

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0474437

עמק הזיתים - תכנית לשינוי יעוד הליבה החקלאית



מחוז
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
חיפה
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/09/2017

להפקיד את התכנית

10/01/2018

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 מסדירה את שינוי ייעודה ופיתוחה של "הליבה החקלאית" בשכונת עמק הזיתים. התכנית משלימה את התכנית הכוללת לעמק הזיתים (להלן: תכנית מס' 356-0096750). התכנית נשענת על מערך הדרכים והתשתיות הכולל שתוכנן במסגרת תכנית עמק הזיתים. בנוסף, חלק מההקצאות לצרכי הציבור תוכננו וקיבלו מענה בתכנית 356-0096750. כל נספחי תכנית 356-0096750 תקפים לגבי תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

עמק הזיתים - תכנית לשינוי יעוד הליבה החקלאית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

356-0474437

מספר התכנית

216.077 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

207006 קואורדינאטה X

734754 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת עמק הזיתים, עוספיא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עמק הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17157	מוסדר	חלק	23-24, 30	1, 3, 10, 13, 19-20, 22, 25-29, 43
17159	מוסדר	חלק	27	1-2, 5, 26, 28

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
10/01/1963	607	989		שינוי	ג/ 400
24/08/1978	2460	2463		שינוי	ג/ 604
28/06/2015	6918	7065	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0096750 ממשיכות לחול.	שינוי	356-0096750



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08/03/2017	מרדכי אבירם	06/03/2017	5		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא	קו כחול של תכנית הליבה על רקע נספח ביוב מאושר של תכנית "עמק הזיתים"	03/12/2017	יצחק מאיר	03/12/2017		1: 2500	מנחה	ביוב
לא	קו כחול של תכנית הליבה על רקע נספח מים מאושר של תכנית "עמק הזיתים"	03/12/2017	יצחק מאיר	03/12/2017		1: 2500	מנחה	מים
לא	קו כחול של תכנית הליבה על רקע נספח ניקוז מאושר של תכנית "עמק הזיתים"	03/12/2017	גדי יום טוב	03/12/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא		06/03/2017	מרדכי אבירם	06/03/2017	1	1: 2500	רקע	קומפילציה
לא		12/03/2017	אברהם לוי	06/03/2017		1: 2500	מנחה	תנועה
לא		03/12/2017	מרדכי אבירם	03/12/2017	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 35, עוספיא 30090.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

(1) כתובת: ת.ד. 35, עוספיא 30090.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם		אבירם אדריכלים	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049		OFFICE@A VIRAM- ARC.COM
אדריכל נוף	יועץ נופי	תמי וינר סרגוסי	34310	אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ	גבעת אלה	הגליל	29	04-6415717	04-6415719	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס/יוע ץ ניקוז	יועץ תשתיות	גדי יום טוב	057710	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	ציון	14	04-8325647	04-8227101	
מהנדס	יועץ תחבורה	אברהם לוי	22015	לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8553655	04-8553654	office@levys htark.co.il
מהנדס/ מים וביוב	יועץ תשתיות	יצחק מאיר		ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8509595	04-8509596	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
מגרש בניה	1. חלקה (למעט חלקה 10) 2. בתחום חלקה 10-ע"פ המתחמים המסומנים בתשריט (מתחמים 11,14,15,16) 3. חלק מחלקה שאושר רישומו אצל רשם המקרקעין
תכנית כוללת לשכונה	תכנית "עמק הזיתים" מס' 356-0096750

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**

המשך פיתוחה של שכונת עמק הזיתים תוך הסדרת בנייה קיימת ומתן מענה לתוספת של כ-430 יח"ד נוספות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינויי ייעוד השטח מחקלאי לשטח למגורים, שצ"פ, מבנים ומוסדות ציבור.
- הסדרת בנייה קיימת והקלות בקווי בניין למבנים קיימים.
- תוספת יחידות דיור.
- קביעת תכליות והוראות בנייה בשטח התכנית.
- קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה.
- התווית מערכת דרכים.
- התבססות על מערך הדרכים ותשתיות שאושר בתכנית כוללת לשכונה (תכנית 356-0096750).

