

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
06-5-2002
כתקבל
תיק מס'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

התכנית טעונה
אישור השדר

הועדה לבניה למגורים - מחוז חיפה

עוספיה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן
תכנית מס' : עד/במ/141 תכנית מס. 141/במ/96
הועדה לבניה למגורים (נס. 2002/00)
החליטה ביום 27.5.02 לכאשר את התכנית.
עבודת - רובעאן - 141/במ/96
מנהל מחוז התכנון

הודעה על אישור חוכנית מס' 141/במ/96
פורסמה בעיתון הארץ ביום 27.5.02
בעיתון הארץ ביום 28.5.02
ובציתון מקומי 126 ביום 31.5.02

התוכנית הוגשה לאישור לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן 1990- והוראות חוק זה חלות עליה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
דלית אל-כרמל
ועוספיה
27.5.02

- יוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל
- בעלי-הקרע : שונים.
- מתכננים : אריאלה ורנסקי - אדריכלית ומתכנתת ערים
צבי שקולניק - אדריכל ומתכנן ערים
- יועץ תחבורה : ברוך הרשברג מהנדס אורחי
- תאריך : 1.3.89
- תאריך עדכון : 1.5.02

הודעה על אישור תכנית מס. 141/במ/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 507
ביום 20.6.02

הודעה על הפקדת תכנית מס. 141/במ/96
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 427
ביום 2.3.02

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

הועדה לבניה למגורים – מחוז חיפה

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מסי עד/במ/141 – "רובעאן - עבוד" (להלן "תכנית זו"), והיא מהווה שינוי לתכנית מתאר עוספיה מסי ג/604. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו. (להלן: "התשריט").

2. יחס לתכנית אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המפורטות להלן:

שם התוכנית	מס. התכנית
תכנית מתאר - עוספיה	ג/604
מוצא דליה - בעוספיה	עד 109
התיכון עוספיה	עד 107
תכנית פארק הכרמל	ג/566

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התכניות הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעוספיה, מדרום למרכז הכפר וממערב לדרך המחברת בין עוספיה לדלית אל-כרמל.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים כמפורט להלן:

גוש	חלקות	חלקים מחלקות
17130	-----	54,32
17133	37,34, 33, 31,30-25,18,17,15-13,7,5-1	,24,23,19,12,11,9,8 43, 42,40,39,

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 341.07 דונם בקירוב (מדוד גראפית) על-פי החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעלי הקרקע הם מ.מ.י ופרטיים שונים.

8. יוזמת התכנית

יוזמת התוכנית היא הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רכס הכרמל.

9. מטרות התכנית

מטרות התכנית הן:

9.1 הרחבת השטחים המיועדים לבניה למגורים בעוספיה על פי צרכי פיתוח הכפר, עייי הקצאת שטחי מגורים בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם בקיבולת כוללת נומינלית של כ- 1100 יח"ד.

9.2 הקצאת שטחים למבני ציבור, שטחים פתוחים, דרכים, שבילים וליעדים נוספים לרווחת תושבי הכפר ומבקריו.

9.3 קביעת שימושים, הוראות בנייה והוראות למתן היתרי בניה, כולל למבנים קיימים.

קו כחול עבה	גבול תכנית זו
קו ירוק עבה	גבול תכנית פארק הכרמל (ג/ 566)
קו נקודה ירוק עבה	גבול שמורת יער
קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר	גבול תכנית אחרת ומספרה
אזור צבוע צהוב	אזור מגורים א'
אזור צבוע רשת קווים ירוקים	שטח פארק הכרמל
אזור צבוע חום מותחם חום כהה	אתר למבנה ציבור
אזור צבוע פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי
אזור צבוע חום ופסים ירוקים אלכסוניים, ומותחם חום כהה	אזור ציבורי משולב
שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
אזור צבוע ירוק מותחם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח
שטח צבוע ירוק מטויט ירוק כהה	שביל להולכי רגל
אזור צבוע חום בהיר	דרך קיימת או מאושרת
מסגרת וטיט בצבע שחור על רקע התשריט	מקום מעבר עילי או תחתי להולכי רגל
אזור צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך
אזור צבוע משבצות בירוק על רקע אדום	דרך בגן לאומי
שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין	דרך גישה
קוים אדומים מקבילים	דרך לביטול

