותים ציבוריים במספר מוקדים באזורים צמודי דופן של הפארק. מבנה כניסה בכניסה הראשית יכלול: קיוסק/מזנון, משרד, גלריה, מחסן תפעולי, שירותים ציבוריים. שאר מבני הכניסה יכללו: קיוסק/מזנון, שירותים ציבוריים, ביתן כניסה. כיתות חוץ. מבנים לטובת התיאטרון הפתוח כגון: חדרי הלבשה, מחסן תפעולי, ביתן כרטיסים וחדרי שירותים, מתקנים טכניים וחדרים טכניים. תחנת השנאה (קיימת).</p> <p>שימושים בשטח הפתוח:</p> <p>תיאטרון פתוח, תצפיות, רחבות ושבילים מחומרים שונים להליכה ולטיול, שבילי אופניים, תאורות, ריהוט גן, משחקי מים, גני משחקים, מתקנים לספורט או לשעשועים, פרגולות וקירויים ממגוון אפשרויות, אזורי פיקניקים.</p> <p>לא יותרו אירועים ומופעים פרטיים, אלא רק אירועים באישור הרשות המקומית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. הבנייה תהיה בקומת קרקע בלבד. לא תאושר בנייה לגובה. 2. הבנייה תהיה במספר מוקדים של הפארק אשר יוגדרו מראש ע"י תוכנית הפיתוח. לא תאושר בנייה של יותר מ-120 מ"ר ברצף, למעט בשטח המסעדה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר - בבקשה להיתר יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג האוויר. חומרים קשיחים, כגון: אבן, טיח, עץ, מתכת, זכוכית וכו'. 2. גגות - יותרו גגות שטוחים בלבד. התקנת מתקנים על גגות המבנים תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. 3. צנרת - לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, אלא אם מאחורי מסתורים, ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מעיצוב חזיתות המבנים, בהתאם לתוכנית עיצוב אדריכלית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה. 4. שלטי פרסום - יותרו רק בהתאם לתוכנית עיצוב חזיתות שתיכלל בבקשה להיתר, ובהתאם להנחיות הרשות המקומית התקפות בעת הגשת הבקשה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
					1	125			75	50		איזור תפעולי	381	מבני תפעול ותחזוקה ובקרה	פארק / גן ציבורי
					1	225			100	125		מבנים עבור התיאטרון הפתוח	381		פארק / גן ציבורי
0				2		7700	7700					חניון תת קרקעי	381		פארק / גן ציבורי
					1	155			75	80		מבן כניסה	381	פארק / גן ציבורי	פארק / גן ציבורי
					1	500			70	430		מסעדות בתי קפה וחנויות/גלריות	381		פארק / גן ציבורי
5	(1)	(1)	(1)		1	120				120		ביתני כניסה	381		פארק / גן ציבורי
						25				25		תחנת טרנספורמציה	381		פארק / גן ציבורי

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

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה קומה מסחרי לא יעלה על 7 מטרים.
2. גובה קומה למבני שירותים/תפעול/אחסנה לא יעלה על 4 מטרים.
3. תותר העברה משטחי הבנייה בין המבנים השונים עד 10% מהקטן ביניהם.
4. לא תותר העברת שטחים משטחי חניה, לרבות חניון תת-קרקעי. העברת שטחי בנייה מחניה תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תוכנית בינוי.

