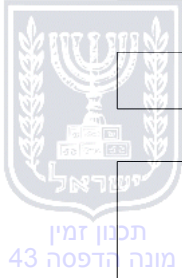


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 352-1011915

מתחם שילה קריית ים



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי קריות  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/05/2024

לאשר את התוכנית

16/07/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005162132/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית קובעת זכויות והוראות בניה להקמת ביה"ס תיכון וביה"ס יסודי במתחם שילה, בתחום יעודי קרקע מאושרים למבני ציבור, תוך הרחבה מצומצמת לתחום שטח ציבורי פתוח. התכנית מאפשרת חניון תת קרקעי מתחת לשני המגרשים לשימוש בתי הספר והתושבים וכן הוראות וזכויות בניה במגרשים קטנים קיימים למבני ציבור בתחום השכונה. וכן קובעת זכויות לגני ילדים, מעונות יום ושימושים ציבוריים אחרים. התכנית מיישמת את הנחיות תכנית המתאר הכוללנית של קריית ים מס' 352-0203034 המאושרת משנת 2019 ושל תכנית אב למוסדות ציבור וחינוך ולשטחים ציבוריים פתוחים משנת 2019.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם שילה קריית ים

מספר התכנית 352-1011915

1.2 שטח התכנית 32.900 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	קריית
קואורדינאטה X	207582
קואורדינאטה Y	751013

### 1.5.2 תיאור מקום

מתחם שילה ממוקם בין הרחובות גודלה מאיר מצפון פנחס לבון ממערב, שד' ירושלים ממזרח ושד' הפלמ"ח מדרום.

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

קרית ים - חלק מתחום הרשות:

נפה

### 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
12756	לא מוסדר	חלק	10, 13, 20, 23-24, 26-27, 30, 33-40, 42, 45	47

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 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 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
08/04/2019		9851	8195	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-352- 0203034. הוראות תכנית 352-0203034 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>352-0203034</u>
26/10/2020		600	9169	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 352-0717488 ממשיכות לחול.	כפיפות	<u>352-0717488</u>
21/06/1979		1696	2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ק/165 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>ק/165</u>

## הערה לטבלה:

תכנית 2/44/16 (אושרה 7/1998) תכנית להסדרת רישום מקרקעין לשיכונים ציבוריים.  
סוג יחס: שינוי.  
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/14/66 ממשיכות לחול.



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				עדנה לרמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדנה לרמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 1250		17/04/2023	עדנה לרמן	14: 15 30/06/2024		לא
ביוב	רקע		34	09/03/2023	ילנה גנדל	11: 01 21/01/2024	נספח מים וביוב-דו"ח	לא
ביוב	רקע	1: 1250		09/03/2023	ילנה גנדל	11: 03 21/01/2024	נספח ביוב	לא
מים	רקע	1: 1250		09/03/2023	ילנה גנדל	11: 04 21/01/2024	נספח מים	לא
ניקוז	רקע		26	01/05/2022	לינור דניאלי	11: 38 29/05/2022		לא
ניקוז	רקע	1: 1250		20/03/2022	לינור דניאלי	11: 41 29/05/2022		לא
חשמל	רקע	1: 1250		08/05/2022	מלווינה ציפורין אוסטרובסקי	10: 46 29/05/2022		לא
סביבה ונוף	רקע	1: 250		25/05/2022	אמיר בלום	12: 05 29/05/2022	נספח עיצוב נופי	לא
סביבה ונוף	רקע	1: 1000		25/05/2022	אמיר בלום	12: 04 29/05/2022	נספח עיצוב נופי	לא
תנועה	רקע	1: 1000		21/09/2023	אריה פלנר	16: 35 18/10/2023		לא
מפת בעלויות	רקע	1: 1000	1	04/07/2021	רוני נשר	11: 58 12/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		10/04/2022	עדנה לרמן	17: 03 11/05/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000		25/08/2022	עדנה לרמן	11: 22 06/09/2022	נספח עצים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		34	27/06/2022	איל שפירא	15: 24 30/06/2022	סקר עצים	לא

