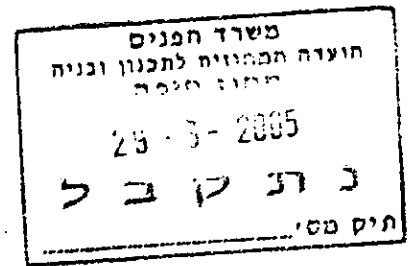


7.01.03

6.02.05



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

רשות מקומית עיר הכרמל

תכנית מס' עד/253 "אוניברסיטת המברסייד"

שינוי לתוכנית מתאר מקומית עד/במ/132/

1. **שם ותחולה**
- א. תוכנית זו תקרא תוכנית מס' עד/253 "אוניברסיטת המברסייד" שינוי לתוכנית מתאר מקומית עד/במ/132.
- ב. התוכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשרט המצורף לתוכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה (להלן "התשריט").
2. **מסמכי התוכנית**
- התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 2.1 תשריט מצב מוצע וקיים בק.מ. 1250.1.
- 2.2 הוראות התוכנית הכולל 8 דפים.
- 2.3 נספח בינוי מנחה בק.מ. 250'1.
- 2.4 נספח תחבורה.
3. **יחס לתוכניות אחרות**
- התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות ביחס לשטח הכלול בה:
- 3.1 תוכנית עד/במ/132 אשר אושרה ביום 24.4.02.
- בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין התכניות הנ"ל יקבע האמור בתוכנית זו.
- 3.2 התכנית תואמת את תכנית מאושרת ג/792.
4. **מיקום התוכנית**
- התוכנית ממוקמת בקצה המזרחי של הישוב דלית אל כרמל על הדרך לצומת אליקים ליד הפניה למוחרקה.
5. **שטח התוכנית**
- שטח התוכנית (במידה גרפית) 9.76 דונם.
6. **גושים וחלקות**
- גוש: 11506.
- חלק חלקות: 34, 61, 62, 64.

**7. יזם התוכנית**

העמותה הדרוזית לקידום קשרי החוץ -  
 רחוב ראשי, דלית אל כרמל, ת.ד. 70 - 30056  
 ד"ר אכרם חסון - יו"ר העמותה.  
 טלפון: 04-8395753; פקס: 04-8396383

**8. בעל הקרקע**

העמותה הדרוזית לקידום קשרי החוץ  
 רחוב ראשי, דלית אל כרמל, ת.ד. 70  
 טלפון: 04-8395753; פקס: 04-8396383  
 ובעלים אחרים.

**9. עורכי התוכנית**

דינה אמר (10441) קוריאל אברהם (38571) - אדריכלות ומתכנני ערים, דרך היס 67,  
 חיפה טל' 04-8371190  
 אלפא תכנון - עוספיה.

**10. מטרת התוכנית**

- א. שינוי יעוד שטח ממגורים לאתר למוסד חינוכי פרטי.  
 ב. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

**11. באור סימני התשריט**

קו בצבע כחול	גבול תוכנית
קו בצבע שחור עם משולשים עליים ותחתיים	גבול גוש
קו מקוטע בצבע כחול	גבול תוכנית מאושרת/מופקדת
קו בצבע ירוק	גבול חלקה רשומה
ספרה עם עיגול בצבע ירוק	מספר חלקה רשומה
קו מקוטע בצבע ירוק	גבול חלקה לביטול
ספרה עם עגול מקוטע בצבע ירוק	מספר חלקה לביטול
אות וספרה בצבע שחור	מספר מגרש מוצע
קו דק בצבע שחור	גבול מגרש מוצע
קו נקודה בצבע אדום עבה	קו חשמל
קו מקוטע בצבע אדום	קו בנין
קו נקודה קו בצבע אדום דק	קו בנין מרתף
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
שטח צבוע חום בהיר	דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע כתום מותחם חום כהה	אתר למוסד חינוכי פרטי
שטח חום מותחם חום	אתר לבנין ציבור
שטח מטויט ירוק לבן לסרוגין	שטח חקלאי
שטח מטויט ירוק אדום לסרוגין	דרך גישה פנימית
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח צבוע כתום	שטח מגורים מיוחד
קווים אלכסוניים בצבע אדום	דרך לביטול
ספרה ברביע עליון של עיגול	מספר דרך
ספרה ברביע צידי של עיגול	קו בנין מקצה רצועת הדרך
ספרה ברביע תחתון של עיגול	רחב דרך

2. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי התוכנית לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבנין, לא תותר כל בניה אלא לפי התנאים שבטבלת המגרשים.

13. רשימת תכליות13.1 אתר למוסד חינוכי פרטי

המבנה ישמש למבנה חינוכי פרטי הכולל כיתות, מעבדות, משרדים, ספריה, אודיטוריום, קפיטריה וחניה, הכל שנדרש לתפעול מבנה להשכלה גבוהה.

