

הוראות התכנית

תכנית מס' 355-1119676

מכ/1037 - בית ספר גלילות-נשר

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי מורדות הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/10/2023

לאשר את התוכנית

15/11/2023

י"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

תכנית זו באה לאפשר הריסה והקמה מחדש של בית ספר יסודי גלילות. התכנית כוללת הסדרת והרחבת כביש 23 הקיים ומאפשרת הרחבת הכניסה הראשית למגרש המיועד למבני ציבור לחינוך, לטובת הקמת מתחם בית הספר ברחוב המתמיד בשכונת בן דור בנשר. מתחם בית הספר כולל 18 כיתות אס, אולם ספורט ומגרש ספורט פתוח וכן 4 כיתות גני ילדים. התכנית כוללת קביעת הוראות בינוי ופיתוח והגדלת זכויות בניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מכ/1037 - בית ספר גלילות-נשר

מספר התכנית 355-1119676

1.2 שטח התכנית 13.953 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	מורדות הכרמל
קואורדינאטה X	203639
קואורדינאטה Y	742182

1.5.2 תיאור מקום

רחוב המתמיד, נשר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נשר - חלק מתחום הרשות: נשר

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת בן דור

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11208	מוסדר	חלק		51
11217	מוסדר	חלק	77, 81, 92	76, 82, 115

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
355-0661652	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -355-0661652. הוראות תכנית 355-0661652 תחולנה על תכנית זו.	8413	8413		29/08/2019
355-0753905	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 355-0753905 ממשיכות לחול.	10531	8437		18/05/2022
ג/727 א	החלפה	התוכנית מבטלת את הוראות תכנית ג/727 א בתחומה.	2374	136		16/10/1977



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				דוריה פולק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוריה פולק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	05/11/2023	מובאריכי חירי דוניה	15: 40 05/11/2023	נספח בינוי	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 500		14/02/2023	לירן יאיר רז שטיינקריצר	10: 45 29/10/2023	סקר קרינה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500		13/06/2023	אלי מסלובסקי	10: 43 29/10/2023	אלבום תמונות עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100		13/06/2023	אלי מסלובסקי	10: 44 29/10/2023	סקר עצים בוגרים	לא
תנועה	רקע	1: 500	2	30/10/2023	דוד אפלבוים	14: 23 30/10/2023	נספח חתכים	לא
תנועה	רקע	1: 250	1	30/10/2023	דוד אפלבוים	14: 24 30/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/02/2023	דוריה פולק	10: 14 19/02/2023		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 מקומית	רשות מקומית		עירית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	leong@nesher.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית נשר	נשר	דרך השלום	20	04-8299208	04-8299250	leong@nesher.muni.il

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	יזמה	2	04-8582888		dopoarc@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דוד אפלbaum	30888519	אפלbaum מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דוד אפלbaum	807	אפלbaum מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	נשר	המסילה	22	04-8215583	04-8215586	medidot2013@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	מובאריכי ח'ורי דוניה	119905	דאטום מהנדסים בע"מ	נוף הגליל	הסדנא	1	04-6419957	04-6411646	donia@datum-eng.com
	אגרונום	אלי מסלובסקי	6263157	נופים	יקנעם (מושב)	(1)		077-5337908		office@nfm.co.il
	יועץ	לירן יאיר רו שטיינקריצר	3000014	רזאור הנדסה וייעוץ בע"מ	לוד	(2)		03-6022210		info@razore.co.il

(1) כתובת: יוקנעם המושבה, ת.ד. 97.