**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 מקרקעי ישראל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333		

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	03-9533333		nirs@land.gov.il
רשות מקומית	רשות מקומית		קרית ים	קרית ים	שרת משה	10	04-8789740		yualb@k-yam.co.il

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל/מ תכנן ערים	עורך ראשי	עדנה לרמן	30015	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	120	03-6959893	03-6960299	office@lerman.co.il
אדריכל נוף	יועץ	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבבי	14	04-8339070	04-8339980	mb@miller-blum.co.il
הנדסה אזרחית	יועץ תשתיות	ילנה גנדל	92319	חברת פלגי מים בע"מ	מגידו	(1)		04-6678429	04-9893502	lenag@palgay-maim.co.il

תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדסת סביבה	יועץ	לינור דניאלי	11153307	פלגי מים בע"מ	מגידו	מגידו		04-6678400	04-9893502	Leonor@palgey-maim.co.il
מתכנן ערים וכלכלן	מתכנן	עופר מנחם		גיאוקרטוגרפי ה המכון למחקר מרחבי	תל אביב- יפו	דרך בגין	150	03-7682222	03-7682223	ofer@geokg.com
מודד מוסמך	מודד	רוני נשר	869	דטהמפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		ronin@datamap.com
מהנדס אזרחי	יועץ	אריה פלנר	24800	פלנר אריה הנדסה אזרחית בע"מ	נתניה	רגב אריה	5	09-8997260	09-8997264	fellner@netvision.net.il
מהנדסת חשמל	יועץ	מלווינה ציפורין אוסטרובסקי	86413	ספיר י.ז.ח.	טירת כרמל	המלאכה	1	04-8622337		
יועץ סביבתי	יועץ	טל רובין		גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	tal.r@geoteva.co.il
אגרונום	אגרונום	איל שפירא			נופית	(2)				eyal@agronomist.co.il

(1) כתובת : מתחם מ.א. מגידו.

(2) כתובת : ת.ד. 203.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

מתן הוראות וזכויות בניה להקמת ביה"ס תיכון בן 24 כיתות וביה"ס יסודי בן 18 כיתות במתחם שילה בתחום יעודי קרקע מאושרים למבני ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת הוראות וזכויות בניה והנחיות בינוי ביעוד קרקע למבני ציבור.
- ב. הרחבת שטח למבני ציבור עבור ביה"ס יסודי.
- ג. קביעת הוראות להקמת חניה תת קרקעית.
- ד. קביעת הנחיות והוראות למיקום הורדה והעלאת תלמידים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	20 - 24, 26
שטח ציבורי פתוח	10 - 12
דרך מאושרת	40, 50, 51
שביל	30 - 36

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מבנים ומוסדות ציבור	22
הנחיות מיוחדות	שביל	31
זכות מעבר	מבנים ומוסדות ציבור	22 - 24
זכות מעבר	שביל	31, 32
זכות מעבר	שטח ציבורי פתוח	10
זכות מעבר למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	26
זכות מעבר למעבר ברכב	שביל	33 - 35
זכות מעבר למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	12
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	22

