

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 255-1048628

הגדלת שטח בית הספר אורט-שלומי



מחוז צפון  
מרחב תכנון מקומי מעלה הגליל  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/09/2022

להפקיד את התכנית

03/01/2023

תאריך 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

בית ספר אורט שלומי הינו בית הספר תיכון וחטיבה היחידי במועצה מקומית שלומי ונותן מענה חינוכי לתושבי העיר והסביבה.

עקב הגידול באוכלוסיית המועצה המקומית שלומי, עלה צורך דחוף בתוספת כיתות ומתן מענה פרוגרמטי לצרכים המשתנים בשלומי אשר הוליד את הדרישה להרחבת שטח בית הספר.

התכנית קובעת תנאים והוראות בינוי לתוספות בנייה בבית הספר, מגדילה את שטח בית הספר ומגדילה את זכויות הבנייה בו.

בנוסף, התכנית מציעה לחזק את הקשר בין בית הספר והקהילה הסובבת אותו תוך מתן אפשרות לגישה נוחה למתקני בית הספר שמשמשים את הקהילה במועצה המקומית שלומי והסביבה בשעות שלאחר יום הלימודים.

התכנית מרחיבה שטח ל"מבני ציבור" ע"ח שטח "פארק מרכזי" לפי תכנית ג/13794 תכנית מתאר שלומי ותכנית כוללנית 255-0646158 (תוקפה של תכנית המייעדת את השטח ל"פארק מרכזי" בוטלה)

פג תוקפה של תכנית ג/13915 ולכן היא מבוטלת.



תכנון זמין  
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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת שטח בית הספר אורט-שלומי
1.1	255-1048628	
שטח התכנית	מספר התכנית	32.680 דונם
1.2		
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
1.4		
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא	
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 מעלה הגליל

214012 קואורדינאטה X

775787 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רחוב החורשה שלומי

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

שלומי - חלק מתחום הרשות: שלומי

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה שכונת שלומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18320	מוסדר	חלק	4	1-3, 5-6, 10-12, 45, 76, 88
18322	מוסדר	חלק	31-36, 76-78	29, 37, 86
18327	מוסדר	חלק		1

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
12/02/2020	מתקנים פוטו- וולטאי ם	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
30/12/2004		968	5355	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/10335 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/10335
01/06/2010		3188	6093	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/13764 ממשיכות לחול.	החלפה	ג/13764



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב מנשה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב מנשה		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 23 27/11/2022	יואב מנשה	24/11/2022	1	1: 1250	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 שלומי	שלומי		1	04-9950940		ofer@shelomi.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ז'בוטינסקי.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב מנשה		ים תכנון	עמקה	עמקה	1	054-9217545		yamtihnun@gmail.com
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר	חיפה	(1)	22			office@ramzi883.com

(1) כתובת: רחוב אלמותנבי 22.

## 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

הרחבת שטח בית ספר אורט לטובת מענה לצרכי החינוך המשתנים במועצה המקומית שלומי וסביבתה והגדלת הזכויות בקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע ע"י הגדלת שטחים ע"ח שטח מייעוד "פארק מרכזי" (לפי תכנית מתאר שלומי ג/13764) לשטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- ב. תוספת שימושים ותוספת זכויות בנייה.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת שטחי הבנייה.
- ה. קביעת הוראות בינוי (מס' הקומות, קווי בניין)



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	10	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	10