(2) כתובת: נתב"ג, לוד ת.ד. 1028.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 והקמה מחדש של בית הספר גלילות בנשר כולל שינוי ייעודי קרקע ברחוב המתמיד משצ"פ לדרך מוצעת, הרחבת רחוב ציון, קביעת גודל מגרש לשצ"פ ומתקנים הנדסיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
2. הרחבת כבישי הגישה לבית הספר.
3. הגדלת זכויות הבניה בשטח התכנית לטובת הקמת מבני ציבור לחינוך וקהילה.
4. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד לשטח למתקנים הנדסיים.
5. העתקת תחנת ההשנאה מתחום בית הספר לשטח המתקן ההנדסי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	3
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
שטח ציבורי פתוח	7
דרך מאושרת	6, 4
דרך מוצעת	5, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	3
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	7
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	303	2.17
דרך מוצעת	3,297	23.63
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6,792.97	48.68
שטח לתכנון בעתיד	1,010.96	7.25
שטח פתוח	2,549.96	18.27
סה"כ	13,953.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,938.59	27.33
דרך מוצעת	2,815.65	19.54
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	6,973.33	48.39
מתקנים הנדסיים	233.95	1.62
שטח ציבורי פתוח	449.7	3.12
סה"כ	14,411.23	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים	
4.1.1 שימושים	שימושים עיקריים: מתקנים הנדסיים יהיו מתקני תשתית עירוניים כגון: חדרי חשמל וטרנספורמציה, מאגרי מים וקוי תשתית מעל ומתחת לפני הקרקע.
4.1.2 הוראות	א איכות הסביבה 1. תכנון חדר השנאים והקמתו ייעשו בהתאם לנדרש בהיתר של המשרד להגנת הסביבה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת, תשס"ו - 2006. 2. מרחק מקווי מתח עליון יהיה בהתאם לדוח הקרינה ויעשו בהתאם לדרישות של המשרד להגנת הסביבה.
ב בינוי ו/או פיתוח	מתקנים הנדסיים בעלי היבטים סביבתיים, כגון: תחנות שאיבה ותחנות משנה ימוקמו בתיאום עם הגורם המוסמך.
ג תנאים בהליך הרישוי	תנאי להיתר בניה לתחנת טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר לקבלת חו"ד המשרד להגנ"ס לעניין עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.
4.2 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.2.1 שימושים	שימושים עיקריים: 1. מבנים ומוסדות ציבור לחינוך כולל בית ספר, גני ילדים ומבנים לצרכי תרבות חברה וקהילה. שימושים משניים: 2. מבנים ומתקני ספורט כגון- אולם ספורט, מגרש ספורט, מסלולי ריצה וכדו. 3. מסחר נלווה לשירות המשתמשים כגון: מזנון, קפיטריה.
4.2.2 הוראות	א בינוי א. יש לשמור מרחק של 35 מ' בין המבנה לבין ציר קווי מתח עליון. ב. כניסות וגישה: 1. הגישה למבנה בית הספר תיעשה ממפלס הכניסה הקובעת, ברחוב ציון. מפלס הכניסה הסופי יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר נשר. תתאפשר כניסה משנית נוספת מרחוב המתמיד. 2. הגישה לאולם הספורט תיעשה ממפלס רחוב ציון. הגישה לאולם לא תהיה מותנית בכניסה לבית הספר ותאפשר שימוש ציבורי באולם הספורט, לאחר שעות פעילות בית הספר. 3. הגישה למתחם גני הילדים תהיה מרחוב המתמיד. תתאפשר כניסה משנית נוספת מרחוב ציון. 4. תכנון הכניסות לבית הספר, לאולם הספורט ולגני הילדים, מרחוב ציון ומרחוב המתמיד, תהינה מבוקרות ונגישות, בהתאם לתקן הנגישות לבעלי מוגבלויות.

4.2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
ב	גגות מתקנים טכניים על הגג, כדוגמת חדרי מכוונות למעלית, מבנים סולריים ועוד, יהיו בגובה לפי המינימום הנדרש לתפקוד המערכות הנ"ל. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו ו/או יכוסו בצמחייה ו/או יכוסו באבן בהירה ו/או בחצץ בגוון בהיר, כולל פתרון לחדירת מים. מומלץ לתכנן גגות פעילים במבנים. תנאים להפעלת פעילות בגג: 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. הצגת פתרון לניקוז מי נגר עילי. 6. חו"ד מהנדס העיר.
ג	עיצוב פיתוח ובינוי הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.
ד	תנאים בהליך הרישוי תנאי להיתר בניה לשימושי המסחר יהיה העברת הבקשה לקבלת חו"ד איגוד ערים לסביבה.
ה	ניהול מי נגר 1. יש להותיר בתחום התכנית לפחות 15% תכסית- על ותת קרקעית- פנויה מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגל עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים בשטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. 2. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכדו'. 3. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 4. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 5. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 6. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עונות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים שימושים עיקריים: 1. שטחי גינון ונטיעות, מגרשים ומתקנים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, רחבות, מתקני הצללה, ספסלים וכדו'. שימושים משניים: 2. מבני שירות לצרכי תחזוקה. 3. קווי תשתיות עירוניים, מעל ומתחת לפני הקרקע. 4. מתקן לויסות נגר.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תכנון מפורט לשטח ציבורי פתוח יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים: 1. התייחסות לנושא שיפועי קרקע והתאמתם לגישת הולכי רגל/ גישת רכב תפעולי, לפי הצורך. 2. התייחסות לנושא נגישות הולכי רגל, והתאמת התכנון לתקן הנגישות לבעלי מוגבלויות.