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,585.79	10.90
מבנים ומוסדות ציבור	14,987.42	45.58
שביל	5,843.36	17.77
שצ"פ	8,468.34	25.75
<b>סה"כ</b>	<b>32,884.91</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,585.79	10.90
מבנים ומוסדות ציבור	16,396.76	49.86
שביל	5,843.36	17.77
שטח ציבורי פתוח	7,059.01	21.47
<b>סה"כ</b>	<b>32,884.91</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מוסדות חינוך, תרבות, קהילה, ספורט ודת                  ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים, באישור ועדה מקומית                  ג. מגרשי חניה ומרתפים ציבוריים                  ד. מקלטים ושירותי חרום ציבוריים לטובת השימוש העיקרי                  ה. מתקנים הנדסיים כולל חדרי טרנספורמציה, מתקנים לגז חשמל ומים טלפון וכיוב                  ו. חניון ציבורי תת קרקעי למוסדות ציבור ולכלל הציבור</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. גובה הבניה יהיה בהתאם למופיע בסעיף 5. ללא פתחים בכיוון צפון בקומה הרביעית.                  ב. זיקת הנאה: בתאי שטח 22, 23, 24 בתחום המסומן זיקת הנאה תתאפשר גישה חופשית למבנים. בחזית זו לא תותר הקמת גדרות שמופנות לשבילים ושצ"פים גובלים                  ג. עד מימוש שטחי שב"צ, ניתן יהיה לגנן את השטח. נטיעות עצים יבוצעו בשטחים שאינם מיועדים למבנים או מגרשי ספורט.                  ד. העצים המיועדים להעסקה ישמרו ככל הניתן במקומם במסגרת תכנית בינוי                  ה. בתא שטח מס' 22 בתחום המסומן בהנחיות מיוחדות יישמרו עצים בוגרים ויישמו הנחיות נספח עצים בוגרים.                  ו. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן הוצאת היתר בניה, אך לא יותר מהקבוע בנספח התנועה.                  ז. מיקום החניה בתחום השב"צ יהיה נתון לשיקול דעת הועדה המקומית לעת מתן היתרי בניה.                  ח. ככל שתוקם חניה בתת הקרקע- תתוכנן באופן שיאפשר גישה למוסדות החינוך המתוכננים בתאי שטח 22 ו-24 ולשב"פ המרכזי בתא שטח 10. יש לאפשר חניות ציבוריות בשעות אחה"צ.                  ט. תנאי למתן היתר בתאי שטח 22, 23, 24, 26 לשימוש שאינו זמני, הוא הגשת תכנית עיצוב למגרש כולו לאישור הועדה, אשר תתייחס לנושאים הבאים: השימושים במגרש (כולל חניה) ואופן השילוב ביניהם, העמדת המבנים, שלביות הבנייה, מיצוי אופטימאלי של זכויות הבנייה, פיתוח המגרש תוך התייחסות למרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת בסביבתו. שימור עצים בהתאם לנספח עצים בוגרים וכל נושא נוסף שידרוש מהנדס העיר על פי נסיבות העניין.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. שטחים פתוחים, גנים וחורשות, נופש ונוי                  ב. מגרשי משחקים, לרבות כיכרות רחבות                  ג. שבילים להולכי רגל, פינות ישיבה                  ד. מבני שירותים, שמירה ואחסון כלי גינה                  ה. מגרשי ספורט                  ו. מצללות, ריהוט רחוב, מתקני משחקים וסככות צל                  ז. מתקני ומערכות תשתית, חדרי שנאים תת קרקעיים למעט מתקנים קיימים וחדר שנאים שיוקם</p>

