

הוראות התכנית

תכנית מס' 301-0551036

קמפוס אורנים

חיפה

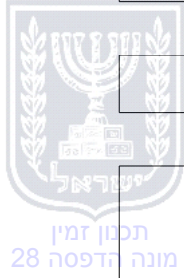
מחוז

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2018

להפקיד את התכנית

03/01/2019

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

אורנים היא מכללת הוראה ומחקר השוכנת בסמוך לקרית טבעון. המכללה נמצאת בתחום שטח שיפוט של המועצה האזורית זבולון.

התכנית מבקשת לתת מענה לשינויים המשמעותיים שעוברים ההוראה והמחקר בעשורים האחרונים ולאפשר התאמתה של התשתית והדמות הפיזית של קמפוס אורנים לצרכי העתיד של מחקר והשכלה גבוהה במאה העשרים ואחת.

הקמפוס משתרע על שטח של כ- 170 דונם, בתחום המועצה האזורית עמק זבולון והתכנית מתייחסת להערכה של גידול מצומצם בלבד באוכלוסיית הסטודנטים, כדלקמן:

סטודנטים	מצב קיים	תחזית לעתיד
6,500	5,000	680
סגל	610	1,200
אחרים	750	8,380
סה"כ	6,360	

התכנית מייעדת את קמפוס אורנים כולו למבנים ומוסדות ציבור ומגדירה שטחי בניה כוללים עקריים של 52,000 מ"ר במבנים שגובהם עד 8 קומות. גובה הבניינים נקבע כאמור כדי לצמצם תכסית וכדי לשמר שטחים פתוחים. השטח המוגדר בתכנית עבור חנייה ותשתיות תת קרקעיות הינו 25,000 מ"ר. שטחי בנייה אלו יאפשרו, בין היתר, בעיקר את הרחבת המעונות ותשתיות הוראה.

בחלק הצפוני של התכנית נמצא הגן הבוטני המחקרי, שהוקם בשנת 1958, והוכרז בשנת 2008 מתוקף חוק גנים בוטניים (התשס"ו-2006). הגן משתרע על שטח של כ- 70 דונם (מעבר לגבולות התכנית) ומיועד לשימור. זאת, על ידי הכוונת מרבית הבנייה החדשה למבנים בני שמונה קומות ובניית מבנים חדשים מעל אזורי חנייה.

בנוסף מבקשת התכנית לשמור על אופיו המיוחד של הקמפוס ועל אתרים, מבנים, ומתחמים לשימור המייצגים את תקופות התכנון במקום, ולשקף את המורשת האידיאולוגית של הקמפוס - החינוך והאידיאה הקיבוצית. התכנית כוללת הקמת מעונות חדשים, וקובעת בנוסף צמצום מספר החניות מ- 1000 מקומות חנייה מאושרות היום לכ- 700 מקומות חנייה. המעונות יאפשרו לסטודנטים לשהות במכללה ולהזדקק פחות לרכב פרטי. בנוסף, פועלת המכללה לקידום שיתוף נסיעות בקרב סטודנטים ומרצים, ובכך להפחית את הצורך בשטחי חנייה נרחבים בקמפוס.

אורנים רואה את תהליך הפיתוח של הקמפוס כמחולל פיתוח גם בישובים הסמוכים. הקמת מעונות לסטודנטים אשר ישהו באזור, סטודנטים אשר יהוו חלק תוסס ביצירת חיי התרבות והבילוי ושילוב הסטודנטים במקומות העבודה באזור ובקיבוצים הסמוכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	קמפוס אורנים
שטח התכנית	מספר התכנית	301-0551036
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

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

זבולון

קואורדינאטה X

210492

קואורדינאטה Y

735305

1.5.2 תיאור מקום

קמפוס אורנים בסמוך לקרית טבעון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

זבולון - חלק מתחום הרשות:

נפה

חיפה

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
12193	מוסדר	חלק	8-9, 11-12, 14	2, 7, 10, 13, 23

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

קרית טבעון



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
01/10/1992	30	4046	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית זב/ 51, א, ממשיכות לחול.	שינוי	זב/ 51 א
15/09/1985		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית משח/ 28 ממשיכות לחול.	שינוי	משח/ 28



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל בר-קמה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל בר-קמה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	פרוגרמה למבני ציבור	25/02/2018	דניאל בר-קמה	03/10/2017	4	1: 1	מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	תכנית משבצת אורנים (בעלות) אורנים (חכירה)	25/02/2018	דניאל בר-קמה	27/08/2017	1	1: 1	רקע	מפת בעלויות
לא	תשריט תכנית בינוי בקני"מ 1: 1000	09/12/2018	גדי אלמוג	19/07/2017	1	1: 1000	מנחה	בינוי
לא	תשריט נספח תנועה וחניה ע"ר פרטים קיימים גיליון 1 מתוך 1	25/10/2018	נעם לבנה	19/07/2017	1	1: 1	מנחה	דרכים וחניות
לא	תשריט תנוחה ורומים ע"ר מצב קיים גיליון 1 מתוך 3	25/10/2018	נעם לבנה	19/07/2017	1	1: 1	מנחה	דרכים וחניות
לא	תשריט חתכים לאורך צירים 3-6,9,40-43, גיליון 2 מתוך 3	17/06/2018	נעם לבנה	19/07/2017	1	1: 1	מנחה	דרכים וחניות
לא	תשריט חתכים לאורך צירים 1,2,20,21, גיליון 3 מתוך 3	17/06/2018	נעם לבנה	19/07/2017	1	1: 1	מנחה	דרכים וחניות
לא	חוברת הוראות נספח ביוב	19/07/2017	גרייף חגית	19/07/2017	7	1: 1	מנחה	ביוב
לא	תשריט נספח ביוב	01/11/2018	גרייף חגית	19/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ביוב
לא	חוברת הוראות נספח מים	19/07/2017	גרייף חגית	19/07/2017	6	1: 1	מנחה	מים
לא	תשריט נספח מים	01/11/2018	גרייף חגית	19/07/2017	1	1: 1000	מנחה	מים
לא	חוברת הוראות נספח ניקוז והידרולוגיה	19/07/2017	גרייף חגית	19/07/2017	30	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט נספח ניקוז והידרולוגיה	01/11/2018	גרייף חגית	19/07/2017	1	1: 1000	מנחה	ניקוז