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

לפחות חלק מהמוקדים הבנויים יהיו בסמוך לתחנות תחבורה ציבורית וכך גם השירותים הציבוריים.
יש לוודא כי מיקום החניה הציבורית נגיש לשירותים הציבוריים ולמוקדים הבנויים בפארק.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

1. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור של הוועדה לתוכנית הבינוי והפיתוח לכל המגרש. מונה הדפסה 10 תכנון זמין
- תוכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה של 1:500 ותכלול: תיאור העמדת המבנים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, הצללה, חומרי בנייה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון.
2. לכל אזורי הפעילות תתוכנן גם גישה עבור אנשים בעלי מוגבלות ועבור עגלות ילדים, גשרים מקומיים וכיוצ"ב.
3. תוכנית הבינוי והפיתוח תיערך ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית שתיערך ע"י מודד מוסמך.
4. ברזיות לשתייה יהיו במרחק של 200-300 מ' אחת מהשנייה.
5. פתרונות לאיסוף אשפה:
 - א. פחונים קטנים ברחבי הפארק יהיו במרחק של 100-120 מ' אחד מהשני.
 - ב. פתרונות אשפה ומתקני מחזור ימוקמו במגרשי החניה בשני מוקדים, בהתאם לדרישות של הרשות המקומית.
 6. פרגולות ושטחי הצללה:
 - א. שטחי הצללה בנויים יהיו בשיעור של עד 5% מסך שטח הפארק.
 - ב. הצללות יבנו עפ"י תוכנית הבינוי ולפי הצורך במספר מוקדים בפארק ולאורך גבולות הפארק.
 - ג. הצללה תיעשה בקירוי קל ו/או ע"י עצים בוגרים. יש לשקול שילוב בין הצללות עונתיות לבין הצללות קבועות.
 - ד. פרגולות ימוקמו לפי הצורך.
 7. ריהוט חוץ: שטח הפארק יכלול מקומות לטיול ולמנוחה עם ספסלים וריהוט חוץ אחר.
 8. תנאי להגשת בקשה לפיתוח שלב ב' של הפארק, יהיה בחינה של רשות הרישוי את הצורך בהתקנה של מקומות חניה בתת-הקרקע, במסגרת הזכויות המאושרות בתוכנית זו.

6.3

חניה

- א. מגרשי החניה בתחום הפארק ישולבו עם הגינון והצמחייה. בין נטיעות אלה לגבול המגרש יינטעו נטיעות משלימות של עצים במרווחים של 5-10 מ' בין העצים (תלוי בסוג העץ), הכל ע"פ הנספח הנופי. שטח הגינון יהיה בשיעור של לפחות 15% משטח החניון.
- ב. מגרשי החניה יהיו בגמר אספלט וריצוף משולבים.
- ג. החניות במגרשים אלו יהיו פתוחות לכלל הציבור ולא יגודרו או יינעלו.
- ד. במגרשי החניה יותרו עבודות עפר הדרושות להכשרת השטח.
- ה. החניות יתוכננו בהתאמה מרבית לפני השטח, לרבות שימוש בשיפועי הקרקע המתאימים בתוך המגרש.
- ו. תקן החניה של 1:625 מ"ר הינו תקן נמוך מהמספר המזערי שנקבע בתוספת שבתקנה 1 לשימושי הקרקע המוצעים למגרש. תקן זה לוקח בחשבון את היצע החניה הגבוה בזכות הדרך