4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>בצמידות לחדר שנאים קיים בתא שטח 10.                      ח. זיקת הנאה למעבר ברכב- תתאפשר כמסומן בתשריט בתא שטח 12                      ט. ניקוז שטחים פתוחים ויסות מי נגר.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>1. בשטח זה לא יבוצעו עבודות פיתוח כלשהן למעט המפורטות למעלה. יש לשמר ככל הניתן את העצים הקיימים בהתאם לנספח עצים.</p> <p>א. המבנה או המתקן יתוכנן לנראות מינימלית, תוך שימוש בגינון ועיבוד קרקע להסתרה מירבית של המבנה.</p> <p>ב. אופי הפיתוח בשטחים הציבוריים יהיה פיתוח אינטנסיבי ועליו לכלול שטח אפקטיבי למתקני משחקים לגילאים שונים.</p> <p>ג. לא תותר סלילת דרכים או חניות למעט שבילים ומעברים להולכי רגל.</p> <p>ד. חובת הצללה מעל מתקני המשחק. עדיפות הצללה בעצים בוגרים רחבי עלים.</p> <p>ה. סקר עצים, באחריות היזם לבצע את כל עבודות הפיתוח בהתאם לסקר עצים, נספח עצים מלא והוראות הטיפול בעצים שהוצא על ידי אגרונום מוסמך. יש להבטיח שימור עצים ומרחק פיתוח כנדרש, העתקת עצים ע"פ מפרט, הוצאת רשיונות העתקה ועקירה ונטיעת עצים חלופיים בהתאמה.</p> <p>ו. תכנון הצמחיה יתבסס ברובו על צמחיה ים תיכונית/ארץ ישראלית, ללא שימוש במינים פולשים. יש להתחשב באופי הצמחיה הקיים בשדרות ובחצרות הבתים.</p> <p>ז. יותר הקצאת מקום למתקני מחזור שכונתיים: בגדים, קרטון, נייר, אלקטרוניקה, הכל ע"פ הנחיות אגף תברואה.</p> <p>ח. תותר הקמה של מתקני טיפול במים אפורים ואמצעים לאיגום תוצרי המתקן בשטחים הפתוחים בהתאם להנחיות משרד הבריאות.</p> <p>ט. אך ורק בתחום שטח בייעוד מבני ציבור תותר הקמת חדרים למקטיני לחץ מים או מתקנים הנדסיים אחרים</p> <p>י. מודגש בזאת כי הקמת כל המתקנים האמורים לעיל מותנית בשילובם בפיתוח הגן, הסתרתם וללא פגיעה בעצים המיועדים לשימור.</p> <p>יא. תותר השקיית שצ"פים במים מושבים. איכות הקולחים לצורכי השקית שצ"פ בהתאם להנחיות התקפות בנושא. הצנרת שתשמש להזרמת הקולחים המושבים תהייה מופרדת לחלוטין ממערכת המים השפירים ותסומן בצבע מבדיל. כמו כן ישולטו השטחים המושקים כקולחים בשילוט אזהרה.</p> <p>יב. תא שטח 10 יתוכנן כרחבה עירונית כולל אמצעי הצללה, ריהוט רחוב לישיבה, גינון, מקום התכנסות ושהייה תוך חיבור לסביבה העירונית ושמירת מעבר לשבילים הסמוכים.</p>
ב	<p><b>תנועה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b>                      לא תתאפשר כניסת רכבים משד' ירושלים לאולם הספורט דרך השצ"פ בתא שטח 11</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לצורך הבטחת שימור עצים בתא שטח 22 יתקיימו הנחיות מיוחדות כפי שיפורט בפרק הוראות נוספות בסעיף 6.16</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר להולכי רגל, כלי רכב ותשתיות</p>
<b>4.3.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>בהתאם לתכנית 352-0717488 שינוי יעוד לדרך ברחוב נתיב בליטי קרית ים</p>
<b>4.4</b>	<b>שביל</b>
<b>4.4.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים                  2. בנוסף לשימושים בסעיף 1, תתאפשר חניה תת קרקעית בתא שטח 36 המקשרת בין החניונים התת קרקעית בתאי שטח 22 ותא שטח 24.                  3. יותר מעבר לכלי רכב בתחום המסומן בזיקת הנאה בתאי השטח 33, 35.</p>
<b>4.4.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א</p> <p>תנאי למתן היתר בניה/הרשאה לדרך הוא הכנת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לדרך. התכנון יעשה תוך ההשתלבות הדרך בתכנון השטחים הציבוריים הגובלים בה.</p> <p>א. נטיעת שורת עצים או שתיים, בהתאם לרוחב המעבר. יש להעדיף נטיעה בערוגה אורכית בעומק 1 מטר המאפשרת בית גידול מספק לכל עץ. יש לאפשר כניסות למבני המגורים הקיימים.</p> <p>ב. בתא שטח 36 יישמר גובה מינימלי של 1.0 מ' מעל תקרת החניון עבור בתי גידול לעצים, ויתאפשר קירוי מעל המעבר בין בתי הספר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	3	3		2	8	50	1173			293	880	1173	20	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
5	5	3	3		2	8	50	1204			301	903	1204	21	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	5	0	3	1	4	15	(1) 40	14646	2100	400	3036	9109	7591	22	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	0	1		4	15	50	1126			282	845	563	23	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	0	1	4	16	(2) 40	9614	2100	400	1778	5335	4446	24	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
3	3	3	3		2	8	50	1416			354	1062	1416	26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		
0	0	0	0		0		100	282	282				282	36	חניון	מבנים ומוסדות ציבור שביל		