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תשריט תכנית נוף גליון 1 מתוך 2	05/12/2018	יעל מוריה	24/07/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תשריט חתכים גליון 2 מתוך 2	05/12/2018	יעל מוריה	24/07/2017	1	1: 1250	מנחה	סביבה ונוף
לא	חוברת סקר ערכיות עצים בוגרים	03/12/2018	חנוך בורגר	01/11/2017	82	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		05/12/2018	יעל מוריה	01/11/2017	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט נספח שימור	04/12/2018	בצלאל רינות	29/01/2018		1: 1000	מנחה	שימור
לא	מסמך תיעוד מקדים -	05/12/2018	בצלאל רינות	29/01/2018	115	1: 1	מנחה	שימור
לא	חוברת סקר סיכוני רעידות אדמה	19/07/2017	אורי דור	19/07/2017	17	1: 1	מנחה	סקר סייסמי
לא	תשריט מצב מאושר	15/10/2018	ברני גטניו	02/07/2017	1	1: 1250	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית זבולון		ועדה מקומית זבולון	כפר המכבי (1)			04-8478105	04-8478151	etiib@zvulun.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דואר כפר המכבי 30030.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קמפוס אורנים	קרית טבעון	(1)		04-9838801	04-9532430	irit_o@oranim.ac.il

(1) כתובת: אורנים המכללה האקדמית לחינוך דואר טבעון 3600600.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	6	02-5318706		
חוכר				אורנים המכללה האקדמית לחינוך	קרית טבעון	(2)		04-9838801	04-9532430	irit_o@oranim.ac.il

(1) כתובת: רחוב שמאי 6 ירושלים 9463106.

(2) כתובת: אורנים המכללה האקדמית לחינוך דואר טבעון 3600600.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	דניאל בר-קמה	21527	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	116	03-6233777	03-6233700	dany_b@abt. co.il
אדריכל	אדריכל	גדי אלמוג	31312	א.ב. מתכננים	תל אביב- יפו	(2)	116	03-6233763	03-6233700	gadi_a@abt.c o.il
מנהל פרויקט	יועץ	רן וולף		רן וולף תכנון אורבאני וניהול פרוייקטים	תל אביב- יפו	(3)	62	03-5546733		ran@ranwolf. co
מנהלת פרויקט	יועץ	ענבל דורפמן		רן וולף תכנון אורבאני וניהול פרוייקטים	תל אביב- יפו	(3)	62	03-5546733		inbal@ranwo lf.co.il
מודד	מודד	ברני גטניו	570	קבוצת דטהמפ בע"מ	בני ברק	(4)	67	03-7541000	03-7516356	danak@data map.com
מהנדס תנועה וכבישים	מהנדס	נעם לבנה	41280	נעם לבנה הנדסה בע"מ	חיפה	(5)	3	04-8373763	04-8373764	noam@noam eng.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	יעל מוריה	31959	מוריה סקלי אדריכלות נוף	תל אביב- יפו	(6)	42	03-5664006	03-5664005	yael@moriam- sekely.co.il
יועץ סיסמי	יועץ	אורי דור		אקולוג הנדסה	רחובות	(7)	3	08-9475222	08-9477008	office@ecolo g.co.il
הידרולוגיה וניקוז	יועץ	גרייף חגית		חג"מ מהנדסים	נתניה	(8)	7	073-7903900	09-8649805	hagit@hgm- eng.co.il
אדריכל שימור	יועץ	בצלאל רינות	21152	בראשית	עין הנצי"ב	(9)		04-6062725	04-6062997	bershit3@han atziv.org.il
אגרונום	אגרונום	חנוך בורגר		חנוך בורגר אגרונומים בע"מ	יגור	(10)		04-8662572	04-8674028	hanoch.b@hb agro.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ קיימות ובניה ירוקה	יועץ	אביעד שר-שלום		שר-שלום פרויקטים סביבתיים	תל אביב- יפו	(11)	47	03-5188961	03-5188921	sarshalom.avid@gmail.com

(1) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב מיקוד 6125102.

(2) כתובת: רחוב מנחם בגין 116 ת.ד. 25256 תל אביב 6125102.

(3) כתובת: רחוב מרדכי אנילביץ' 62 תל אביב.

(4) כתובת: רחוב הירקון 67 בני ברק 5120613.

(5) כתובת: רחוב ברנדס 3 חיפה 3445501.

(6) כתובת: רחוב מונטיפיורי 42 תל אביב 6520115.

(7) כתובת: רחוב פקריס 3 כניסת אדיסון פארק תמר רחובות 76702.

(8) כתובת: רחוב גיבורי ישראל 7 נתניה 4250407.

(9) כתובת: עין הנצי"ב ד.נ. בית שאן.

(10) כתובת: קיבוץ יגור 3006500.