קו משוון בכוונים הפוכים בצבע התשריט	גבול גוש
קו ירוק ומספר מוקף מעגל בצבע ירוק	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר מוקף מעגל מרוסק בצבע ירוק	גבול חלקה ומספרה לבטול
קו בצבע שחור ומספר בצבע שחור	גבול מגרש מוצע ומספרו
ספרה ברבע העליון של העיגול	מספר דרך
ספרה ברבע הצדדי של העיגול	מרווח קדמי (קו בנין ב-מ')
ספרה ברבע התחתון של העיגול	רוחב דרך (מ')
ספרה ברבע העליון של המעויין	מספר דרך גישה
ספרה ברבע הצדדי של המעויין	מרווח קדמי (קו בנין) מדרך גישה (מ')
ספרה ברבע התחתון של המעויין	רוחב דרך גישה (מ')
שטח מוקף קו צהוב מקווקו	מבנה להריסה

11. שימוש בקרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המתוארת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1 אזור מגורים א'

בתי מגורים. חדרי הארחה משולבים במבני מגורים. משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצורכי התושבים. החנויות תהיינה צמודות לגישה לרכב. יותר שימוש בבניין אחד למסחר ולמגורים כאחד בתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

12.2 אזור למבני ציבור

בניינים לצורכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים.

12.3 אזור ציבורי משולב

ישמש למבנים המיועדים לצורכי חינוך ותרבות, שירותים ציבוריים וקהילתיים, מבנים ומתקנים לספורט ונופש וכן למבנים ציבוריים. אתור השטחים ליעדים השונים עפ"י תוכנית בנוי אשר תאושר בועדה המקומית.

12.4 שטח ציבורי פתוח

תיאסר כל בניה למעט מתקני משחק, רהוט גן ומקלטים ציבוריים.

12.5 שטח פרטי פתוח

תיאסר כל בניה. השטח המסומן כפרטי פתוח מהווה חלק בלתי נפרד מהמגרש הסמוך עפ"י המסומן בתשריט. השטח הפרטי הפתוח והשטח המיועד לבניה יהוו יחידת רישום אחת.

12.6 שטח שמורת יער

בשטח זה ינהגו בהתאם לפקודת היערות

12.7 שביל

ישמש להעברת תנועת הולכי רגל בלבד. תיאסר כל בניה למעט ריהוט גן וקווי שרות.

12.8 דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

12.9 דרך גישה

ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקוי שירותים כמפורט בסעיף "דרכים" אשר להלן.

13. הוראות בנייה

הוראות הבנייה ושטחי הבנייה בשטח התכנית יהיו על-פי הטבלה המצורפת.

14. אופן חישוב שטח הבנייה

חישוב שטחי הבניה ואחוזי הבניה יהיה בכפוף לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
חישוב אחוזי הבנייה ייעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצורכי ציבור.
אחוזי הבנייה באזור מגורים כוללים את כל השימושים המותרים באזור.

15. מבני עזר

15.1 באזורי המגורים תותר הקמת מבנה עזר שישמש מחסן או חנייה מקורה. שטח מבנה העזר יכלל בחישוב שטחי השירות.

15.2 מבנה עזר יוכל להיות חלק מהמבנה העיקרי בתנאי שצורתו הארכיטקטונית תשתלב עם המבנה העיקרי.
שטח מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר ליחיד.

15.3 מבנה עזר המשמש כמחסן ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש.

15.4 תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ-1 מ' מקו הרחוב.

15.5 גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.2 מ' נטו. המבנה ינוקז לכוון מגרש מבקש ההיתר.

תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות.

17. מספר מבנים על מגרש

באזור מגורים, באתר למבני צבור ובאזור ציבורי משולב. יינתן היתר לבניית שניים או יותר בניינים על מגרש רק אם המרווח בין כל שני בניינים יהיה 6 מ' לכל הפחות, ואם אחוז הבנייה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבנייה.