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:

קווי בניין- לפי תשריט

כל סטייה מהגובה או ממספר הקומות תהווה סטייה ניכרת מהתכנית ותידרש באישור בכתב של נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה גובה המבנים אינו כולל גובה נוסף הנדרש עבור מתקנים טכניים על הגג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכנית אולם הספורט תהיה מינימום 800 מ"ר ובהתאם לתדריך התקף.

(2) תכנית אולם הספורט תהיה מיינומום 500 מ"ר ובהתאם לתדריך התקף.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**אדריכלות**

צנרת:

לא תותר צנרת גלויה בחזיתות המבנים. תותר התקמת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבניין.

מיזוג אוויר ואוורור:

- פתרון מיזוג האוויר יהיה חלק אורגני מאדריכלות הבניין, תוך צמצום מידי של מטרד רעש לסביבה.

- לא תותר התקנת מזגני חלון. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אוויר על גבי חזיתות הבניינים.

- תותר הקמת פרגולות (מצללות) כהגדרתן בתקנות, בכל האזורים המיועדים לציבור. רשתות של לא יחשבו כחלק מהתכסית.

- אוורור חניונים לא יופנה אל מקום מעבר ושהייה של הולכי רגל.

גגות עליונים במבנים שישמשו כשטחים למתקנים יטופלו בצורה הבאה: אזורים טכניים ימוקמו בגג הגבוה ביותר באותו בניין. הגישה אל גג הבניין תהיה דרך מדרגות הבניין המשותף ותהיה חופשית לכל דיירי הבניין. לא יותר שימוש בגגות שטחים כאזורים טכניים במפלסים אחרים של הבניין.

נגישות אל האזור הטכני תהיה דרך מדרגות וניתן יהיה לנעול את הגישה אליו האזור הטכני יהיה מוצנע מעיני הציבור וכן מעיני דיירי יחידות הדיחור הסמוכות או הגבוהות יותר במבנים הסמוכים.

האזור הטכני ישמש להצבת קולטי שמש, מתקני אוורור, אנטנות וכדומה. האזור הטכני יוסתר על ידי מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ויבנה מחומרים קשיחים ובעלי עמידות גבוהה. לא יותר לשימוש בחומרים אסבסט או פי.וי.סי לצורך מסתור.

יותר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור חשמל ע"י תאים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים (או כל טכנולוגיה אחרת ובהתאם למאשר בתקן הבנייה הירוקה התקף באותה העת). הפתרון התכנוני יוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

מתקני תשתית כגון פילרים, מוני מים וכו' לא ימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב אלא בקירות הניצבים לחזית

**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

א. שטחים בהיקף בית הספר, הפונים למגורים, יוגנוו על ידי שיחי גדר בגובה הגדר המוסדית בערוגות על קרקע טבעית או מנותקות (גג חניון).

ב. גידור בית הספר הפונה לשטחים ציבוריים:

- גידור מוסדי ישולב בצמחיה ובנטיעות עצים רחבי עלים ונותני צל.

ג. חניון תת קרקעי: התכנית מאפשרת הקמת חניון תת קרקעי במגרשים 22 ו-24. יש לוודא שהקמת החניון תבוצע בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד החינוך, המפורסמות באתר מינהל הפיתוח של משרד החינוך



<b>6.3</b>	<b>סביבה ונוף</b>
<p>א. תא שטח 36 מהווה כניסה משותפת לשני בתי הספר. על התכנית המפורטת לשקול קירוי מעל שטח זה להגדרת הכניסה ולנוחות התלמידים.</p>	

