

הוראות התכנית

תכנית מס' 307-1176098

מגרש 802 - מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור

חיפה

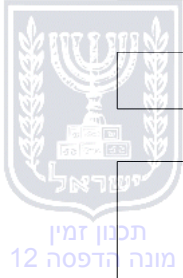
מחוז

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

תכנית זו באה להסדרת השטחים במגרש לטובת הוספת שטחי מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור לצד הרחבת השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה על ידי שינוי ייעוד מגרש מייעוד מוסדות ציבור לייעוד מסחר, תעסוקה מבנים ומוסדות ציבור.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 802 - מסחר, תעסוקה ומוסדות ציבור

307-1176098

מספר התכנית

6.763 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חריש
קואורדינאטה X	205141
קואורדינאטה Y	706950

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפרחים, חריש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

הפרחים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9250	מוסדר	חלק	82-83	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
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		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 38 01/01/2023	דוריה פולק	01/01/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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.

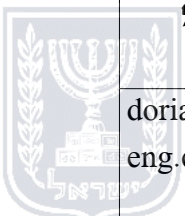
1.8.2 יזם

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



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

הוספת ייעוד מסחר ותעסוקה למגרש בייעוד מוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



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
מבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	2

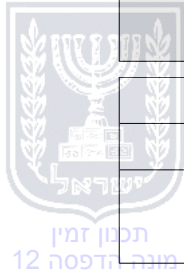
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,763.36	100
סה"כ	6,763.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,477.44	36.63
מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור	4,285.92	63.37
סה"כ	6,763.36	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מבני ציבור כמוגדר בחוק התכנון והבניה, ולכל מטרה ציבורית לשימוש הקהילה המקומית. ב. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב. ג. תחנות השנאה של חברת החשמל, מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית מסוג ארונות סעף, פילרים וכיו"ב.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. באישור הועדה המקומית יותרו שינויים בהעמדת מבנים ובחלוקת מגרשים ובניוד שטחי בניה, שינוי שטחי גינון, שבילים, חניות מהמסומן בנספח הבינוי. ב. שמירה על מרחק של 6 מ' בין הבניינים, ושמירה על מעבר נגיש להולכי רגל. ב. סימון תחנת היסעים במגרשים המיועדים לבתי ספר המופיע בנספח הבינוי ובנספח התנועה הוא מנחה. ג. חומרי הגמר למעטפת הבניינים יהיה אבן טבעית, מלבנית, מסותתת בשורות אופקיות. קירות תומכים יבוצעו באבן, דוגמת הבניין. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים ובהתאם לנספח פרטי פיתוח. ד. גינון וצמחיה - בשטח שאינו מבונה תתוכנן ותבוצע שתילת צמחיה לצל ונוי, מגרשי ספורט, פרגולות, ריהוט חוץ, תאורת חוץ וכו'. ה. גדרות - על גבולות המגרש יבנו גדרות אטומות (מבטון, אבן, בלוקים וכדומה) עד לגובה של לפחות 0.5 מ'. מעל הקיר, ועד לגובה מקסימלי של 2.5 מ', תותר בניית גדר שאינה אטומה, אלא בנויה מחומר המאפשר ניצפות מהפנים אל החוץ ולהיפך. גדר כזו יכולה להיות עשויה מפרופילי מתכת, גדרות רשת וכדומה, עפ"י נספח פרטי פיתוח. הגדר תופיע בבקשה להיתר הבניה. ו. הקמת תחנת השנאה במגרשים אלו תהיה בכפוף לאישור תכנית בינוי פיתוח למגרש שלם ערוכה ע"י אדריכל. מבנה השנאים ישולב ככל הניתן בבנין ובכל מקרה יהיה מחופה אבן בתאום עם הרשות המקומית.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לקומות שנוצרו, אם נוצרו, בהתאם לטופוגרפיה. יותרו עד 20% מתוך סך כל שטחי הבנייה עבור שימושים נלווים ושימושים סחירים וכן למסחר. שימוש מסחרי לא יעלה על 10% מסך כל שטחי הבנייה במגרש/חלקה. אם הוא עולה על 10%, יש להראות הצדקה תכנונית לכלכלית ולנמק את הבקשה, והנושא יובא לדיון בוועדה. שטח בית קפה ומסעדות יהיה עד 120 מ"ר, כולל שטח מקורה, ולא ייבנה במבנה נפרד אלא כחלק ממבנה הציבור. תנאים למימוש שימוש ושטחי בנייה למסחר ו/או שימושים מסחריים נלווים במגרש למבנים ומוסדות ציבור: א. בניית כל שטחי הציבור שטרם נבנו במגרש בעת הגשת הבקשה להיתר. -או- ב. מימוש חלקי של שטחי המסחר ו/או השימושים המסחריים הנלווים בהתאם למימוש החלקי של מבני הציבור הבנויים במגרש. ב. התכסית כוללת בליטות וגוזזטראות, אך לא כוללת מצללות (פרגולות) וסככות צל (רשתות). ג. 1. גובה קומה יקבע לפי השימוש המבוקש במבנה, בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. 2. תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך התאמה לטופוגרפיה, ללא תוספת שטחי בנייה. 3. יותרו קומות תת-קרקעיות לצורך השלמת תקני חניה.</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ג	<p>מרתפים</p> <p>א. תותר תכסית בנייה למרתפים עד 80% משטח המגרש, על מנת להבטיח את צורכי משק המים התת-קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש או בסמוך לו (חלחול מים ו/או החדרתם אל מאגרי המים התת-קרקעיים ו/או כל פתרון אחר שיבטיח ניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם ותועלת משק המים).</p> <p>ב. יותרו כניסות נפרדות למרתפים.</p> <p>ג. קומת המרתף העליון תתוכנן באופן שיישמר עומק אדמה רצוף, מחוץ לקונטור הבניין, בגובה של לפחות 1.5 מ' לצורך גינון ונטיעות, בהתאם לקובץ ההנחיות העירוני.</p> <p>ד. תותר הבלטת קומת המרתף בקונטור קומת הקרקע של הבניין, עד לגובה 1.2 מ' ממפלס הקרקע שמסביב למרתף. הבלטת קומת המרתף תהיה בכפוף לאישור הוועדה המקומית ותוצג בתוכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.</p>
ד	<p>גגות</p> <p>תותר בניית גגות שטוחים בלבד.</p> <p>מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכונות למעלית, מבנים סולריים ועוד, יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. גובה המתקנים הטכניים לא יחושב לעניין גובה הבניינים.</p> <p>כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר, כולל פתרון לחדירת מים.</p> <p>מומלץ לתכנן גגות פעילים במבנים.</p> <p>גגות פעילים:</p> <p>במידה והשטח הפנוי בקומה העליונה או בגג עולה על 50 מ"ר, יש לאפשר הסדרת חלק מגג המבנה כגג פעיל. השימוש ייקבע בהתאם לגודל השטח הפנוי ובתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>במבנים הנבנים בשלבים - התכנון והשימוש בקומה העליונה/בגג כגג פעיל יהיה בתיאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>תנאים להפעלת פעילות בגג:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. התאמה הנדסית-קונסטרוקטיבית של המבנה לפי השימושים (לדוגמה: מגרש משחקים, מגרש ספורט, גינה קהילתית, פינת חי, כיתות לימוד חוץ, מרכז קיימות וכיוצ"ב). 2. נגישות לגג באמצעות מדרגות ומעלית. 3. קירוי קל כדי לאפשר פעילות במשך כל ימות השנה. 4. בטיחות: א. גובה המעקה יותאם לשימוש המתוכנן. ב. הפרדה בין הגג הפעיל לגג הטכני. 5. חווי"ד מהנדס הרשות.
ה	<p>חניה</p> <p>במגרשים אלו תבחן חניה דו תכליתית</p>
ו	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גינון וצמחייה:</p> <p>בשטח שאינו בנוי, תתוכנן ותבוצע שתילת צמחייה לצל ולנוי, ייעשה ריהוט חוצות, תאורת חוץ, שילוט וריצוף.</p> <p>יוכן נספח נופי לכל מתחם, ע"י אדריכל נוף, כחלק מהבקשה להיתר בנייה.</p>