(11) כתובת: רחוב ברנדיס 47 תל אביב 6200121.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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**

תכנון מחדש של קמפוס אורנים שיאפשר את פיתוח והתאמתו לצרכים העתידיים של מחקר והשכלה גבוהה תוך שמירה על ערכי השטחים הפתוחים, נוף ומורשת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע: ממבני ציבור, מגורים ופנימיה, שטח פרטי פתוח, למבנים ומוסדות ציבור, שטח פרטי פתוח ודרכים.
- ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
- ד. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח, כולל התייחסות לבניה ירוקה, שמירה על שטחים פתוחים ונוף.
- ה. הסדרת התנועה, הנגישות והחניה ברחבי הקמפוס.
- ו. קביעת הנחיות לשימור מורשת הנוף והמרקם הבנוי, קביעת אתרים, מבנים ומתחמים לשימור.
- ז. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 28**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	25
דרך מוצעת	23 - 21
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח פרטי פתוח	11, 12

תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	11
בלוק מבנה לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	25
דרך /מסילה לביטול	דרך מוצעת	23

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	25
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	21
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	1
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	25
מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	23, 22
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	1
קו מים 4" ומעלה	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים וחניות	7,273	4.16
למידה ומבני ציבור	70,000	40.06
מגורים א	30,000	17.17
מגורים ב - לבניה חדשה	24,000	13.74
פרטי פתוח	43,469	24.88
סה"כ	174,742	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,434.81	0.82
דרך מוצעת	416.85	0.24
מבנים ומוסדות ציבור	128,400.59	73.48
שטח פרטי פתוח	44,490.55	25.46
סה"כ	174,742.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שימוש ראשי</p> <p>א. אקדמיה: כגון אולמות, ספריות, כיתות, מעבדות, מתקנים ומשרדים המשמשים למחקר והוראה,</p> <p>ב. מעונות: כגון מעונות לסטודנטים, סגל ומעונות לסטודנטים מתארחים. ,</p> <p>שימושים נלווים</p> <p>ג. שימושי קהילה ורווחה: כגון תרבות, ספורט, מבני ציבור, מוסדות חינוך, מרכזי חדשנות טכנולוגית, מזנונים ושירותי הסעדה, מסחר לרווחת הסטודנטים, הסגל והעובדים.</p> <p>ד. שטחים פתוחים: כגון שטחים מיוערים, גינות ועצי תועלת, שטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ה. אחסנה ותחזוקה: כגון מחסני חומרים, בתי מלאכה וציוד למחקר, הוראה ופיתוח.</p> <p>ו. תשתיות ותחבורה: כגון דרכים, תחנות אוטובוס, חנייה עילית ותת קרקעית, שבילים להולכי רגל, מעליות ודרגנועים חיצוניים.</p> <p>ז. תשתיות הנדסיות וסביבתיות: כגון תחנות טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים להתייעלות אנרגטית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. יותר שילוב מספר שימושים ראשיים ונלווים במבנה אחד.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה למבנה מעורב שימושים תכלול תנאים המבטיחים את התפקוד ההדדי והמשולב של השימושים המותרים.</p> <p>3. בין בניינים סמוכים יישמר מרחק של 5 מטר בחזיתות משניות (בניצב לטופוגרפיה) ו-15-20 מטרים בחזיתות ראשיות (במקביל לטופוגרפיה).</p> <p>4. העמדת המבנים תעשה במקביל לקווי הטופוגרפיה, כך שהבניין ישמש כמתווך טופוגרפי. במצב כאמור, יתוכננו בשתי קומות הקרקע, חללים ציבוריים המאפשרים שימוש בבניין כקישור ורטיקלי בין פנים וחוץ.</p> <p>5. יותר חיבור בניינים בגשרים, ובקירוי עילי. כל חיבור עילי בין בניינים, יתוכנן כך שיוותר גובה של 4.0 מטרים בין פני קרקע סופיים ותחתית האלמנט המחובר.</p> <p>6. יותר חיבור בניינים בקומות תת-קרקעיות כגון: חניונים, מתקנים תשתית וקומות משותפות.</p> <p>7. היקף השטחים הטבעיים, המיוערים או המגוננים יהיה לפחות כ-60% משטח התכנית, כ-105 דונם.</p> <p>8. חניונים חדשים בתחומי הקמפוס יתוכננו כחניוני חורשה. עצי החורשה ינטעו ברווחים בינות משטחי החנייה, כאשר לפחות עץ אחד מול 4 מקומות חנייה.</p> <p>9. גובה קירות בתחום התכנית, לגישור בין הפרשי קרקע יהיה 3 מ' לכל היותר. יועדפו פתרונות כגון: מסלעות, שיפועי קרקע וכיו"ב לגישור בין אזורים בהפרשי גובה.</p> <p>10. בבנייה חדשה, יפותח תחום של כ-400 מ"ר, ככל הניתן, בסביבת החוץ של המבנה. תחום זה יכלול נגישות לאזורים גובלים במדרגות בניצב לקווי הגובה, אזורים לשהייה בחוץ בממשק עם החזיתות הראשיות של המבנה ונטיעות חדשות.</p>