<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. הנחיות לתקופת ההקמה</p> <p>1. עירום עודפי עפר ואצירת פסולת הבניין יבוצעו בתחום התכנית. על הקבלן למקם מיכילי איסוף פסולת לפי זרמים ולדאוג לפינוי. תיאסר שפיכת פסולת בניין ועודפי עפר מחוץ לתחום התוכנית. משך זמן עירום עודפי העפר ואצירת פסולת הבניין לא יתארך מעבר למשך זמן ביצוע הפרויקט.</p> <p>2. נסיעה ועבודה עם כלי העבודה תותר רק בתחום התכנית ובאזורים המוגדרים לכך, ועל דרכים קיימות או מוגדרות מראש.</p> <p>3. לא יבוצע טיפול בכלי צ.מ.ה בשטח האתר. תדלוק כלי צ.מ.ה יבוצע באמצעות מכלית תוך שימוש באמצעים למניעת דלק למניעת זיהום קרקע אפשרי בעת התדלוק.</p> <p>4. במידה ותתגלה דליפת דלק או שמן, הקרקע באזור השפך תיאסר ותועבר למיכל לאגירת קרקע מזוהמת. המיכל יועבר בתום תקופת ההקמה לאתר ייעודי לטיפול בקרקע מזוהמת.</p> <p>5. לא יעשה שימוש או אחסון חומרים מסוכנים בשטח האתר.</p> <p>6. לא תבוצע שטיפת מערבלי בטון בשטח התכנית.</p> <p>7. עבודות חפירה, מילוי וההקמה תבוצענה בשעות היום ובמגבלות בהתאם לתקנות למניעת מפגעים -רעש בלתי סביר מצידוד בנייה התשל"ט 1979.</p> <p>8. גנרטורים יוצבו על משטח ייעודי בלתי חדיר לנוזלים המצויד באמצעי ניקוז המאפשרים איסוף של נוזלים שדלפו.</p> <p>9. בעת ביצוע עבודות עפר בעונות המעבר ובקיץ ינקטו אמצעים לצמצום זיהום האוויר ומטרדי אבק לרבות הרטבת הקרקע.</p> <p>10. אין לפגוע בעצים ו/או ערכי טבע מוגנים ללא היתר כחוק.</p> <p>ב. הריסות ופינויים</p> <p>1. כל פעולות ההריסה בתחום התכנית יבוצעו בתיאום ואישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>2. גריסה באתר תבוצע בכפוף לאישור היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה ובכפוף לנקיטה בכל האמצעים הנדרשים למניעת פגעי זיהום אוויר ורעש.</p> <p>3. בהתאם לשיקול הדעת של היחידה הסביבתית או המשרד להגנת הסביבה בשלב הפינוי/הריסה וטיפול בחומרים ההריסה, יבוצעו בדיקות זיהום אוויר ורעש להבטחת עמידה בתקנים הנדרשים.</p> <p>4. במידה ותבוצע גריסה באתר, סדר העדיפויות לטיפול בחומר הגרוס יהיה: א. שימוש חוזר בחומרי הגריסה באתר עצמו. ב. שימוש חוזר באתר הקמה סמוך (מתקן תשתית/דרכים לדוג').</p> <p>ג. את פסולת הבניין יש לפנות לאתר פסולת מורשה, תינתן עדיפות לאתר המבצע מחזור של פסולת הבניין.</p> <p>5. פסולת אסבסט, במידה וקיימת, תפונה לאתר מורשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ועל פי כל דין.</p>	

<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>9. חשמל</p> <p>9.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או</p>	



תשתיות	6.5																								
<p>חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>9.2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מחיר הקו</th> <th style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5.00 מ'</td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">20.00 מ'</td> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> <td>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה-</td> </tr> <tr> <td></td> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> <td>י. ארון רשת -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> <td>יא. שנאי על עמוד-</td> </tr> </tbody> </table>	מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :	35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך -	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה-		ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל	1 מ'	י. ארון רשת -	3 מ'	יא. שנאי על עמוד-
מחיר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן																								
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף																								
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד																								
5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה																								
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)																								
20.00 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :																								
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																								
0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך -																								
3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה-																								
	ט. כבלי חשמל מתח עליון- בתאום עם חברת החשמל																								
1 מ'	י. ארון רשת -																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד-																								
<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>9.3. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>9.4. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>9.5. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>9.6. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>																									