13.2 דרכים - דרך תשמש למסעה, חניה ומעבר תשתיות.14. טבלת יעודי שטח

יעוד	שטח ב-ד'	אחוז משטח התוכנית
אתר למוסד חינוכי פרטי	7.14	73.16
דרך	2.62	26.84
סה"כ	9.76	100%

15. טבלת הוראות ומגבלות בניה

מס' מגרש	שטחי בניה מ"ר						סה"כ שטח	חניה מקורה במרתף בלבד	אחוז תכסית במפלס הקרקע	קווי בנין מ' במגרש (מרתף ראה הוראות התקנון)			גובה בנין	
	שטח עיקרי			שטח שירות מעל ומתחת למפלס כניסה						קדמי	צידי	אחורי	מפלס גובה מקס.	מס' קומות
	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	ממ"ד	חדר מדרגות מבואות כניסות מקורות	מחסנים	חדרי מכונות								
100-ז	5600	1200	250	500	550	300	6000	57	4	6.5	10	+487	1+3 ומרתף	

הערה: סעיף 16 להלן הינו חלק בלתי נפרד מהוראות הבניה המפורטות כאן.

16. **הוראות מיוחדות**
- 16.1 **קווי בנין**
- א. בגבול המגרש הפונה אל אזורי מגורים קו הבנין של המרתף יהיה 3.0 מ'.
- ב. קו הבנין של המרתף כלפי הכביש יהיה 0 או 1 מ' ע"פ תאום עם מהנדס המועצה.
- ג. קו הבנין המערבי במגרש 6.5 מ'.
- ד. קווי הבנין האחרים בהתאם למסומן בתשריט.
- ה. בקו הבנין הדרומי תותר חריגה של 5.0 מ' למרווח בקומה השלישית.
- 16.2 **שטחי בניה**
- א. יותר לנייד שטחי שירות בין היעודים השונים בהיקף של 10% מסך שטחי השירות. שטח המוגדר לחניה בקומת מרתף ישמש לשימוש הנ"ל בלבד, לא יותר ניווד שטח שטחי שירות מהחניה התת-קרקעית.
- ב. יותר לנייד שטח עיקרי שהוגדר מתחת לכניסה ולהעבירו לאזור מעל מפלס הכניסה, בהיקף של 10% מסך השטח שהוגדר.
- 16.3 **גובה בנין**
- גובה המבנה הסופי לא יעלה על מפלס אבסולוטי של +486 וגובה המתקנים לא יעלה על מפלס אבסולוטי של +487. גובה הבנין יהיה הוראה שסטיה ממנה מהווה סטיה ניכרת כמשמעות סעיף 19 בתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.
17. **חניה**
- 17.1 החניה תהיה בתחום המגרש בשיעור שיקבע ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 17.2 החניה תמוקם במרתף המבנה. חניה על פני הקרקע תדרוש פיתוח גנני ושתילת עצים.
18. **שמירה על הצורה החיצונית של הבניינים**
- 18.1 גמר חזיתות המבנים יהיה אבן. שיעור האבן יהיה לפחות 70% משטח החזיתות.
- 18.2 מיזוג אוויר – תבוצע מערכת מיזוג אוויר מרכזית. לא יותר התקנת יחידות מזגן על גבי החזיתות.
- 18.3 **צנרת**
- לא תותקן צנרת. כשהיא חשופה ע"ג הקירות החיצוניים של הבנין. במידה ותותקן צנרת היא תמוקם בפירים המשולבים בתכנון המבנה.
- 18.4 **פרגולות**

מבנה פרגולות יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הפרגולות יבנו בבניה קשיחה ומילואות מעץ. שטח הפרגולות יחושב בשטחי בניה, ע"פ התקנות ויותר למקמן במרווחי בניה.

### 19. מרחבים מוגנים

יבוצעו מרחבים מוגנים בהתאם לתקנות הג"א ואישורה.

### 20. הוראות פיתוח

20.1 על מגישי בקשות להיתר בניה לדאוג לביצוע של כל עבודות הפיתוח עד להשלמת הבניה בהתאם לתקנות ודרישות הרשויות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן אישור גמר בניה.

20.2 תנאי לבקשת היתר הבניה הכנת תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 לכל שלבי הפיתוח ולכל שטח התוכנית.

20.3 תכנית הפיתוח תכלול: סימון גובה כניסות, מערכת דרכים, חניונים עם סימון מקומות חניה, שבילים ורחבות מרוצפות, תוואי וגבהים עם פתרונות ניקוז; גובה עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית לאורך תוואי הקירות; פרטים, חתכים עקרוניים ופריסות של קירות תומכים; תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם; מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, קוי חשמל, כבלים, טלוויזיה, תקשורת, מיס בויב וגז, מתקני גז ומונים; שטחי הגינון ופיתרון ניקוז מי הגשם.

