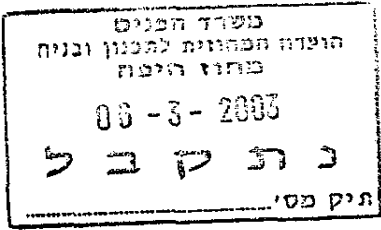


3-4404

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "רכס הכרמל"
תכנית מתאר מס' עד/ 303 - בית ספר מקיף בדלית אל כרמל



1. שם וחלות-

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מס' עד/ 303 בייס מקיף בדלית אל כרמל" והיא תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

2. מסמכי התוכנית-

התכנית כוללת: תשריט בקני"מ 1:1250.
תקנות (7 דפים).
נספח נופי.

3. שטח התכנית-

שטח התכנית הוא 34.000 דונם (מדוד גרפית).

4. גוש וחלקה-

התכנית חלה על חלק מחלקות 54, 82, 51, 89 (דרך) בגוש 11506
על חלק מחלקה 30 בגוש 11502
על חלק מחלקה 7 בגוש 11504

5. יוזם התכנית-

יוזמת התכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רכס הכרמל".

6. בעלי הקרקע-

בעלי הקרקע הם מדינת ישראל (חלקות 82, 89) ואחרים.

7. עורכי התכנית-

עורכי התכנית הם רות ויהושע חפשי, אדריכלים, ת.ד. 4136 זכרון יעקב, טל. 04-6390094.

8. מטרת התכנית-

מטרת התכנית היא הקמת בית ספר מקיף שש שנתי ומתקני ספורט בדלית אל כרמל.

9. מהות התכנית-

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לאתר לבניני ציבור.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לדרך.
- ג. שינוי יעוד קרקע מאזור חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים (תחנת שאגבה).
- ד. קביעת הוראות בניה.

10. יחס לתכניות אחרות-

תכנית זו מבטלת בתחום תחולתה תכנית מתאר לשטח גלילי לתכנון עיר מחוז חיפה מס' ג/ 400 אשר דבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים מס' 989 ביום 10.1.63.

11. באור סימני התשריט-

קו עבה בצבע כחול.....	גבול תכנית.
שטח צבוע חום מותחם בחום כהה.....	אתר לבנין ציבור.
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת.
שטח צבוע חום מותחם בירוק.....	שטח למתקנים הנדסיים.
שטח צבוע חום בהיר.....	דרך מאושרת.
שטח מחולק בפסים אלכסוניים בצבע ירוק..	אזור חקלאי.
קו ירוק רצוף.....	גבול חלקה רשומה.
מספר בתוך עיגול ירוק.....	מספר חלקה רשומה.
קו ירוק מקוטע.....	גבול חלקה רשומה לביטול.
מספר בתוך עיגול ירוק מקוטע.....	מספר חלקה רשומה לביטול.
ספרה ברביע העליון של עיגול בדרך.....	מס' דרך.
ספרה ברביע הצדדי של עיגול בדרך.....	מרוח קדמי.
ספרה ברביע התחתון של עיגול בדרך.....	רוחב הדרך.
ספרה שחורה בתוך עיגול שחור.....	מספר מגרש חדש.
קו אדום מקוטע.....	קו בנין לדרך אזורית.
קו ירוק ועליו משולשים.....	גבול גוש.
קו ירוק מקוטע ועליו משולשים.....	גבול גוש לביטול.

12. שימוש בקרקע ובבנינים-

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומנים בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור או האתר שבו נמצאים הקרקע או הבנין, כמפורט בסעיף 13 להלן.

13. הגבלות בשטח יער-

בשטחים בהם חלה פקודת היערות ינהגו לפי הפקודה.

14. רשימת התכליות-

❖ אתר לבנין ציבור - מיועד להקמת בית ספר מקיף על כל מתקניו,

❖ דרך - מיועדת למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

❖ שטח למתקנים הנדסיים - מיועד לתחנת שאיבה לביוב.

15. חניה דרך גישה-

א. החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה התשמ"ג (1983) והעדכונים להן מעת לעת ביום הוצאת ההיתר. החניה תהיה בתחום המגרש.