תשתיות	6.6
<p>העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתיות לגז טבעי, תתאפשר בדרכים, שבילים, ברצועות תשתיות, בשטחים ציבוריים.</p> <p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכי', תהיינה תת</p>	

תשתיות	6.6
<p>קרקעיות.</p> <p>1.2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש בתחום המגרש או מחוצה לו.</p> <p>1.3. תשתיות ארציות ואזוריות ושאינן עירוניות ביצוע תיאום עם בעל/חברת התשתית הרלוונטית.</p> <p>2. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. מתקנים טכניים</p> <p>3.1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>3.2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>4. ביוב:</p> <p>4.1. התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>5. מים</p> <p>5.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>5.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>6. ניקוז</p> <p>6.1. מערכת הניקוז תהיה נפרדת לחלוטין ממערכת הביוב.</p> <p>6.2. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכנית שיאושרו ע"י מהנדס העיר ומהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>7. פסולת: הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p> <p>8. תקשורת: מערכת התקשורת בתחום התכנית תהיה תת-קרקעית.</p>	



ניהול מי נגר	6.7
<p>1. במסגרת הכנת תכנית הבינוי ותכנית הניקוז הכוללת למתחם/שכונה בשלב הרישוי, יוצגו פתרונות להשהיית נגר עילי מתחום התכנית כדוגמת מאגרי השהייה, גינון ושימוש בגגות ירוקים/כחולים.</p> <p>2. הנחיות תכנוניות כלליות</p> <p>2.1. בשטחים המיועדים לבינוי ופיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>2.1.1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י ניהול, שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>2.1.3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. בהתאם לכך התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים פתוחים.</p> <p>2.1.4. במקרים של קומות תת קרקעיות:</p> <p>2.1.4.1. גינון מעל קומה תת קרקעית - עומק ערוגות הגינון בשטח התכנית יהיו בעומק המאפשר</p>	

<p><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>נטיעת עצים בוגרים מעל קומה תת קרקעית.                  2.1.4.2. יותקנו אמצעים הנדסיים להחדרת הנגר אל תת הקרקע ושימורו במידת האפשר בתחום המגרש.                  2.2. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.                  2.3. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב.                  2.4. שטחים פתוחים - תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.                  2.5. דרכים וחניות/מגרשי חניה - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים                  2.6. מוצאי ניקוז - במוצאי הניקוז יש לבצע מתקנים לפיזור זרימות מובלי הניקוז על פני השטח וזאת על מנת למנוע חתירה וסחף קרקע.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותרשם על שם הרשות המקומית.                  לענין הפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	
<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>ניקוז                  1. יש לדאוג כי רום השצ"פ יהיה נמוך מרום הפיתוח שמסביב.                  2. כניסות לחניות תת"ק יוגבהו ממפלס הכביש כך שגם בהסתברות של 1% לא תתאפשר כניסת מים לרמפת הירידה ולא יוצף החניון. שיפוע הכביש בסמוך לכניסות לחניות תת"ק יופנה לכיוון למדרכה הנגדית.</p>	
<p><b>סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>1. תנאי בהליך רישוי יהיה פיתוח ספקטרום תגובה והנחיות בנייה וביסוס, ע"י מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת קרקע וביסוס, או קונסטרוקטור, על בסיס מידע גיאולוגי- גיאוטכני והידרולוגי ספציפי לתחום ההיתר.                  2. תנאי בהליך רישוי עבור מבני ציבור קולטי קהל בהיקפים משמעותיים ו/או מבנים האמורים לתפקד עם מערכותיהם בעת רעידת אדמה ו/או מבנים שלפגיעה בהם עשויות להיות השלכות סביבתיות חמורות, לפי שיקול דעת מהנדס הועדה המקומית, יהיה ביצוע סקר תגובת אתר מסויים על פי הנחיות הפורטות בגליון התיקון העדכני של ת"י 413, וכן בדיקת התנזלות. על פי ממצאי הסקרים יוטמעו בתכנית הנחיות ביסוס ובנייה. ממצאי הסקר יהיו חלק ממסמכי ההיתר.                  3. עבור התכניות המפורטות, יקבע מהנדס בעל רישיון בתחום הנדסת הקרקע והביסוס, או קונסטרוקטור, הנחיות תכנוניות ושיטות ביסוס ובנייה, על פי מקדם ההגברה וספקטרום התדירויות המתאימים לשטח הנתון, על פי סקר המיקרוזונציה הקיים או על פי סקר תגובת אתר כהגדרתו בת"י 413.                  4. קביעת מיקומם של מבני ציבור קולטי קהל חדשים, יש להעדיף אזורים הנמצאים מזרחית</p>	