שטח ציבורי פתוח	4.3
3. סימון תשתיות תת קרקעיות ועיליות בתחום השצ"פ אשר ימוקמו בשולי השצ"פ למניעת קטיעת רציפותו ואיכותו תוך כדי שמירת מרחק משימושים רגילים. 4. פירוט פרטי פיתוח אופייניים, כגון: תאורה, ריהוט גן, ריצוף, מתקנים, גידור והצללה. 5. שטחי המצללות שיוקמו כחלק מהפיתוח הנופי יהיו בנוסף לזכויות הבניה לתא השטח.	
עיצוב פיתוח ובינוי הוראות עיצוב אדריכלי יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הגשת היתר הבניה.	ב
דרך מאושרת	4.4
שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.	4.4.1
הוראות	4.4.2
דרך מוצעת	4.5
שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, למעט מסילת ברזל.	4.5.1
הוראות	4.5.2
דרכים תכנון הדרכים ישלב אפשרויות לתנועת הולכי רגל, תוך העדפת הולך רגל ותוך שימת לב לקישוריות לתחבורה ציבורית. כמו כן, בשלב התכנון המפורט תיבחן האפשרות לשילוב של שביל אופניים בתחום זכות הדרך. תכנון הדרכים יתחשב בקרבה למוסד חינוכי ולתנועת הולכי רגל של תלמידים. התכנון יתחשב בצורך בהעלאת והורדת נוסעים בבטחה, באמצעות יצירת נתיב "נשק וסעי" התכנון יאפשר הורדת והעלאת נוסעים מאוטובוסים ציבוריים ו/או הסעות תלמידים.	א
תנאים בהליך הרישוי היתר הבניה יכלול נספח תנועה מפורט ויועבר להתייחסות של מהנדס העיר.	ב



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי			
4	0	4	4 (2)	5	23	75	2000	7000 (1)	6476	1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
3	3	3	3	1	5	28		50	173	3	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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) ההיקף המרבי המותר של השימוש המסחרי הנלווה יהיה עד 20% משטחי הבניה העיקריים, והוא יוקם כחלק בלתי נפרד מהשימוש הציבורי..
- (2) שמירה על מרחק 35 מ' מציר קווי מתח עליון בהתאם לתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

א. יש להציב תחנת ניטור שתמדוד באופן רציף את רמת החשיפה לקרינה מקווי החשמל 161 בבית הספר. מיקום הצבת התחנה יאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. התחנה תחובר On line לאיגוד ערים מפרץ חיפה הגנת הסביבה.

ב. במידה שרמות החשיפה לקרינה בתחנת הניטור יעלו על הרמות המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה, יותקן מיגון אקטיבי, להפחתת רמות החשיפה לקרינה, כמפורט בדוח הקרינה ובאישור המשרד להגנת הסביבה או כל אמצעי אחר שיאושר על ידו.

6.2**חשמל**

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח סניטרי וכן הצגת תכנית ניקוז לאישור מהנדס העיר.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

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):

1. עצים לשימור:
 - 1.1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - 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.
 - 1.3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - 1.4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
- מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

6.5**פסולת בניין**

תנאי למתן היתר בניה יהיה התקשרות עם אתר לפינוי פסולת.

6.6**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס יהיה התקנת מערכת הניטור הרציף וחיבורה לאיגוד ערים מפרץ חיפה הגנת הסביבה.
2. תנאי להיתר בתא שטח בו מוצעת הריסת מבנים, יהיה הבטחת ביצוע ההריסות במגרש לפי דרישות הועדה המקומית (במקומות בהם נדרשת הריסה לצורך בניה חדשה), ופינוי ההריסות לאתר מוסדר כחוק.

תנאי להיתר ההריסה ופינוי ההריסות יהיה מניעת מפגעים סביבתיים בזמן העבודות:

- א. בזמן העבודות יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור.
- ב. טרם תחילת העבודות יגודרו כל השטחים המיועדים לפיתוח.
- ג. שטחי התארגנות ייקבעו מראש ויגודרו בתיאום עם מהנדס העיר. לא תותר שפיכת כל חומר



6.6	תנאים בהליך הרישוי
	מעבר לגבולות השטח המגודר. ד. בשלב ההקמה-תאורה הכרחית תופנה כלפי פנים. התאורה תכוון בזווית ובאופן המונע זליגה אל מחוץ לשטח האתר.

6.7	תשתיות
	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 וכו', תהיינה תת קרקעיות. 2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין. 3. ביוב: התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית. 4. מים: א. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית. ב. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות. 5. פסולת: הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות מרכז פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית.

6.9	הוראות בזמן בניה
	מניעת מטרדים בעת הבניה - מתן היתר בניה מותנה בהתחייבות מגישי ההיתר למנוע מטרדים בעת הבניה כדלהלן: א. הבניין יכוסה במשך כל העת הבניה ע"י פגומים ויריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבניינים השכנים והסביבה. ב. אחסון חומרי גלם בתפוזרת בתחומי המגרש יעשה תוך כיסויים או גידורם ע"י מחיצות, כך שלא יגרמו מפגעי אבק לסביבה. ג. לצורכי עבודות הבניה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת. ד. במהלך הבניה תוצא פסולת הבנין באמצעות שררולים, תרכוז במיכלי אשפה ותפונה לאתר עירוני לשפיכת פסולת בנין. ה. העבודות יתבצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים ונקיטת כל אמצעי הבטיחות להגנתם. ו. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבניה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה: גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'. ז. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה. ח. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח. ט. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה לבצע בינוי של המתחם בשלבים בהתאם להחלטת העירייה ו/או מהנדס העיר	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	נשר.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