4.1	מבנים ומוסדות ציבור
ב	<p>שימור</p> <p>בתכנית מסומנים מבנים, אתרים ומתחמים לשימור. הנחיות לתוספות בניה ולשינויים בהם, ותנאים לקבלת היתר בניה או היתר הריסה יהיו כמפורט בסעיף 6.5.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הוראות לשילוב מערכות הנדסיות</p> <p>1. מערכות הנדסיות המשרתות את המבנה כגון מערכות מיזוג והחלפת אויר ישולבו בעיצוב האדריכלי של הבניינים ויוצגו כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p> <p>2. מערכות הנדסיות הממוקמות מחוץ למבנה ומשרתות אותו ישולבו בתכנון פיתוח השטח סביב המבנה.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>אזור הנחיות מיוחדות בתא שטח 1 סימנו A</p> <p>1. אזור זה מיועד ליצירת מרכז קמפוס פתוח למגוון פעילויות חוץ ולשימור וטיפוח הסביבה הפתוחה.</p> <p>2. אופי השטחים הפתוחים העיקריים: ברום הגבעה, יתוכנן 'אי ירוק', ללא בנייה, באזור הכניסה לתוכן רחבת כניסה והתכנסות, שדרה מרכזית להולכי רגל ואופניים (מזרח מערב) ובינות למבנים (בניצב לטופוגרפיה) יתוכננו שטחים פתוחים טבעיים או מגוננים. כמפורט בנספח הנוף, המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>3. באזור זה תתאפשר הרחבה של בניינים קיימים או הריסה ובנייה של בניינים לשימושי אקדמי ושימושי קהילה ורווחה, ובהתאם למפורט בסעיף 1.</p> <p>4. עבודות פיתוח או בנייה נרחבות בתחום זה ייעשו בכפוף להכנת תכנית עיצוב כוללת אשר תקבע עקרונות למרחב הציבורי הפתוח ושמירה על הסביבה הפתוחה. העקרונות יכללו התייחסות ל: אופן העמדת המבנים, רציפות התנועה במרחב, הנגשה ושיפור הקישוריות במרכז הקמפוס, תאורה, שמירה על מבטים לנוף רחוק, אוריינטציה, גינון ונטיעות בדגש על העשרת מגוון הצומח, יצירת תשתית צל ויצירת תשתית פיזית ללימוד בסביבת החוץ, והתייחסות לאתרים, מבנים ומתחמים לשימור.</p> <p>5. הרחבת בניין קיים או שינוי בבניין קיים יעשו תוך השתלבות המבנה בסביבה הפתוחה ושמירה על איכויותיו, ובכפוף להנחיות השימור כמפורט בסעיף 6.5.</p> <p>6. אזור זה יהיה מוטה תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, למעט תנועת רכבי חירום נגישות ושירות.</p> <p>7. בבניה חדשה בתחום זה, עצים בוגרים, ישמרו וישולבו כחלק מתכנון המבנה וסביבתו ככל הניתן.</p> <p>אזור הנחיות מיוחדות בתא שטח 1, סימנו B</p> <p>1. בשטח התוכנית אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה, כולל דרכים, או עבודות פיתוח, יינו קבלת אישור חברת מקורות לבקשה להיתר, ו/או העתקת הקו בתיאום עם חברת מקורות, ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>אזור הנחיות מיוחדות בתא שטח 1, סימונו C.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באזור זה מותרות דרכים, חניות ועבודות תשתית. 2. העבודה באזור זה תיעשה בצורה מעודנת תוך ניסיון לשמור על הצמחייה במקום. 3. כניסה לעבודות מסוג דרכים וחניות בשטח זה תהיה בשלב האחרון של יצירת חניות בתחום חלק המגורים של התכנית. 4. סה"כ כמות החניות המקסימלית המיועדת לאזור זה עומדת על 100 חניות שהן ממוצע של חניה אחת ל- 70 מ"ר. 5. תכסית החניות והדרכים לא תעלה על 40% משטח הפולגון. 6. לפני ביצוע העבודה ייעשה סקר עצים מדוקדק אשר על פיו תתבצע עבודת תכנון הדרכים והחניה במקום. 7. אזורי החניה בתוך פולגון זה יבדילו בין אזורי חניה המותאמים לסוגי רכב שונים והכוונה שאזורים בעייתיים וקטנים יהיו מותאם לרכבים קטנים ואזורים יותר נוחים יהיו מותאמים לרכבים יותר גדולים. 8. מערכת התאורה במקום לא תעלה על 200 לוקס למ"ר. 9. עמודי התאורה ההיקפיים יהיו מכוונים פנימה אל אזור החניה.
ה	<p>בניה ירוקה בניה ירוקה</p> <p>הוראות לבניה מודעת אנרגיה, אקלים, מים וסביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים חדשים, תוספות בנייה ועבודות פיתוח שטח יתייחסו להיבטים של בנייה ירוקה כגון: שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד', מיחזור פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע. 2. מבנים חדשים ותוספות בניה בהיקף העולה על 1000 מ"ר יעמדו בתקן הבניה הירוקה: ת"י 5281: בנייה בת קיימא (בנייה ירוקה) ברמה של לפחות כוכב אחד. תנאי זה ניתן לשינוי באמצעות שיקול דעת של מהנדס הועדה המקומית. 3. לפחות 50% משטח הגג שאינו מיועד למתקנים הנדסיים ישמש להתקנת פנלים פוטוולטאים או תרמוסולאריים ולפתרונות דומים בהתאם להתפתחויות טכנולוגיות בעתיד. סטייה מכך אפשרית באישור מהנדס הועדה.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>גן בוטני כהגדרתו בחוק גנים בוטנים, וכל הקשור בצורכי מחקר וחינוך, הנגשתו לקהל רחב ותחזוקתו. כמו כן, מצללות, כיתות הדרכה ולימוד, מבני שירות לתפעול ואחזקה וכן העברת תשתיות קוויות. שימוש זמני לתחנת שאיבה לביוב בכפוף לסעיף 4.2.2 ב', שבילים ומדרכות להולכי רגל ואופניים, דרכי שרות ומעבר לרכב חירום לצרכי ביטחון.</p>
4.2.2	הוראות