<b>סקר סייסמי</b>	<b>6.10</b>
לתחום הרצועה לאורך החוף המועדת להצפה במקרה קיצון של נחשול ים, כפי שהוגדרה בפרסום עדכני או בחוות דעת של מומחה בתחום הצונאמי.	



<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.11</b>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>1. עצים לשימור:</p> <p>1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</p> <p>1.2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</p> <p>1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</p> <p>2. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>2.1.1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2.1.2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>2.1.3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>3. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	



<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	<b>6.12</b>
<p>א. בתי הספר יכול שיבנו בשלבים. כל אחד מבתי הספר יכול שיבנה בנפרד. תנאי לאיכלוס בית ספר הראשון מאלו שיבנה יהיה השלמת פיתוח השבילים בציר מזרח מערב והרחבה הציבורית בהתאם לנספח הנוף והתנועה. תנאי לאיכלוס מבנה בית הספר השני הנו השלמת פיתוח מערך השבילים הקיים ושדרוג שטחי הציבור הפתוחים (שצ"פ) בתחום הקו הכחול.</p> <p>ב. הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100</p> <p>ג. חניון תת קרקעי: התכנית מאפשרת הקמת חניון תת קרקעי במגרשים 22 ו-24. הקמת החניון תבוצע בהתאם להנחיות המעודכנות של משרד החינוך, המפורסמות באתר מינהל הפיתוח של משרד החינוך</p>	



<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>	<b>6.13</b>
<p>תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה מניעת מטרדים בעת הבנייה וכלהלן:</p> <p>א. הבניין יכוסה במשך כל עת הבנייה ע"י פיגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבניין מהבניינים השכנים והסביבה.</p> <p>ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה.</p> <p>ג. לצרכי עבודות הבנייה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת.</p> <p>ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבניין באמצעות שרולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסות הבניין.</p> <p>ה. עבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית למשתמשי המתחם ונקיטת כל אמצעי הבטיחות</p>	

**6.13 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

להגנתם.

**6.14 תנועה**

ביצוע הסדרי תנועה בהתאם לנספח התנועה יהוו תנאי לאיכלוס בתי הספר .  
תקו החניה בנספח התנועה לנושא מבני הציבור הנו מירבי. לשיקול דעת הועדה המקומית הפחתה בתקן החניה למוסדות החינוך בשל הקרבה למתע"ן

**6.15 מבנים קיימים**

היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.16 מגבלות בניה לגובה**

א. תחום התכנית מצוי תחת הגבלות גובה.  
ב. גבהי הבנייה המותרים מפורטים בהוראות התכנית בסעיף 4.1.2  
ג. כל חריגה בגובה הבנייה המוגדר בסעיף 4.1.2 יחוייב באישור הועדה המחוזית.

**6.17 הנחיות מיוחדות**

בתא שטח 22 לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים המסומנים תחת ייעוד הנחיות מיוחדות.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

התכנית תמומש בתוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43