ב. ביצוע דרך הגישה ייעשה עד לכניסה לבית הספר, כפי שייקבע בנספח הבינוי, שיוכן כתנאי לאישור היתר בניה.

16. היטל השבחה-

היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

17. הוראות בניה-

❖ אתר לבניני ציבור

א. אחוזי הבניה - סה"כ אחוזי הבניה יהיו 80% לשטחים עיקריים, 40% לשטחי שירות. ב. מרווחים-

1. מרווח קדמי - 8 מ'.

2. מרווח צידי - 4 מ'.

3. מרווח אחורי - על פי התשריט.

4. מרווח לדרך איזורית - 40 מ' מציר הדרך. יותרו מבנים בשטח למתקנים הנדסיים במרחק 2 מ' מגבולות אותו שטח.

ג. מספר קומות -

מספר קומות מקסימלי - 4 קומות.

ד. תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות-

לא יוצא היתר בניה לפני שתערך תכנית בינוי לכל שטח האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה בקני"מ 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, דרכי גישה, הסדרי חניה, גובה הבנינים, שטחי גינון ופיתוח המגרש, מפלסי הפיתוח, גדרות, קירות תומכים, מתקנים לאצירת אשפה וכד'.

ה. תכנית הבינוי ופיתוח התשתיות תעשה בליווי אדריכל נוף ובהתאם לנספח הנופי.

מ.מ. דלית אל כרמל
סלימאן עסר אלדין
מחלקת המועצה

מ.מ. דלית אל כרמל
סלימאן עסר אלדין
מחלקת המועצה

❖ שטח למתקנים הנדסיים

סה"כ השטח המותר לבניה - 300 מ"ר. מס' הקומות - 2.
מרוחים - 2 מ' משני הצדדים.
דרך הגישה למתקנים תוסדר במסגרת תכנית הבינוי של בית הספר.

18. הפקעות ואיחוד -

א. במגרשים המיועדים לצורכי ציבור ינהגו בהתאם לקבוע בסעיף 188, 189 לחוק ובהתאם לכל דין, למעט במקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, שיוחכרו לרשות המקומית לפי נהלי המנהל.
ב. היתרי בניה יותנו באישור תשריט לאיחוד החלקות הנכללות בשטח האב"צ

מ. דלית אל כרמל
סלימא
מחנדס המועצה

19. עיצוב ארכיטקטוני של הבנינים -

כל בנין בשטח התכנית וכל עבודה יהיו כמפורטים להלן ובהתאם לנספח בינוי ונספח נופי.

א. חומר הבנין

חומר הבנין העיקרי וצורת הגימור יהיה טיח משופשף לבן או צבעי אדמה.
חובה שימוש באבן מקומית בשיעור של לפחות 25% משטח החזית.

ב. מסדים

המסדים יהיו מחופים באבן מקומית. לא תורשה הקמת מסדים פתוחים.

ג. גדרות

חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור יהיו בתיאום עם מהנדס המועצה ולפי נספח פרטי בנין ונספח נוף. חובה שימוש באבן מקומית בשיעור של 25% משטח הגדר / התומה.

ד. חומרי גמר

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות וגוניהם.

ה. גגות

בבקשה להיתר יפורטו חומרי הגמר של הגגות. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה והסתרתם בצורה נאותה.

ו. צנרת

התקנת צנרת חשמל, גז, מים, טלפון, ביוב, מיזוג אויר וכד' לא תהיה גלויה. כל קווי התקשורת והתשתיות האחרות בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

ז. מזגנים

1. תותר התקנת מזגני חלון רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית לכל הבנין, שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה.

2. תותר התקנת מזגנים מפוצלים רק בתנאי שהמעבה יוסתר על הגג או בקומת הקרקע של הבנין.

3. יש להראות פתרון למזגנים השונים.

ח. מכלי גז ודלק

מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה.

ט. פילרים

מיקום הפילרים לחשמל ותקשורת יהיה בתיאום עם הרשויות והם לא יותקנו בתזית הרחוב וישולבו בגדרות / חומות.