	4.2
<p align="center">שטח פרטי פתוח</p> <p align="center">בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הבניה בשטח הגן תשולב במבנה המדורג של השטח, ובסביבת החוץ. 2. גודל מצללות ראה סעיף 5 זכויות והוראות בניה 3. באזור זה ייקלט נגר מרום הגבעה, באמצעים כגון: תיעול פתוח, אזורי איסוף מים ופתרונות נופיים נוספים, לצורכי השהית הנגר וניצולו לשימושי הגן הבוטני. 4. תכנון תאורה בתחומי הגן, ייעשה בכפוף לחו"ד אקולוג. 5. חומרי גמר למצללות יהיו בהתאם להנחיות מהנדס ועדה מקומית.</p>	א
<p align="center">ביוב</p> <p>פינוי תחנת השאיבה הקיימת, בעת חיבור בגרביטציה לשכונת צל אורנים. עם בניית מערכת הביוב בשכונה המונמכת מצפון הכוללת מאספי ביוב גרביטציוניים ותחנת השאיבה לשפכים יבוצע חיבור של מכללת אורנים אל מערכת הביוב מצפון.</p>	ב
	4.3
	דרך מאושרת
<p align="center">שימושים</p> <p>כל שימושי הדרך ותכליותיה כמצוין בחוק, לתכנון אזור כניסה לקמפוס, לרבות: שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל ואופניים, משטחים מרוצפים או סלולים, גינון ונסיעות, קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות, תחנות הסעה ואזורי העלאה והורדת נוסעים.</p>	4.3.1
	4.3.2
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">בטחון ובטיחות</p> <p>מתקנים, שערים דרכי חרום וכו' לביטחון ובטיחות. רוחב וקווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	א
	4.4
	דרך מוצעת
<p align="center">שימושים</p> <p>ע"פ השימושים המותרים בדרך מאושרת.</p>	4.4.1
	4.4.2
<p align="center">הוראות</p> <p align="center">בטחון ובטיחות</p> <p>ע"פ ההוראות בדרך מאושרת.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת					
										מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה		גודל מגרש כללי		
											עיקרי	שרות		עיקרי	שרות
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	מבני מעונות	1	דיר מיוחד ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(3) 5	(3) 0	(3) 5	(3) 5	8	(2) 28	15	32000	5000	6000	(1) 21000	128400.59				
(3) 5	(3) 5	(3) 0	(3) 5	4	(2) 22	20	52000	15000	6000	(1) 31000	128400.59	מבני אקדמיה	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(3) 5	(3) 5	(3) 5	(3) 5	2	7	(5) 33	500		(4)	(4)	44490.55	12, 11		שטח פרטי 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

הערה ברמת הטבלה:

- א. מותרת העברת שטחים ממפלסי על הקרקע למפלסי תת הקרקע.
- ב. בשפ"פ יותרו 1000 מ"ר למצללות. שטח מצללה או קרוי ליחידה לא יעלה על 250 מ"ר.
- ג. שטחי שרות מתחת לכניסה הקובעת, מיועדים לחניה תת קרקעית ושטחי שרות בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) אפשר יהיה להעביר זכויות בניה ממבני אקדמיה למבני מעונות ולהפך - ההתייחסות במקרה של מבנים ומתחמים לשימור תהייה כמפורט בסעי' 6.5.
- (2) גובה אנטנות/תשתית על גגות המבנים יוגבל ל- 35 מ' או בכפוף לאישור משרד הבטחון וכמפורט בסעיף 6.8.
- (3) יישמר מרווח של 5 מטרים לפחות בין גבול התכנית ובין כל מבנה חדש או תוספת למבנה קיים למעט מבני שערים ובטחון, גדר קמפוס אורנים ומבני תשתית.
- (4) סך הבניה בכל תאי השטח של השפ"פ לא יעלה על 500 מ"ר עיקרי ושרות.
- (5) בכל מקרה לא יותר מ- 250 מטר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

תנאים כלליים להיתר בנייה

א. היתרי בנייה להריסה של מבנים בהם קיים אסבסט, או שיש חשש לקרקע מזוהמת, יכללו את הדרישות המחייבות בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

ב. תכנון חניון תת קרקעי בשטח של קומה מלאה אחת לפחות - תנאי זה ניתן לשינוי באמצעות שיקול דעת של מהנדס הועדה המקומית.

ג. בקשה להיתר בנייה למבנה חדש תכלול:

1. תכנית השתלבות בקנה מידה 1: 500 של סביבת המבנה בסביבתו, לרבות ציון המבנים הסמוכים למבנה נשוא הבקשה וכן שטחים ללא בינוי ברדיוס של כ-20 מטר מקצות הבניין.

2. תכנית ההשתלבות תכלול:

סימון מערך מפורט של שבילים ומעברים להולכי רגל בשטחים פתוחים, בין מבנים ובתוך מבנים כולל נגישות לנכים, סימון מפלסי קרקע טבעית ומתוכננת, סימון צמחייה קיימת ונטיעות מתוכננות, סימון מערכות המבנה והתשתיות המשרתות את המבנה ובכלל זה חיבורי חשמל ואנרגיה, תקשורת, מים וביוב, תכנון מתקנים הנדסיים, לוגיסטיים וחצרות שרות בדרך שתבטיח את השתלבותם בעיצוב הארכיטקטוני והנופי של השטח.

ד. תכנית עבודות פיתוח שטח בקני"מ 1: 250 בסמיכות למבנה נשוא הבקשה אשר תכלול:

סימון מפלסי הקרקע וקירות תומכים ואמצעים אחרים לייצוב הקרקע, סימון חומרי כיסוי השטח, סימון צמחייה קיימת ונטיעות מתוכננות. פתרונות לשמירה על צמחייה ועל עצים בוגרים ככל הנדרש, בעת הבנייה ואחריה, סימון מערכות תשתית וחצרות שרות בקרבת המבנה ופתרון ושילובם בתכנון הנופי.

ה. תכנית סימון של חיבור המבנה למערכת אספקת המים ולמערכת הביוב של קמפוס אורנים.

ו. תכנית סימון של חיבור המבנה למערכת החשמל של קמפוס אורנים.