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	205, 206, 208, 211
דרך מוצעת	204, 207, 209, 210
דרך משולבת	31
מבנים ומוסדות ציבור	505
מגורים	110, 111, 113 - 132, 134
שביל	212, 450, 451, 453
שטח ציבורי פתוח	400 - 404, 406
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	דרך מאושרת	205
גבול מתחם	מגורים	132, 125 - 123
גבול מתחם	שביל	453
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	208, 206, 205
דרך / מסילה לביטול	מגורים	128, 121, 113
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	402
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	500
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	208
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	209, 207
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	505
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים	126, 120, 117, 115, 110
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	212
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	208, 206
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	210, 209, 204
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך משולבת	31
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	505
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	120, 118 - 115, 113
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	403, 401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	18,864.14	8.73
דרך משולבת	254.12	0.12
חקלאי	159,154.57	73.66
מגורים	30,187.32	13.97
שביל	256.99	0.12
שטח ציבורי פתוח	3,259.72	1.51
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	4,100.56	1.90
סה"כ	216,077.42	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	16,964.03	7.85
דרך מוצעת	1,729.16	0.80
דרך משולבת	714.93	0.33
מבנים ומוסדות ציבור	945.04	0.44
מגורים	172,464.56	79.82
שביל	931.55	0.43
שטח ציבורי פתוח	16,391.06	7.59
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	5,937.5	2.75
סה"כ	216,077.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות. ג. מעונות וגני ילדים. ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה. ה. המשך עיבוד חקלאי של הקרקע.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>א</p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש. 2. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים. 3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6 מ'. 4. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה. 5. דרכי הגישה למגרשים פנימיים בתוך החלקה יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת. 6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה. 7. יש לספק חניה על פי התקן התקף לשימושים שאינם מגורים.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים (המופיעים במדידת הרקע של תשריט התכנית) גם אם אינם עומדים בקווי בנין, תקף ל-5 שנים מיום אישור התכנית, לאחר פרסום הקלה, ובהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית. 2. בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית. וכן תתאפשר חריגה בקווי בנין בקומות עליונות, עפ"י קונטור המבנים הקיימים. 3. בסמכות ועדה מקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים למגרשים פינתיים על מנת להבטיח שדה ראייה תקין בצומת סמוך.</p>
4.2	<p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. מוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות. ב. גינון, מדשאות, נטיעות ג. גני/מתקני משחק, פינות שהיה ד. מגרשי ספורט/פנאי ה. חניה ע"פ תקן</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. 50% משטח החלקה יוקצה לשצ"פ. 2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת- תותר חנייה ציבורית.</p>

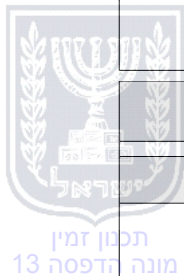
4.2 שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
3. תותר בניית מספר מבנים בתוך המגרש. 4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית (התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע).	
ב	חניה יש להתקין חנייה בהתאם לשעורי החנייה הקבועים בתקנות התכנון והבניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.
ג	הוראות פיתוח להשלמת מכסת השצ"פים הנדרשים בשכונה, יש לפתח שטח פתוח אינטנסיבי פעיל לרווחת הציבור בתחום מוסדות הציבור לשימוש גם לאחר שעות פעילות המוסדות, בשיעור מינימלי של 50% משטח המגרש. גינון: לפחות 20% משטח המגרש.



4.3 מבנים ומוסדות ציבור	
4.3.1 שימושים	
	א. מוסדות ציבור לחינוך, תרבות, דת, בריאות. ב. גינון, מדשאות, נטיעות ג. גני/מתקני משחק, פינות שהיה ד. מגרשי ספורט/פנאי ה. חניה ע"פ תקן
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת- תותר חנייה ציבורית. 2. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית (התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע). 3. תוקצה זכות מעבר לחלקה 27 גוש 17157 ע"פ המסומן בתשריט.
ב	חניה יש להתקין חנייה בהתאם לשעורי החנייה הקבועים בתקנות התכנון והבניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.



4.4 שטח ציבורי פתוח	
4.4.1 שימושים	
	א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, כיכרות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ג. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.
4.4.2	הוראות
א	סביבה ונוף





4.4	שטח ציבורי פתוח
	בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף הכרמל והשטחים הפתוחים הסובבים, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות. סוגי הנטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים ומול קק"ל לשם שילוב מבחינה אקולוגית ומבחינת איומי שריפות.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	מעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר תשתיות.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט ריהוט רחוב.
4.6.2	הוראות
4.7	דרך משולבת
4.7.1	שימושים
	שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט ריהוט רחוב.
4.7.2	הוראות
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	דרך המיועדת להולכי רגל ומעבר תשתיות תת קרקעיות.
4.8.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			גודל מגרש מזערי
									מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		
3	3	3	3		13 (4)	4.6	524 (3)	40			30 (2)	70	400 (1)	מגורים
5	5	3	3	2	17			50	50 (5)		35	130		מבנים ומוסדות ציבור
5	5	3	3	2	17			50	50 (5)		35	130		שטחים פתוחים ומבנים 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

הערה ברמת הטבלה:

1. יותר ניוד זכויות מעל ומתחת מפלס הכניסה הקובעת.