20.4 תצורף תכנית נטיעות ועקירות של עצים ושתילת צמחים ושיחים עם סימון מערכת השקייה עקרונית; התוכנית תכלול שמות רשימת עצים.

20.5 פינוי עודפי חציבה/חפירה לאתר מאושר כחוק ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

### 21. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

21.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של קוי החשמל של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מטר

ברשת מתוח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מטר

בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטר

21.2 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

מ3.0- מ' מכבלים מנתח עליון עד 160 ק"ו  
 מ1.0- מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו  
 מ0.5- מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור  
 והסכמה לכך מחברת החשמל.

21.3 המרחקים האנכיים המינמליים מקוי חשמל עיליים ועד לפני כביש סופיים יקבעו  
 לאחר תאום עם חברת החשמל.

21.4 שינויים במערכת חשמל שהעתקתם תדרש עקב ביצוע התכנית, יבוצעו על חשבו  
 יוזמי התכנית או מבצעה ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

## 22. חשמל

### 22.1 קוי החשמל

כל קווי החשמל – מתח גבוה ומתח נמוך – בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

### 22.2 תחנות טרנספורמציה

בשטח התכנית תותקן תחנת טרנספורמציה פנימית בלבד.  
 על מבקשי ההיתר להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, מקום מתאים  
 – חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש – עבור תחנת טרנספורמציה.  
 בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת  
 החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכו של  
 חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה.  
 על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני  
 התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה.

## 23. תשתיות

### 23.1 ניקוז מי גשם

היתר הבניה יכלול אמצעים לניקוז המים לתת הקרקע בתחום המגרש.  
 לא ינתן היתר בניה בטרם הובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכנית מאושרת  
 ע"י מהנדס הרשות המקומית.

### 23.2 אספקת מים

אספקת המים לבניינים בשטח התכנית, תעשה ממערכת אספקת המים של  
 עיריית דלית אל-כרמל ובאישור מהנדס הרשות המקומית.

- 23.3 **ביוב**  
 א. לא יותר שימוש בבנין לפני חיבורו לרשת הביוב המרכזית, ובאישור מהנדס הרשות המקומית. תנאי רשת הביוב והקו המאסף הראשי יקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.  
 ב. תנאי להיתר יהיה סיוס ביצוע המט"ש האזורי בניר עציון והחיבור אליו.
- 23.4 **הידרנטים**  
 על מגישי בקשות להיתר בניה להתקין על אדמתם הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות רשות הכבאות ולשביעות רצונם. אישור רשות הכבאות יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בעת הגשת הבקשה.
- 23.5 **הרחקת אשפה**  
 מתקנים להרחקת אשפה יותקנו במקום, במספר ובאופן שיתאים לפרטים שיאשרו ע"י מהנדס הרשות המקומית בעת מתן היתר הבניה.
- 23.6 **תקשורת**  
 כל קווי התקשורת (טלפון, טלויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים, באישור מהנדס הרשות המקומית.
24. **הפקעות לצרכי ציבור**  
 א. השטח ייועד למוסד פרטי, שאינו מיועד להפקעה לפי סעיפים 188-189 לחוק התכנון והבניה.  
 ב. מקרקעין בבעלות פרטית המיועדים לדרך, יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק.  
 ג. מקרקעי ישראל, ע"פ הגדרתם בחוק מקרקעי ישראל המיועדים בהתאם לתוכנית זו לדרכים, יוחכרו (ולא יופקעו) לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
25. **חלוקה ורישום**  
 השטח הכלול בתכנית זו יאוחד ויחולק מחדש בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט. החלוקה הישנה תבוטל.  
 יזם התכנית יכין על חשבונו תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתשריט זה. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י ועדות התכנון.
26. **מס השבחה**  
 מס השבחה ישולם כחוק.

חתימות

יזם התוכנית

תאריך

20.2.05

תאריך

דינה אמר עוזיאל אברהם  
 אודישלס ותחפני עזים  
 דד היס 67 חיפה 34744  
 04\*8371260

עורכי התוכנית

25.3.05 תאריך

~~The Druze Association for Developing  
 Foreign Relations, Education and Culture  
 -of Dallat El Garbiel~~

בעלי הקרקע  
יזם התכנית

253/30	הודעה על הפקדת תוכנית מסי
5167	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
18.3.03	מיום

משרד הפנים מחוז חיפה	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
253/30	אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
28.1.04	ביום לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית	

אוגוסט 2001  
 אוקטובר 2002 - החלטת ועדה מחוזית  
 נובמבר 2002 - תיקונים להפקדה  
 דצמבר 2002 - החלטה להפקדה  
 (ישיבה מסי' 20020018 מיום 11.12.02)  
 ינואר 2004 - החלטה למתן תוקף  
 דצמבר 2004 - מתן תוקף  
 פברואר 2005

253/30	הודעה על אישור תכנית מס.
5409	פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
23.6.05	מיום