ז. תנאי למתן היתר בניה במבנים ומתחמים לשימור כמפורט בסעיף 6.5.

6.2**חשמל**

חשמל ותקשורת

א. קווי חשמל ותקשורת: קווי החשמל והתקשורת (טלפון, סיבים אופטיים, טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. ניתן יהיה להיתר הקמת קווים עיליים אם הדבר נדרש מבחינה הנדסית או בטיחותית ואין בכך פגיעה נופית.

ב. חשמל - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

לא יינתן היתר בניה לבניין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיליים חשופים 3.00 מ'

בקו מתחם נמוך עם תיליים מבודדים וכבלים אוויריים-2.00 מ'

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו- 5.00 מ'

בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)-20.00 מטר מציר הקו

בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)-35.00 מטר מציר הקו

מנקודה הקרובה ביותר לארון רשת- 1.00 מטר

מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד-3.00 מטר

חשמל	6.2
<p>ג. אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים של חברת החשמל אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. וכן אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל פרטיים בתחום קמפוס אורנים אלא רק לאחר אישור והסכמה של מהנדס חשמל מטעם קמפוס אורנים.</p> <p>ה. תותר הקמת מרכז אנרגיה לימודי לצורך ייצור חשמל והפקת חום וקור לשימוש במבנה הקמפוס, באמצעות שריפת גז טבעי.</p> <p>תנאי להיתר בניה למתקן זה יהיה העברת הבקשה להערות איגוד ערים לסביבה.</p>	



תשתיות	6.3
<p>מים וביוב</p> <p>א. מערכת הביוב תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת הניקוז, ייאסר לחלוטין חיבור מי ביוב למערכת הניקוז ולהפך.</p> <p>ביוב:</p> <p>א. תכנון המערכת הסניטרית יעשו על פי הנחיות מהנדס תאגיד מעיינות העמקים ובתאום מולם.</p> <p>ב. עם פינוי תחנת השאיבה הקיימת ולפני החיבור בגרביטציה לשכונה המתוכננת מצפון יוקמו בקצה קו הביוב בחלקה הצפוני של התוכנית ולפני המעבר אל מחוץ לתחום התוכנית יבוצעו שני בורות רקב במקביל בנפח 1,600 ליטר כל אחד</p> <p>ג. כל בית אוכל / מסעדה שיוקם בתחום התכנית יתקין מפריד שומן לפני שוחת ההתחברות למאסף הביוב על פי הוראות משרד הבריאות ורישוי עסקים.</p> <p>ד. גובה 0.00 של המבנים יהיה גבוה מגובה שוחת החיבור למגרש בהתאם לבדיקה ואישור של יועץ הניקוז לתכנית.</p> <p>ה. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.</p> <p>מים:</p> <p>א. חיבורי מים למערכת העירונית ופרטי חיבורי המערכת הסניטרית יעשו על פי הנחיות מהנדס תאגיד מעיינות העמקים ועל פי פרטי סטנדרט של התאגיד.</p> <p>ב. מערכות כיבוי אש לרבות מערכת ספרינקלרים תהיה לפי דרישת שירותי הכבאות.</p> <p>ג. אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים, ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2 ד' (הנחיות מיוחדות לאזור B).</p> <p>ניקוז נגר עילי ושימור משאבי מים</p> <p>א. כל שטח המיועד לבנייה או לפיתוח בתחום התכנית ינוקז ממי נגר עיליים בהתאם לעקרונות נספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>ב. מערכת הניקוז תהיה ברובה עילית ומשמרת מים.</p> <p>ג. הניקוז בתוואי טבעי או בתעלה בנויה יתוכננו כך שמהירות הזרימה לא תגרום לסחף, וזאת בשילוב עם התכנון הנופי של השטח ואגרונום לקביעת סוג הצמחייה.</p> <p>ד. תכנון השטחים הפתוחים יכלול שטחי השהייה למי נגר מגוננים או הכוללים אבנים</p>	



תשתיות	6.3
<p>המאפשרות חילחול לקרקע בהיקף של 15% ותאום עם יועץ ניקוז, זאת ע"י הנמכת גובה הקרקע באזורים אלו מתחת לרום מוצא הניקוז של השטח הפתוח. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.</p> <p>ה. בעונה הגשומה תתוכנן הולכת הנגר המתנקז משטח התוכנית אל הבריכות אשר בחלקה הצפוני של התוכנית במסלול הארוך ביותר האפשרי ובתיאום מול אדריכל הנוף.</p> <p>ו. מבנים בהם יהיו חללים תת קרקעיים, ינקטו בהם כל האמצעים למניעת כניסת מי גשמים לתוכם.</p> <p>ז. בשטחים הירוקים ובאפיקי הזרימה, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר.</p> <p>ח. יבוצעו קידוחי קרקע באתרים, בכדי לקבל תמונה מדויקת יותר של הקרקע בשטחים המתוכננים לפיתוח ופוטנציאל החלחול בקרקע.</p> <p>ט. ניקוז מחניונים:</p> <p>תכסית חניונים חדשים תתוכנן מחומרים המעודדים טיפול בנגר, כדוגמת: חומר גרנולרי, ריצוף מחלחל, אבני דשא ופתרונות אחרים שיימצאו רלוונטיים בעת ביצוע החניונים.</p> <p>י. עודפי הנגר מהחניונים יוזרמו לתעלות עפר מיוצבות המקבילות לכביש בצידו האחד. השהיית הנגר תבוצע בהתאם להנחיות נספח הניקוז המנחה המצורף לתכנית זו.</p> <p>סכרונים לאורך תעלות בצד החניון יבוצעו באמצעות קירות מפל וחלוקי נחל. גודל אבן של לא פחות מ- 10 ס"מ.</p> <p>יא. מתקני השקטה בתיאום עם תכנית אדריכלות נוף, יתוכנן לצורך מניעת בליית המדרונות ויקטיין את מהירות הזרימה לפחות ל-1.8 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט.</p> <p>מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.</p> <p>יב. תכנון הנדסי ונופי של מערכת הניקוז יכלול אמצעים להשהיית הזרימה, להגברת החלחול ולאגום מים ליצירת בית גידול לח ו/או להשקיה</p>	