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
<p>יובטחו ערוגות שתילה לעצים ע"פ הנחיות תוכנית נופית מצורפת. תובטח נטיעת עצים מצלים לאורך שבילים להולכי רגל. טרם הגשת היתר בנייה תסומן הצמחייה הקיימת במגרש ע"ג תוכנית המדידה, וזו תילקח בחשבון במסגרת השיקולים התכנוניים האחרים. המבנה יתוכנן על רקע הנ"ל ובהתאם לחו"ד פקיד היערות בנושא זה. גינות משחק: במעונות יום, בגני ילדים ובבתי ספר יהיו חצרות למשחק, אשר לא ייחשבו לחלק מהשטח לגינון ולצמחייה. שטחי חצרות המשחק יהיו מקורים בקירווי קל או מוצללים ע"י עצים בוגרים, בשיעור של לפחות 50% משטח החצר. התכנון יאפשר גישה לציבור הרחב. ייעשה מאמץ לשמירת העצים הבוגרים הקיימים, ופיתוח השטח ייעשה בשילוב עם המרקם הצמחי הקיים. הצללה: תותר בניית מצללות בשטחי המגרשים עפ"י תקנות החוק ועפ"י השטחים שיאושרו בתוכניות הבינוי ובשטחים הפתוחים. המצללות ייבנו מחומרים קלים או מחומרי בנייה התואמים את המבנים הסובבים. פרט המצללה יהיה חלק מהבקשה להיתר בנייה. הקירווי יותאם למבנה ולסביבה מבחינה עיצובית. ייעשה שילוב מרבי של ריצוף מחלחל במרחבי הפיתוח בתחומי המגרשים.</p>	
<p>עיצוב אדריכלי חומרי גמר: חומרי הגמר למעטפת המבנים בתיאום עם מהנדסת העיר. פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. ולפי נספח פרטי הפיתוח. חומרי גמר תוספת הבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית. קולטי שמש ודודים: הקולטים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג. דודים יוסתרו מאחורי מסתורים. מסתורי מערכת הקולטים והדודים יהיו מחומרי בנייה קשיחים, כך שיהיו חלק אינטגרלי מחיפוי הבניין. מזגנים: פתרונות למיקום מדחסי מזגנים ומערכות מרכזיות יוגשו במסגרת הבקשות לקבלת היתרי בנייה. אין להרכיב מזגנים בקירות החיצוניים, אלא אם הם יהיו חלק בלתי נפרד מעיצוב החזית. מדחסי מזגנים מפוצלים או מערכות מרכזיות ימוקמו על הגג בלבד. צנרת: לא יותר השימוש בצנרת גלויה על חזיתות המבנים, על עמודים, על חזיתות פנימיות ועל תחתית תקרות בקומות עמודים, אלא אם ישולבו כחלק אינטגרלי במבנה. הנושא יפורט בבקשה להיתר בנייה. מסתורי מערכות טכניות: לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג. אלמנטים הנדסיים כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים וכו', יוסתרו ע"י מסתורים בנויים המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p>	<p>ז</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>ח</p>



