

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 307-1126176

מגרשים 95,96,162 - איחוד וחלוקה

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

איחוד וחלוקה בין מגרשים 95,96,162 לטובת שמירה על קיומם של עצים בעלי ערכיות גבוהה. התוכנית באה כדי להחליף ייעודים בין מגרשים 95 ו-96 המיועדים למגורים ומוסדות ציבור לבין מגרש 162 המיועד לשטח ציבורי פתוח וזאת על מנת לאפשר הרחבת השטח הציבורי הפתוח להנאת התושבים והשהיית מי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 95,96,162 - איחוד וחלוקה

ומספר התכנית

מספר התכנית 307-1126176

שטח התכנית 9.319 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (ג)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	204723
קואורדינאטה Y	706571

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת הפרחים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	מוסדר	חלק	95-96, 162	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2020		2167	9298	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6/ 13. הוראות תכנית תממ/6/ 13 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6 /13
18/09/2017		9572	7590	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 307-0439844 ממשיכות לחול.	כפיפות	307-0439844
19/07/2018		9934	7884	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 307-0611988. הוראות תכנית 307-0611988 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	307-0611988
11/12/2014		1756	6939	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חריש/1/ ב ממשיכות לחול.	שינוי	חריש/1/ ב



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דוריה פולק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דוריה פולק		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת הקצאה בהסכמת הבעלים	12: 54 30/04/2023	נועה לביא	29/03/2023			מנחה	טבלאות הקצאה
לא		11: 40 01/01/2023	דוריה פולק	01/01/2023		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
	רשות מקומית	רשות מקומית (1)		מועצה מקומית חריש	חריש		78	04-6186013		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גפן 78, חריש.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חריש	חריש	(1)	78	04-6186013		

(1) כתובת: גפן 78, חריש.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דוריה פולק	8072021	דוקוב פולק אדריכלים בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8582888	04-8583888	doria@idea-eng.com
	שמאי	נועה לביא	4115476	נועה לביא שמאית מקרקעין	גן השומרון	הפרדס (1)		077-2005065		noalavi@gmail.com

(1) כתובת: רח' הפרדס, ת.ד. 5042.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