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	20,355	62.29
דרך מאושרת	385.57	1.18
פארק מרכזי	11,939.85	36.54
<b>סה"כ</b>	<b>32,680.42</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	32,680.42	100
<b>סה"כ</b>	<b>32,680.42</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מוסדות חינוך והשכלה, רווחה, חברה, קהילה, תרבות, בריאות, דת, ספורט, שירותים מוניציפליים, מוסדות ממלכתיים וכו'.</p> <p>א. מבנים ושטחים לשימושים ציבוריים עירוניים ואזוריים וכו'.</p> <p>ב. מוסדות חינוך כגון" בתי ספר, גני ילדים, מעון ילדים מועדונים וכו'.</p> <p>ג. מוסדות דת: מקום לפולחן דתי כגון בית כנסת, מקווה וכו'.</p> <p>ד. מוסדות תרבות ו/או ספורט כגון: אולמי ספורט, מגרשי ספורט, בריכות שחייה, ספריות, תאטרון, סדנאות וכו'.</p> <p>ה. מוסדות בריאות כגון: מרפאות, תחנה לעזרה ראשונה, תחנת בריאות למשפחה וכו',</p> <p>ו. מוסדות רווחה כגון: מועדוני נוער, מועדון לקשיש וכו'.</p> <p>ז. מוסדות קהילתיים כגון מתנ"ס, כותר פיס וכו'.</p> <p>ח. מוסדות ביטחון וחרום כגון: תחנות כיבוי אש, תחנות משטרה וכו'.</p> <p>ט. מתקני תשתית מקומיים כגון: תחנת טרנספורמציה וכו'.</p> <p>י. בתי קפה, קיוסק, מזנון וכו'.</p> <p>כ. מקלטים ציבוריים.</p> <p>ל. מגרשי משחקים, פארקים שכונתיים וכו'.</p> <p>מ. דרכים, שבילים, גינות ונטיעות, משטחים מרוצפים וכו'.</p> <p>נ. חניות.</p> <p>ס. ספסלי גן וסככות צל ומצבות זכרון ואנדרטאות.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>מותר יהיה לכלול במבנה אחד מספר שימושים מהמפורטים לעיל.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20		70	140	(1)	(1)	40%	100%	33800.92	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר העברת שטחי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- (2) לפי תשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>-לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים, ביוב או ניקוז גלויים על גבי הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>-לא תותר התקנת דודי שמש לחימום מים על גגות המבנים אלא אם יותקנו לפי תכנית הדואגת לשילובים הארכיטקטוני במבנה באופן שיניח את דעתה של הוועדה המקומית.</p> <p>- לא יותקנו חוטי טלפון/טל"כ גלויים על גבי קירות חיצוניים של מבנים.</p> <p>-בקשות להיתר יכללו פירוט חומרי גמר.</p> <p>-על מבני ציבור יהיו חובה חיפוי קשיח לפחות ב 60% משטח החזיתות בתאום עם מהנדס המועצה אלא אם אישר אחרת.</p> <p>גימור:</p> <p>גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים עמידים כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית, בטון מעובד(עם גימור גרנולי או עיבוד צורני וכיו"ב) או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית לסרב או להתנות חומרי הגימור על מנת להשיג התאמה ארכיטקטונית עם בניינים סמוכים ו/או עם העיצוב והחזות הכוללים של האזור.</p> <p>הגגות של המבנים בתחום התכנית מהווים "חזית חמישית" לכוון שכונת שלומית. לא יותר כיסוי גגות באספלט לסוגיו. יותרו הקמת גינות נוי ע"ג הגגות בכפוף לתכנית הבינוי.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
<p>כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה 1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון.</p>	
<b>6.3</b>	<b>תקשורת</b>
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל / 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות וגרמים המוסמכים לכך.</p>	

## תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס המועצה ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס המועצה או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, היקף ומיקום חצרות ומפלסיהן, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות/הצללות באופן אחיד לכל מונה הדפסה 12

הבניין, סימון פתרון מעלית ופרטי בנייה.

3. תאום תשתיות עם מהנדס המועצה או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר, יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. תנאי למתן היתר בנייה/חפירה יהא אישור מורשה נגישות מתו"ס ומורשה נגישות שירות. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם אגף תברואה במועצת שלומי, לעניין מיקום מתקני האשפה ואופן פינוי האשפה.

6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום הגשת נספח תחבורה ופיתוח תשתיות לגבי תכנון הסדרי התנועה והחניה הנדרשים לפרויקט, וקבלת אישורם לני"ל.

7. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת נספח נגישות לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון דרכי גישה למרחבים המוגנים, תכנון דרך הגישה לכניסה הראשית של השימושים השונים, תכנון כניסה נגישה לבית הכנסת, תכנון מעברים נגישים ועוד הכל כפי שיידרש ע"י הוועדה המקומית.

8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים/חדר מיתוג בתכנית ובדבר העתקת תשתיות חשמל קימות במידת הצורך, לתנאים חלופים.

9. תנאי למתן היתר בנייה הוא אישור מהנדס התחבורה של הרשות המקומית כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

10. תנאי להיתר בנייה יהא אישור רשות הכבאות.

11. תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי ונספח תנועה וחנייה ערוך ע"י

יועץ תנועה, ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי תציג את אופן המימוש של כל זכויות הבנייה והשימושים המאושרים בתכנית, לרבות פתרונות החנייה והנגישות.

12. עבודות הפיתוח ייעשו אך ורק בתחום ההיתר ועל פי תנאי ההיתר.

13. לא יותר שפך קרקע מכל סוג שהוא בכל תחומי התכנית אלא באישור מהנדס המועצה. כל פינוי עודפי העפר יהיה בתיאום מהנדס המועצה ובאישור.

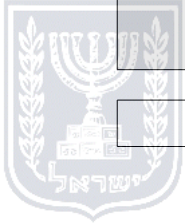
14. תנאי לקבלת היתר לפיתוח השטח, לביצוע עבודות עפר, העברת תשתיות ובניה, יהיה בדיקה להימצאות אסבסט בשטח ו/או אישור של הוועדה הטכנית של המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע נקיה מאסבסט פריך.

## 7. ביצוע התכנית

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

ל.ר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12