עתיקות	6.4
<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6810/0 "אורנים" י"פ: 4786 עמ' 4812 מיום: 19/07/1999; 6810/0 "אורנים" י"פ: 4786 עמ' 4812 מיום: 19/07/1999; 6810/0 "אורנים" י"פ: 4786 עמ' 4812 מיום: 19/07/1999; הינו/נס אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	

6.5 בתחום התכנית מסומנים שלושה מתחמים לשימור הכוללים מבנים לשימור, וכן אתר לשימור שאינו במתחם לשימור. אלה כמסומן בתשריט מצב מוצע, וכמפורט בתשריט נספח השימור.

6.5.1 מתחמים לשימור

א. "מתחם המגורים הראשון" (מסומן באות א')

המתחם כולל את מבנן המגורים הראשון שבו שישה מבנים לשימור: מבנים 01-06: מבני מגורים ראשונים.

ב. מתחם "לב הקמפוס" (מסומן באות ב')

גבולות המתחם מגדירים את ליבת האזור החינוכי של הקמפוס מראשיתו ובו ארבעה מבנים לשימור, ושימור נופי - השטח הפתוח שבין המבנים. המבנים לשימור במתחם זה:

מבנה 52: כיתות אומנות עליון

מבנה 54+59: מכון אומנות מדורג + מבנה וסככת פיסול

מבנה 55: בית מרגולין

מבנה 56: כתות מדורג עליון

מבנים במתחם שאינם לשימור:

מבנה 57: בית כתות מדורג

מבנה 58: בניין המנהלה

מבנה 53: כתת אומנות

ג. מתחם "בית המצפור" (מסומן באות ג')

המתחם כולל מבנה לשימור בית המצפור, מרפסת תצפית אל הנוף, אתר שימור קבר מרגולין המבנים לשימור במתחם זה:

מבנים 60-61: בית מצפור,

מספר 81: קבר מרגולין

מבנים במתחם שאינם לשימור ומיועדים להריסה:

62-63: מבני מעבדה ארעיים בבנייה קלה

ד. אתרים ומבנים לשימור שאינם במתחמים לשימור

80: האמפיתיאטרון

6.5.2 הוראות שימור כלליות (למבנים, לאתרים ולמתחמים לשימור)

1. המבנים, האתרים והמתחמים המצוינים בסעי' 6.5.1 לעיל והמסומנים בתשריט מצב מוצע ומפורטים בנספח השימור הם לשימור. לא תותר הריסתם.

2. תנאי להיתר בניה במבנים שנקבעו לשימור, או כל התערבות בהם כולל שינויים פנימיים במרחב הציבורי, יהיה הכנת תיק תיעוד מלא. תיק התיעוד יוכן על-ידי בעל מקצוע הבקיא בתחום, ובהתאם להנחיית התיעוד של מנהל מינהל התכנון או להנחיות אחרות התקפות בעת הכנתו.

3. כל בקשה להיתר במבנים שנקבעו לשימור ובמתחמים לשימור תובא לדיון בוועדת השימור



6.5

שימור

המקומית. פרוטוקול הוועדה ובו המלצתה יהיה תנאי לדיון בבקשה להיתר בוועדה המקומית.
 4. כל בנייה חדשה של מבנה בתחום מתחם לשימור תתחשב בבניוי הקיים ובמבנים ובאתרים לשימור, ותחייב תכנית בניוי כוללת למתחם שתתייחס לגובה, לנפחי הבניה ולתכנית קיימת, מרווחי בנייה של הבינוי הקיים, קווי בנייה ולהשתלבות הבנייה החדשה באופי המתחם. כל בניה חדשה סמוך למבנים 54+59 תהיה במרחק שלא יקטן מ- 15 מ' מהחזית הדרום מערבית של המבנה הקיים המסומן לשימור.
 5. כל הריסת מבנה הנכלל במתחם לשימור תחויב בתיק תיעוד מלא, כמפורט בסעי' 2 לעיל, כתנאי למתן היתר הריסה. זאת להוציא המבנים הארעיים בבנייה קלה במתחם ג'.

6.5.3 דרגות השימור

התכנית מגדירה שתי דרגות שימור למבנים: שימור א' ושימור ב'.

1. שימור דרגה א' - תותר תוספת בנייה לצד המבנה, אך לא תותר תוספת קומות על גבי המבנה. מיקום התוספת, וכן סוג התוספת, אופייה ואופן החיבור למבנה הקיים ייקבעו לעת הוצאת היתר בנייה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא ולהמלצותיו כמפורט בסעי' 6.5.2.
2. שימור דרגה ב' יותרו תוספת קומות על גבי המבנה ותוספת בנייה לצד המבנה. מספר הקומות ואופן חיבורן למבנה הקיים, מיקום התוספת וכן סוג התוספת, אופייה ואופן החיבור למבנה הקיים ייקבעו לעת הוצאת היתר בנייה בהתאם למסקנות תיק תיעוד מלא ולהמלצותיו כמפורט בסעי' 6.5.2.