20. תשתיות

א. ביוב

- 1א. כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.
- 2א. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- 3א. לא יקבל מבנה בתחום התכנית אישור איכלוס בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי.
- 4א. יינקטו אמצעים שיבטיחו מניעת גלישת שפכים לוואדי מתחנת השאיבה. תנאי למתן היתרי בניה בשטח התוכנית יהיה הכללת אמצעים לטיפול במצבי תקלה וחירום בתחנת השאיבה. בין יתר האמצעים תהיה התקנת שתי משאבות: האחת בפעולה והשניה רזרבית. כמו כן יותקנו דיזל גנרטור ומערכת התרעה על תקלות.

ב. מים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית דלית אל כרמל, או מכל מקום אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

על יוזמי התכנית להכין תכנית ניקוז שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית – כתנאי להוצאת היתר בניה. פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את הניקוז עם מערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש.

ד. הידרנטים

על יוזמי התכנית להכין תכנית לפריסת הידרנטים באישור שירותי הכבאות כתנאי להוצאת היתר בניה.

ה. חשמל

אספקת החשמל תהיה תת קרקעית, כולל כל הקווים והחיבורים למבנים. הבניה תהיה כפופה להוראות מפרטי חברת החשמל. תחנות טרנספורמציה:

לא תורשנה תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח תכנית זו. במידת הצורך על מגישי בקשות להיתרי בניה לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, מסוג תחנות בנויות בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל ובתיאום עם הועדה המקומית לתכנון ולבניה ומהנדס הרשות המקומית.

מבנה התחנה יחופה בחומרים עמידים וקשיחים הזהים לחומרי החיפוי של קומות המסד ו / או הקירות התומכים של המבנים הסמוכים. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים	1.6 מ'.
ברשת מתח נמוך עם חוטים גלויים	2 מ'.
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'.
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11 מ'.
בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21 מ'.

2. גובה סופי של התיל התחתון של קו מתח גבוה מהכביש לא יקטן מ – 6 מ'.
3. אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ – 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
4. פירוק והעתקת קווי חשמל קיימים: במגרש בו קו חשמל לפירוק – לא יוצא היתר בניה אלא אם התקבל אישור מחברת החשמל כי הקו פורק והשטח חופשי לבניה. ההוצאות של פירוק והעתקה יחולו על היזמים.

תחנת השאיבה

כתנאי להיתר-התכנון המפורט של בית הספר והתחנה יועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה לקביעת המרחקים הנדרשים בין מבני התחנה למבנים ולחצרות של בית הספר.

1. מניעת דרדרת וטיפול בעודפי חפירה-

- תנאי למתן היתרי בניה יהיה נקיטת אמצעים למניעת גלישת שפכי עפר מחוץ לשטח התוכנית ובהוצאת שפך החציבה ו / או כל פסולת בניה אחרת מאתר הבניה למקום שפך מאושר ע"י הרשות המקומית. על היזם תחול החובה לבצע שיקום הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות. לפני תחילת הבניה ייבנה קיר למניעת דרדרת מעבר לגבולות המגרש. פסולת הבניה ועודפי החפירה ישמשו למילוי חוזר במידת הצורך ואו יפזרו למקום מאושר ובאישור המשרד לאיכה"ס. השיקום הנופי יבוצע בליווי אדריכל נוף ועל פי הנספח הנופי.
2. מערכות תשתית ותקשורת -
כל מערכות התשתית תהיינה תת - קרקעיות.