תכנון זמין
הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

<p>4.1</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p> <p>א. בקשה להיתר בנייה למבנה חינוך תכלול מקום עצירה להורדת והעלאת נוסעים, וכן מעברים וכניסות בטוחות לתלמידים ולהולכי רגל.</p>
<p>4.2</p>	<p>מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p>
<p>4.2.1</p>	<p>א. שימושים עיקריים: מבני ציבור כמוגדר בחוק התכנון והבניה לרבות מרפאות/קופת חולים, משרדים ותעסוקה ומסחר קמעונאי.</p> <p>ב. שימושים נוספים: גן ילדים, מעון יום, מועדון קשישים, בית כנסת.</p> <p>ג. שמושים משניים: חניה, מתקנים הנדסיים ותשתיות הנדרשים לתפקוד היעוד עצמו.</p> <p>ד. שטחים לגינון, שבילים, רחבות מרוצפות וכיו"ב.</p> <p>ה. מעבר לקווי תשתיות לסוגיהן ומתקני תשתית מסוג ארונות סעף, פילרים, תחנות השנאה וכיו"ב.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. יש לייצר כניסות למתחם המסחרי גם מהרחוב וגם מהשטח הציבורי הפתוח.</p> <p>ב. גובה הקומה המסחרית יאפשר יציע ששטחו כלול בזכויות הבניה אך לא יחשב כקומה נוספת קומת הגלריה תהיה חלק בלתי ניפרד מהיחידה המסחרית והגישה אליה תהיה דרך היחידה המסחרית בלבד. קומת הגלריה תופיע בבקשה להיתר בנייה והיא תשמש כשטח שירות בלבד.</p> <p>ג. יש לשמור על מעבר נגיש, נוח ובטוח להולכי רגל מהשטח הציבורי הפתוח לחניון וגני הילדים ברוחב של מינימום 3 מ'.</p> <p>ד. המשרדים ימוקמו בקומה העליונה של המבנים.</p>
<p>ב</p>	<p>חניה</p> <p>1. תותקן חניה בתחום המגרש על פי התקן שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. חניה וכניסה לחניה לתא שטח יותרו לאחר בחינה תכנונית ואישור של מהנדס המועצה. החניה תתוכנן בהתאם למדיניות והנחיות הועדה המקומית.</p>
<p>ג</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>חומרי הגמר למעטפת המבנים בתיאום עם מהנדסת העיר.</p> <p>פרטי הגדרות והמעקות יהיו אחידים לכל המתחם. ולפי נספח פרטי הפיתוח.</p> <p>חומרי גמר תוספת הבניה יהיו זהים לחומרי גמר הבניה המקורית.</p> <p>מסתורי מערכות טכניות:</p> <p>לא יהיו מערכות טכניות גלויות על הגג.</p> <p>מתקנים טכניים על הגג כגון: מזגנים, חדרי מכונות, מפוחים, מהנים סולריים וכו' יוסתרו על ידי מסתורים בנויים, המצופים בדומה לחזיתות הבניין תוך הקפדה בהשתלבותם בעיצוב המבנה.</p> <p>גובה המתקנים הנ"ל יהיה גובה מינימום המוגדר בתקנות התכנון והבניה לעת הוצאת היתר הבניה, או גובה מינימום הנדרש לתפקוד המערכות ולא יחושב לעניין גובה הבניינים.</p>

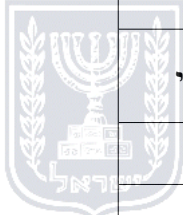


5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי				
0	0	3	0	3	70	30	120	2477.42	1	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	4	80	30	120	4285.94	2	מבנים ומוסדות ציבור	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	4	80	30	300	4285.94	2	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

.6 הוראות נוספות

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12