החלפת ייעודי מגרשים 95, 96, 162 בשכונת הפרחים. החלפת ייעוד מגרש 162 לשטח למגורים ומבנים ומוסדות ציבור, ומגרשים 96 ו-95 לשטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים.
1. קביעת שטח מותר לבניה.
2. קביעת הוראות בינוי ועיצוב עירוני.
3. קביעת תנאים להוצאת היתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	1
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	2
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מבנים ומוסדות ציבור	4,384.96	47.05
שטח ציבורי פתוח	4,934.72	52.95
<b>סה"כ</b>	<b>9,319.68</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4,455.81	47.81
שטח ציבורי פתוח	4,863.39	52.19
<b>סה"כ</b>	<b>9,319.19</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. אזור פיתוח איקסטנסיבי.                      ב. שטחי גינון ונטיעות.                      ג. שבילים להולכי רגל, שטחים מרוצפים, טיילות וכיכרות, שבילים לאופניים, ריהוט רחוב, קירות תומכים, טרסות.                      ד. מגרשים ומתקנים לספורט ומשחק.                      ה. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה לצרכי משתמשי שצ"פ.                      ו. מתקני הצללה (פרגולות).                      ז. תחנות השנאה של חברת החשמל וחדרי תקשורת אשר ניתן לשלבן בשטח ציבורי פתוח.                      ח. תותר בניית מבנה קבע לקיוסק שיוקם ברחבה הפתוחה לציבור הרחב.                      ט. השכרת אופניים, עגלת קפה, מבנה לנוער.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>פיתוח השצ"פ יתבצע ברצף אחד ובצמידות להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים. בעת התכנון המפורט יותרו בתחומם גם שטחים טבעיים ככל הניתן שימשו כטבע עירוני בד בבד עם הנגשתם לציבור.</p> <p>תכנון מפורט לשטח ציבורי פתוח יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: 1. התייחסות לנושא שיפועי קרקע והתאמתם לגישת הולכי רגל/ גישת רכב תפעולי, לפי הצורך. 2. התייחסות לנושא נגישות הולכי רגל, והתאמת התכנון לתקן הנגישות לבעלי מוגבלויות. 3. סימון תשתיות ותקרקעיות ועיליות בתחום השצ"פ. 4. סימון דרכי גישה והנחיות בינוי למתקני תשתית כגון חדרי חשמל/ מאגר מים וכדו'. 5. קביעת חומרי גמר למבני תשתית, והתאמתם לסביבה הבנויה, בהתאם להנחיות הרשות. 6. פירוט פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים, גידור והצללה. 7. הצללה תעשה בקירוי קל ו/או עצים בוגרים בכל שצ"פ. אופן הצללה יופיע בתכניות הפיתוח והעיצוב הנופי שיעשו לשצ"פים השונים במסגרת בקשה להיתר בניה.</p> <p>8. כל העבודות התחום השצ"פ יבוצעו בכפוף לתכניות להיתר בניה אשר יערכו ע"י אדריכל נוף רשוי ויאושרו על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>9. מיקום תחנות השנאה יקבע בתיאום עם חברת החשמל ועם אדריכל הנוף האחראי על פיתוח המגרש בו מתוכננת תחנת השנאה.</p> <p>10. תנאי להקמת מתקן השקטת נגר עילי יהיה הגשת בקשה להיתר בניה שתוכנן ע"י אדריכל נוף רשוי בתאום עם מתכנן הידרולוגי ותאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>11. מתקני משחקים במגרשי מגורים, בשצ"פים ובמגרשי מבנים ומוסדות ציבור יותקנו לפי תקן ישראלי ובאישורו של מכון התקנים.</p> <p>12. תותר הקמת מבנים לשירותים ציבוריים, קיוסק, מסעדה, ובית קפה בשצ"פים שגודלם מעל 2.5 דונם ובתנאי שיישמר המעבר להולכי הרגל. הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להוראות המרחביות התקפות באותה עת.</p> <p>13. הקצאה של לפחות 20% משטח השצ"פ כשטח אקסטנסיבי להשהיה טבעית של מי נגר.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.</p>
ג	<p><b>עתיקות</b></p>

4.1	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה קבלת אישור רשות העתיקות לתכנית המוצעת.
ד	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דוח אגרונום לשמירה על עצים בוגרים במתחם התכנית.</p>
4.2	<b>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני ציבור כמוגדר בחוק התכנון והבניה, ולכל מטרה ציבורית לשימוש הקהילה המקומית: מונה הדפסה 13</p> <p>ב. מגורים בבניה רוויה בבתים משותפים.</p> <p>ג. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות, חניונים וכיו"ב.</p> <p>ד. מתקנים מסוג מכלים לאצירת אשפה, תחנת תאים לחלוקת דואר, מצללות (פרגולות).</p> <p>ה. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית קטנים מסוג ארונות סעף, פילרים וכיוצ"ב, מתקנים מתקנים ביטחוניים, חדרי תקשורת.</p> <p>ו. מתקנים לאנרגיה מתחדשת (שמש ורוח).</p> <p>ז. זיקות הנאה בין המגרשים, לפי הנדרש.</p> <p>ח. יותר שילוב של שימושים נלווים התואמים את שימושו העיקרי של המבנה, באישור הוועדה המקומית ולאחר מתן חו"ד של מהנדס הרשות.</p> <p>ט. עירוב שימושים ציבוריים בהתאם לפרוגרמה המאושרת ע"י הוועדה המיוחדת ולחו"ד מהנדס הרשות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יש לאפשר כניסות למבני הציבור גם מהרחוב וגם מהשטח הפתוח.</p>
ג	<p><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>א. גידור אתרי בניה: עם קבלת אישור לביצוע עבודות במגרשי בניה, ולפני תחילת ביצוע עבודה כלשהי במגרש, חלה חובה על היזם/הקבלן לתחום את השטח שבאחריותו בגדר (רצוי אטומה מסוג אסכורית או ש"ע בגובה 2 מ' לפחות). הגדר תמוקם כך שלא תפריע לביצוע קירות הפיתוח בגבול המגרש.</p> <p>ב. שטח התארגנות: בבקשה להיתר בניה בתחום המגרש/המתחם יש לכלול שטח/אתר להתארגנות קבלנים ואגירת חומרי עפר. בהיתר הבניה ייקבעו אמצעים למניעת הפרעה סביבתית כגון רעש, אבק, זיהום קרקע ועשן.</p> <p>ג. סימון וגידור של עצים לשימור: הסימון והגידור של העצים לשימור שבתוכנית יבוצעו לפי הנחיות ופרטי אדריכל הנוף/אגרונום.</p>
ד	<p><b>חניה</b></p> <p>פתרונות החניה יהיו בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>חומרי הגמר של המבנים יהיו לפחות 2.</p>
ו	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p>

מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	4.2
הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.	
<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת דוח אגרונום לשמירה על עצים בוגרים במתחם התכנית.</p>	ז
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>במידה ובפועל יתקיימו שימושים מעורבים תיערך, בשלב היתר הבנייה, הפרדת שטחים עיקריים ושטחי שירות בהתאם ליחסיות שבין השימושים. בית העסק יידרש לעמוד במפלסי הרעש המותרים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי דביר) התש"ן 1990 מבחינת ישיבה בחוץ, מדחסים, השמעת מוזיקה, ישיבת לקוחות מחוץ למבנה וכל גורם רעש אחר שייגרם ע"י העסק.</p>	ח



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרביתם בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
2 (1)	0	0	0	0	4	65	30	120	4455.81	2	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
	0	0	0	0	1		1	2	4863.39	1	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

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

### הוראות טבלה 5:

בייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור זכויות הבניה הם לשימוש מבני ציבור בלבד. במידה והמגרשים ישמשו למגורים יש להגיש פרוגרמה מעודכנת ועל בסיסה יוכנו תוכניות מפורטות למתחמים בייעוד מגורים ושטחי ציבור.

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

(1) מרחק מינימלי בין הבניינים יהיה 6 או 0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**Noa Lavi**  
Real Estate Appraiser, M.B.A.



**נועה לביא**  
שומאית מקרקעין, מוסמכת במינהל עסקים

**טבלת הקצאה בהסכמת בעלים**

26.03.2023

לתכנית מפורטת מס' 307-1126176  
לפי קובץ התקנות מס' 7,266, 7.7.2013, עמ' 1466 טופס 2

מצב יוצא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה <sup>3</sup>	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (מ"ר)	מס' המגרש המוקצה	מס' המגרש התמורה	יעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (באחוזים)	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה <sup>4</sup>	מס' זהות או מס' תאגיד <sup>3</sup>	שם החוכר הרשום <sup>2</sup>	שם הבעלים הרשום <sup>2</sup>	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' ד
		שצ"פ	100%	4,863.39	1		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100%				מדינת ישראל	4,384.96	2,385	95	9250	1
							מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100%				מדינת ישראל	2,001	96	2		
		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	100%	4,455.81	2		שצ"פ	100%				מ.מ. חריש	4,934.72	4,936	162	3	
				<b>9,319.20</b>									<b>9,319.68</b>	<b>9,322</b>			סה"כ

1. 'רשם מס' מגרש במקום מס' חלקה במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.
2. הועברה הבעלות בחלקה/מגרש, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, יראו את הבעלים שאליו הועברו החלקה/המגרש הרשום בפנקסי המקרקעין כאילו הוא רשום בטבלה זו, אף אם נרשם בפנקסי המקרקעין לאחר עריכת טבלה.
3. 'מולא לפי העניין - אין חובה למלא.
4. אם עמודה זו מולאה, יש לצרף נספח הוראות כאמור בתקנה 13. בעמודה יצוין סוג השעבוד באופן כללי, כגון: זיקת הנאה לטובת חלקה X, משכנתא.
5. 'מולא בידי המודד בעל רישיון כהגדרתו בפקודת המדידות/רשם המקרקעין.

29.03.2023  
תאריך

4115476  
מס' רשיון

נועה לביא  
שומאית מקרקעין  
חתימת השמאי

נועה לביא  
שם שמאי המקרקעין

רח' הפרדס, ת.ד. 5042, גן השומרון 3882500  
טל. 077-2005065 | נ"ד. 054-5844990 | noalavi@gmail.com