<p>6.3 חניה</p> <p>בצמידות למגרש, את רמת השירות הגבוהה של התחבורה הציבורית הגובלת והסמיכות הקרובה של המגרש אליה, וכן את החפיפה של החניות הדרושות לשימושי הקרקע המעורבים בתחומו. ז. תוכנית הפיתוח תכלול את סימון מקומות החניה, מיקום נטיעות וגינון, מיקום אבני שפה, מפלסים, כניסות ויציאות מהחניה, שיפועים לניקוז וכו'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הוראות פיתוח</p> <p>גובה קירות התמך כלפי הכביש יהיו עד 4.0 מ'. כל הקירות יהיו בגמר אבן בחיתוך מלבני. השלמת קירות תמך לגובה בטיחותי ע"פ תקנות חוק התכנון והבנייה, תהיה ע"י גדר קלה או מעקות בטיחות. פרט גדר קלה או מעקה יהיה חלק מתוכנית הבינוי.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיתוח סביבתי</p> <p>א. התכנון המפורט של הפארק יתבסס על העקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. עקרונות פיתוח בר קיימא וביניהם שימוש יעיל וחסכוני במים וכן חסכוני בהוצאות תחזוקה. 2. הפארק יתוכנן לאפשרויות של מגוון שימושים ברמות פיתוח ואינטנסיביות שונות, המיועדות לקבוצות גיל שונות ולמשתמשים מגוונים. ב. תכנון הפארק יתייחס ליישוב ולסביבה הקרובה, בין היתר בסגנון העיצוב ובאופי הצמחייה. במהלך התכנון תיבחן האפשרות לשילוב "אלמנטים מחברים", כגון גשר הולכי רגל, בין הפארק לבין היישוב והסביבה. ג. כל השטח או רובו יתוכנן ויבוצע ברמה אינטנסיבית מאוד, יושם דגש על נטיעה של עצי צל וכן בשיטה של "יער מאכלי", ייעשה שימוש בחומרי גמר וריצוף איכותיים. השטח יגונן ויושקה עם מערכת השקיה ממוחשבת. הגינון יהיה תואם אקלים, המבטיח חיסכון במים. ד. במידה ויתגלו נביעות במהלך העבודות, ייעשו פעולות לשימורן ולשילובן בפארק. ה. שטחי הפארק האקסטנסיביים יתוכננו כך שהפגיעה בצמחייה הקיימת תהיה מינימלית. כל שינוי שיידרש ילווה ע"י אגרונום ופקיד היערות. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הבטחת ביצוע תשתיות. 2. אישור נספח בינוי ע"י הוועדה. 3. התייחסות של רמ"י לנושא המסחר. 4. הגשת תוכנית נוף ופיתוח מפורטת, כולל תוכניות צמחייה והשקיה. התוכניות ייערכו ע"י אדריכל נוף. 5. הגשת חוות דעת אקוסטית לבדיקת השפעות הרעש של האמפיתיאטרון המתוכנן בתחום התוכנית. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</p> <p>כל קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים. תחנת ההשנאה הקיימת תהיה חלק מתוכנית הפיתוח של הפארק.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 דרכים</p> <ol style="list-style-type: none"> א. דרכי השירות יבוצעו ברוחב מינימלי של 4 מ' ובהתאמה לטופוגרפיה ללא חפירות ומילוי. ב. השבילים בשטח יבוצעו בהתאמה מרבית לטופוגרפיה הקיימת במילוי וחפירות פחותים ככל האפשר. בהתאם לטופוגרפיה, תותר בניית טרסות אבן ונטיעת בוסתנים ועצי צל. ג. תכנון שבילי אופניים ושבילי הולכי רגל בהתאם לטופוגרפיה ולהצללה. 	<p>6.8</p>

6.9 מגבלות בניה לגובה	
	הבנייה תהיה בקומת קרקע בלבד. לא תאושר בנייה לגובה.

6.10 הוראות בזמן בניה	
	<p>גידור אתרי הבנייה:</p> <p>עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בנייה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש, חלה חובה על היזם/הקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג אסכורית או שייע בגובה 2 מ' לפחות), אשר תבוצע באופן שלא תופרע עבודת בניית קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>שטח התארגנות:</p> <p>בשטח המיועד לפיתוח ניתן לאתר תחום להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר, באישור מהנדס הוועדה. בהיתר הבנייה ייקבעו לוח זמנים ותנאים להחזרת השטח לקדמותו לאחר סיום העבודות ואמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע, עשן.</p> <p>סימון וגידור של עצים לשימור:</p> <p>הסימון והגידור של העצים לשימור שבתוכנית, יבוצע לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/אגרונום.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיתוח הפארק יבוצע בשלבים, לפי קצב התקדמות האכלוס בעיר. ביצוע חניון תת-קרקעי ייבדק בעת הגשת בקשה להיתר בנייה לפיתוח שלב ב' של הפארק.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 5-7 שנים מיום אישורה.