2. מרחק בין מבנים לא יפחת מ-6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או כפי שקיים.

(2) ליחידת דיור: 30 מ"ר לחניה מקורה, 12 מ"ר לממ"ד (או עפ"י הנחיות פקע"ר), 10 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לחדרי מדרגות משותפים.

(3) סה"כ יח"ד בתכנית.

(4) תותר יציאה לגג.

(5) חניה ציבורית.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. מתחמים שהוגדרו לאיחוד וחלוקה יחוייבו בהכנת תכנית ו/או תשריט חלוקה בכפוף להוראות התכנית, שיאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בתחום התכנית תלווה בתכנית בינוי של מגרש בניה. תכנית זו תכלול:</p> <p>תכנית העמדה, גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיים), מיצוי צפיפות מלא על פי טבלת זכויות בניה, סימון כניסה לרכב, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכד'), חיבורי תשתיות למערכת היישובית (מים וביוב, חיבורי חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז), וכל הנחייה שתועלה על ידי הועדה המקומית.</p> <p>3. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של מגרש בניה הערוכה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>4. בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם והסתרתם. יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאווורור במבנה כולו וכן הפתרונות לדודים והסתרתם, חדרי המעליות, וכו'. לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר במגרשים שהגישה אליהם הינה מזכות מעבר יהיה רישום הערה בדבר זכות מעבר משותפת.</p> <p>6. תנאי להיתרי בניה למבנים חדשים - אישור תשריט הפקעות ותכנון מפורט לביצוע דרכים הגובלות במגרש, כולל מפלסי דרך, פתרון תשתיות ומפלסי מגרשים גובלים, הבטחת חיבור המגרש לתשתיות עירוניות.</p> <p>7. תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון הביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ראה גם ס' 6.1 שלביות תחנות שאיבה לביוב:</p> <p>א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז א' (ראה נספח ניקוז) הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בעוספיא (תחנת נחל נץ) לדרישת תקנות המים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באגני ניקוז ב'-ו' הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנות השאיבה לאגנים הרלוונטים.</p> <p>ד. ניתן לאשר לגליזציה לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.</p> <p>8. הפקעת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית</p> <p>9. חומרי חפירה ומילוי - תנאי למתן היתר בניה: אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.</p>
6.2	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. חיבור המגרשים לתשתיות, כולל למערכת הביוב והמים העירונית.</p> <p>2. ביצוע דרך הגישה הציבורית הגובלת במגרש (לצורך מתן מענה לנגישות).</p>
6.3	חשמל
	<p>1. 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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

3. קווי חשמל-

כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.



6.3

חשמל

הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
 בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

4. תאורת רחוב-

מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים.
 הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.
 כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
 סוגים של עמודי תאורה, זרועות ופנסים יקבעו בחלוקה לכבישים ראשיים, כבישים פנימיים ושצ"פים בתאום עם המועצה המקומית.

5. תחנות טרנספורמציה-

בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצו להן מגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים.
 על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת תכנון, בקשר לתחנות הטרנספורמציה.

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. שלביות ביצוע תחנות שאיבה לביוב:

1.1 תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז א' (ראה נספח ניקוז) הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בעוספאי (תחנת נחל נץ) לדרישת תקנות המים של המשרד להגנת הסביבה.

1.2 תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באגני ניקוז ב' ו' הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנות השאיבה לאגנים הרלוונטים.

2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב.

2.1 ניתן לאשר היתרים לבתים קיימים, המופיעים במדידת הרקע של תשריט התכנית, עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם.

3. חיבור לרשת הביוב היישובית יהיה לאחר עמידה בתנאי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וחוקי העזר של הרשות המקומית.

4. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
 כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים.

5. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת באישור מהנדס הרשות המקומית.

6. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.

6.5

תקשורת

1. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת.

3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.

ניהול מי נגר	6.6
<p>ניקוז משמר הנגר :</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p> <p>1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר :</p> <p>1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניין, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו 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.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים : בתחום התכנית יבטיח קליטה, השחיה 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 בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.</p>	
פסולת בניין	6.7
<p>עודפי עפר ופסולת בניין :</p> <p>1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2) חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p>	
חומרי חפירה ומילוי	6.8
<p>היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p>	

<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, ואדיות או כל איזור שאינו מיועד לכך. פינוי חומרים יתואם ויאושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.</p>	
<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 בהתאם לאמור לתמ"א 38/3</p>	
<p align="center">עתיקות</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 . 2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.11</p>
<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): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 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 שידרש. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p>	
<p align="center">פיתוח סביבתי</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>1. הנחיות לפיתוח במגרשים א. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי- הועדה המקומית רשאית לדרוש: אופן עיצוב קיר חזית הרחוב והכניסות למגרשים, כולל פתרון לחצרות תשתית. ב. צמחיה- יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ג. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית

- חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים.

- מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המתחמים.

2. שיקום נופי

א. כללי

יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.

יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, אזורי מוצא לניקוז ונגר עילי, לצדי דרכים (כולל דרכי ביוב) ועבודות עפר, כמפורט בנספח הנופי.

ב. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי ולפארק הכרמל

- יש למנוע גלישת מפגעים לתחום השטחים הטבעיים הפתוחים.

- יעשה שיקום נופי שיכלול התאמה בין עבודות העפר למצב הקיים הסובב- התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים וכו'.

- עודפי קרקע ופסולת יפוננו מהשטח ויועברו מקום מאושר.

- בין הבינוי לשטחים הפתוחים תתוכנן רצועת חייץ של כ - 10 מ' עם צומח כרמלי טבעי או בוסתנים ומטעים, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.

- תאורת הפיתוח תהיה מכוונת פנימה ולא לכיוון השטחים הפתוחים.

- יתואם ע"י היזם פיקוח רטי"ג על עבודות הבינוי בשטח ההשקה בין השכונה לפארק הכרמל.

- יוקם קיר תמך/ניקיון בשלב הביצוע למניעת זליגות שפכי עפר לשטח הפתוח.

- תאורה ורשימת צומח לאיזור הפונה לשטחי הפארק תתואם עם אקולוג רטי"ג.

ג. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים

- עבודות העפר יהיו מינימליות.

- האלמנטים הבנויים יטמעו בסביבתם על ידי בחירת מיקומם כחלק מקיר תומך או קיר בנוי או למרגלות התרוממות טופוגרפית, כך שלא יבלטו על רקע קו הרקיע.

- יש לטפל בציפוי הקירות, בגג ובעבודות השיקום סביב המתקנים (צמחיה ועיבוד קרקע)

- יש לבצע מינימום דרכים לאתרים, תוך ביצוע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר.

צמחיה

- סוגי נטיעות בשולי הישוב במפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב והתאמה מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות.

- עקירת עצים או העתקת עצים תתבצע רק עם תאום וקבלת אישור פקיד היערות וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה, ועל פי נספח עצים בוגרים.

- עצים וגיאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים, ישולבו בפיתוח הנופי של השצי"פים והרחובות.

- בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימות הצמחיה בנספח הנופי :



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.12 פיתוח סביבתי	
	רשימת מינים אסורים. רשימת מינים מומלצים להר הכרמל.



6.13 דרכים	
	<p>1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 672 אלא לאחר אישור חב' נתיבי ישראל.</p> <p>2. שלביות ביצוע ופיתוח רשת דרכים: תנאי למימוש מעל 750 יח"ד ו/או 400 יח"ד חדשות, המוקדם מביניהם (בתחום עמק הזיתים תכנית 356-0096750 ותכנית הליבה תכנית 356-0474437):</p> <p>2.1 ביצוע בה"ת מעודכן (אשר יכלול נתונים עדכניים)</p> <p>2.2 הסדרת צמתים כבישים 2 / 672, 3 / 672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן.</p> <p>2.3 שדרוג כביש 672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן, כולל צומת כביש מס' 4 עם דרך 672.</p>

6.14 איחוד וחלוקה סימון בתשריט: שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	
	<p>השטחים המסומנים בתשריט נקבעו לאיחוד וחלוקה, כל מתחם בנפרד.</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> <p>מתחמים שהוגדרו לאיחוד וחלוקה יחוייבו בהכנת תשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.</p> <p>סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.</p>



6.15 היטל השבחה	
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.16 הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כללי	<p>א. שלביות ביצוע בנוגע להשלמת פתרונות הביוב - ראה סעיף 6.1</p> <p>ב. ביצוע שטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) יעשה בהתאם לקצב אכלוס השכונה ובהתאם לצרכים העירוניים וע"פ החלטת הרשות המקומית, ובהתייחס לפרוגרמת תכנית המתאר החדשה של הישוב.</p> <p>ג. ראה גם תנאים למתן היתר ואיכלוס.</p>
2		<p>א. ביצוע בה"ת מעודכן (אשר יכלול נתונים עדכניים)</p> <p>ב. הסדרת צמתים כבישים 2 / 672, 3 / 672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן.</p>

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		ג. שדרוג כביש 672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן, כולל צומת כביש מסי 4 עם דרך 672.

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בהדרגה על פי צרכי התושבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13