6.5.4 הוראות השימור למתחמים

א. הוראות ל"מתחם המגורים הראשון" (מסומן באות א')

1. המבנים המסומנים במתחם מוגדרים לשימור בדרגה א'.
2. כל בנייה חדשה במתחם תחויב בתכנית בניוי כמפורט בסעי' 6.5.2.
- ב. הוראות למתחם "לב הקמפוס" (מסומן באות ב')
1. המבנים המסומנים במספרים 52, 54, 55 ו-59 הם מבנים לשימור בדרגת שימור א'.
2. המבנה המסומן במספר 56 הוא מבנה לשימור בדרגה ב'.
3. כל בנייה חדשה במתחם תחויב בתכנית בניוי כמפורט בסעי' 6.5.2.
4. תכנית הבינוי למתחם תתייחס בין היתר לשמירה על מסדרנות המבט וכן על המפתח הנופי הקיים בבניין המנהלה (מסומן במספר 58), כפי שמסומנים בנספח הבינוי המנחה של תכנית זו.
- ג. הוראות למתחם "בית המצפור" (מסומן באות ג')

1. המבנים המסומנים במספרים 60-61 הם מבנים לשימור בדרגה ב'. מספר 81 שימור דרגה א'.
2. המבנים המסומנים במספרים 62 ו-63 הם מבני מעבדה ארעיים/בבנייה קלה המיועדים להריסה.
3. כל תוספת בנייה למבנים לשימור או במתחם לשימור תחויב בשמירת יחסי הגבהים בין המבנה העליון והתחתון ובנייה בקונטור הקיים של המבנים.
- ד. הוראות למבנים ולאחרים לשימור שאינם בתחום המתחמים לשימור, האמפיתאטרון מסומן מס. 80 הוא אתר לשימור דרגה א' וחלות עליו הוראות בסעיף 6.5.2

6.6

שמירה על עצים בוגרים

1. נספח העצים לתכנית:
- לתכנית זו מצורף מסמך "תשריט נספח עצים בוגרים" והוראות לתשריט, הכולל הסברים



שמידה על עצים בוגרים	6.6
<p>והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית .</p> <p>1.1 בתחום התוכנית מצוי גן בוטני מוכרז. כל העצים בתחום הגן מצויים תחת הקטגוריה של שימור מחמיר.</p> <p>2. עצים המסומנים לשימור :</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן. הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .</p> <p>3. עצים המסומנים להעתקה :</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>4. עצים המסומנים לכריתה :</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מ פקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו. כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>5. נטיעת עצים חדשים :</p> <p>א. נטיעות חדשות במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים יתבצעו בעצים בריאים בכדי להבטיח תנאי גידול איכותיים, וגודל מספק בהתאם לאופי הנטיעה.</p> <p>ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ ויצירת רצף צל עבור הולכי הרגל ככל הניתן.</p> <p>ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יש להבטיח בית גידול מיטבי אשר יבטיח התפתחות תקינה של העץ ויאפשרו את חיי העץ לאורך זמן.</p> <p>6. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה(ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p> <p>7. שינוי סטטוס פוליגונים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית :</p> <p>במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג פוליגון שסומן לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 25% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.</p>	
דרכים וחניות	6.7
<p>א. מספר מקומות חנייה לרבות חניות אופניים יותקן בתחום המגרש ע"פ תקן החנייה התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ב.תקן חניה לאופנועים עבור מעונות יהיה חניה אחת לכל 10 חדרים וביתר שטחי הקמפוס תקן החניה לאופנועים יהיה חניה אחת לכל 250 מ"ר שטח עיקרי.</p> <p>ג. תקן החניה הוא כלל קמפוס ומקום החניה אפשר שימוקם כחלק מבניה חדשה, לרבות בתת</p>	

6.7 דרכים וחניות	
	הקרקע או במבנה חניה ייעודי.
6.8 בטחון ובטיחות	
	<p>א. גובה התכנית המפורט בסעיף 5 מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.</p> <p>ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת לנציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.</p>



6.9 סקר סייסמי	
	<p>סיכונים ססימיים:</p> <p>א. תכן סייסמי של תשתיות רגישות שפגיעה בהן עשויה להוביל לפגיעה בחיי אדם, או תשתיות/מבנים האמורים לתפקד בעת ולאחר רעידת אדמה (מיכלי חומרים מסוכנים קווי גז וכיו"ב) קווי גז וכיו"ב) יתבצע לפי הסתברות של 2% ב 50 שנה (טבלה 1) או לפי ערך התאוצה הדטרמיניסטי כתוצאה מרעידת אדמה מקסימלית על העתק הכרמל במרחק הקרוב ביותר לתחום התכנית, בהתאם לסוג התשתית לפי שיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. פיתוח הכולל חפירות ו/או קידוחים בתחום התכנית יבוצע בפקוח של גיאולוג הבקיא בתחום סיכוני רעידות אדמה לצורך זיהוי של עדויות למעוות בפני השטח הנוגע לפעילות העתקה צעירה. במידה ויזוהה מעוות מסוג זה, יש לדווח על כך למהנדס הוועדה המקומית ולשקול פתרונות טכנוניים ו/או הנדסיים מתאימים. במידה ולא ניתן להבטיח את שלמות המבנה/תשתית במקרה של המשך המעוות יש לבצע תכנון מחדש או לשנות את יעוד הקרקע.</p>



6.10 הריסות ופינויים	
	<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועד להריסה.</p> <p>תנאי להיתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה ומהווים הפרעה לביצוע נשוא ההתר המוצע.</p> <p>תנאי להריסת מבנה מס 46 - בית הדומי - יהיה הכנת מסמך תיעוד. סוג המסמך (תיעוד מקדים או תיק תיעוד מלא) ייקבע בהתאם להנחיות וועדת השימור המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר, אשר יקבע ע"י מ.א. זבולון.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תתבצע בשלבים לפי צרכי קמפוס אורנים	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תעשה בשלבים ולאורך כ- 20 שנה