21. עקרונות הנספח הנופי-

- א. כל התכנון המפורט (בינוי, פיתוח, ושיקום) ילוו ע"י אדריכל נוף.
ב. כל עבודות הפיתוח יכללו גם שיקום כמלק בלתי נפרד מסינתר הבניה ומהביצוע.
ג. בגבול הת.ב.ע. תופרש רצועה ירוקה למעבר מערכות ודרכי תפעול.
ד. בקשות להיתר יציגו רצף חזיתות רחוב בק.מ. 1:250 לפחות, כולל חזיתות הקירות התומכים והבתים במבט מהרחוב.
ה. תכניות הפיתוח של המגרש יהיו חלק בלתי נפרד מהגשת הבקשה להיתר בניה.
ו. השלמת ביצוע הפיתוח, כולל מערכת ההשקיה, הצמחייה והעצים יעשו לפני האכלוס.
ז. במסגרת תכנית הנוף והפיתוח יסומנו גבהים סופיים של פיתוח חצר, קירות תומכים, מעקות, גדרות, שבילים, מסלעות, רחבות מרוצפות, מדרגות, ופתרונות ניקוז. כמו כן, יסומנו בתכנית קווי השמל, טלויזיה בכבלים, טלפון, מים וביוב, מתקני גז וגידור סביבם, מתקני אשפה, ארונות חשמל ותקשורת ושעון מים.
ח. לא יינתן היתר בניה בטרם הובטח ניקוז השטח הכלול בתכנית זו, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ושיבוצעו לשביעות רצונו המלאה.
ט. מי הנגר העילי ינוקזו מן המגרשים לרחוב, מלבד מקרים מיוחדים בהם יותר ניקוז הנגר העילי בין מגרש למשנהו, במקרה זה לא תותר הקמת גדר או מבנה ארעי בין המגרשים אשר יצור הפרעה לזרימה החפשית של הנגר העילי.
י. ניקוז מי הגשם מגגונים ומרפסות אדניות יהיה רק בצינורות מי גשם סמויים.
יא. הקירות התומכים יהיו אופקיים, עם הפרשי גובה בקצב אחיד לפי הטופוגרפיה ולפי עיצוב אדריכל הנוף. לא יותר גובה קיר רצוף מעל 2.0 מ'. המרחק בין קיר לקיר לא יקטן מ- 1.5 מ' וכמות הדרוגים לא תעלה על 4 מדרגות. על כל פנים כל מקרה ייבדק לגופו ושינויים יאושרו אך ורק ע"י אדריכל נוף.
יב. לא יותרו שפכי קרקע והנחת תשתיות לשטחים שמעבר לגבול התכנית.
יג. עצים בוגרים בתחום התכנית שיש צורך להעתיקם, ומתאימים לכך, יועתקו ויינטעו מחדש במקומות שיקבעו בתכנית הבינוי.
יד. יזמי התכנית יתדשו את הצמחייה הטבעית באזורים אשר נפגעו במהלך הבניה.
טו. תחנות שאיבה ומתקנים הנדסיים יהיו תת קרקעיים. אביזרים אשר יבלטו, יהיו בתוך מבנה. חזיתות המבנה יצופו, ויתוכננו תוך התחשבות בבינוי ובנוף ויחויבו באישור של עורכי התכנית כתנאי למתן היתר. הגדור סביב התחנה יהיה דקורטיבי ואו גדר חיה, החצר תטופל ע"י ציפוי אסטטי.

יוזם התכנית

סאלח סאלח
מהנדס הועדה

בעלי הקרקע

ד"ר רמזי חלבי
ראש המועצה המקומית
דלית אל כרמל

מ.מ. דלית אל כרמל

עורכי התכנית

רות זיהושע הנש"ל
אדריכלים

אין לכו התנגדות עסקית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המגזן המוסמכות. התוכנית תהיה לצרכי המגזן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקמה הסכמת ונדחתה ישיבת הסכם מתים בנינו, ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המדון /או כל רשות מוסמכת לפי כל הנהגות המגזן.

לדעת המגזן מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין המגזן לטובת התכנית אין בהתייבותנו על התכנית חסרה או תועבה במקום המגזן כאמור /או ויתור על זכותנו לבטל המגזן. אין זה צוי כי שטח המגזן על פני זכויות כלשהן בשטח /או על כל זכות אחרת המגיעה לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין. יבנו התוכנית ויתנת את זרק במקדמת ממש תכנונית.

נובמבר 2002

סאלח סאלח
מהנדס הועדה

23.2.03

חאריד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
 דאלית אל-כרמל ועוספיא
 תוספת ב.ע. מפורסת מס' 303/38
חומלץ לחפקדה
 בשיעור מס' 2/00 מיום 3/4/00
 מחנכת העדה 1100.0
 חתום ראש העדה

משרד הפנים - מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 303/38
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.6.02 לאשר את התכנית.
 ל"ר הועדה המחוזית

הוועדה על הפקדת תכנית מס' 303/38
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5236
 מיום 28.11.01

הוועדה על אישור תכנית מס' 303/38
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5190
 מיום 29.5.03