18. היתרי בניה

- 18.1 הוצאת היתר בניה יותנה בתנאים הבאים:
- השלמת ביצוע מערכת הביוב העירונית.
 - השלמת התחברות למערכת הביוב העירונית.
- 18.2 לא יוצאו היתרי בנייה בתחום תכנית זו אלא על סמך תכנית מזיכה מעודכנת הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- 18.3 באזור ציבורי משולב ותונת הוצאת היתרי בנייה באשור תכנית בניו בוועדה המקומית. תכנית הבינוי תהיה תואמת תכנית זו ותכלול: חלוקה פנימית של המגרשים, העמדת בניינים מוצעים, מידותיהם ושמושם, גישות אל הבניינים, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים באזורים וביניהם, שטחי חנייה לרכב, שטחי גנון ושטחים המיועדים להשתמר כטבעם, מתקנים הנדסיים, מפלסים, גדרות והנחיות לפתוח כל אזור ואזור.
- 18.4 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בבצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שבילים, ניקוז, מים, ביוב.
- 18.5 תכנית לפתוח המגרש תהווה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר בניה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבניין או הבניינים, את מקומות החניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות.
- 18.6 על מבקש היתר הבניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונו, גדר בגובה שלא יפחת מ-60 ס"מ על קו הרחוב המסומן בתכנית זו. גובה הגדר וחומרי בנייתה יתאמו את אשורי הוועדה המקומית-אי הקמת גדר כאמור תהיה סטייה מהיתר הבנייה.
- 18.7 מתן היתרי בניה לפתוח אזור ציבורי משולב יותנה בהוצאת שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתר הבניה ע"י מבצעי העבודות למקום שפך מאושר של ע"י המשרד לאיכה"ס. כן

תחול על היזם ו/או מבצעי העבודות החובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית. בגבול מגרש הבניה עם שטח ציבורי פתוח יבנו קירות התמך לפני תחילת החציבה.

18.8 על שטח התכנית יחולו הוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 ונהלי רשות העתיקות.

18.9 תנאי להיתר בניה לדרכים יהיה קבלת אישור משרד התחבורה לתכנון המפורט.

19. בנינים החורגים מהוראות התכנית

19.1 אין לראות במבנים הקיימים המסומנים ברקע התשריט באזורי מגורים, כמבנים שאושרו והותרו על פי תכנית זו.

19.2 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.

19.3 לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר אישור תכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה. כל בנייה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק עפ"י הוראות תכנית זו.

19.4 לגבי מבנים שהוקמו לפני יום תחילתה של התכנית יחולו הוראות אלה:

19.4.1 מבנה קיים, הנמצא באיזור המיועד לבניה למגורים, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, בשטח הבניה או מספר הקומות, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ונשמרת גישה למבנים הנוספים במגרש.

19.4.2 מבנה קיים החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בהתאם לקבוע בסעיף 4[1] לתקנות התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] תשכ"ז 1967, ושתשמר הגישה למבנים נוספים במגרש.

19.4.3 במקרים בהם המרחק בין בנינים קטן מ-4 מ', רשאית הועדה המקומית לדרוש איטום פתחים.

19.4.4 בכל מקרה של אישור בנייה חריגה כאמור, תגבה הוועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבנייה העודפים הנובעים מחריגה באחוזי בנייה, במספר קומות ו/או במרווחים.

19.4.5 בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור, היא תפורסם ותאושר בדרך שנוהגים בהקלה.

20. מבנים להריסה

- 20.1 מבנים שנבנו לאחר יום הפקדת התכנית בתחום שטחי ציבור ודרכים המסומנים בתשריט, מיועדים להריסה.
- 20.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך או להרחבתה, כפוף להוראות סעיף 20.3.
- 20.3 ההריסה תבוצע לאחר הפקעת שטחי הדרך כחוק ולאחר שנמסרה הודעה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד ביצוע ההריסה.
- 20.4 מבנה שנבנה לפני יום הפקדת התכנית, שחלק ממנו (להלן "החלק הבולט") מצוי בתחום דרך על פי תכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשרו כשימוש חורג שאושר על פי פרק ז' לחוק התכנון והבנייה.
- 20.5 היתר לתוספת בניה במגרש, אשר בו מצוי מבנה המיועד בשלמותו או בחלקו להריסה, יותנה בבצוע ההריסה בפועל על-ידי מבקש ההיתר.
- 20.6 היתר לתוספת בניה במגרש, אשר בו מצוי מבנה המיועד בשלמותו או בחלקו להריסה, יותנה בבצוע ההריסה בפועל על-ידי מבקש ההיתר.

21. דרכים

- 21.1 תנאי להיתר בניה לדרכים יהיה קבלת אישור משרד התחבורה לתכנון מפורט.
- 21.2 בסמכותה של הוועדה המקומית להתנות מתן היתר בנייה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חִבּוּר קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תיעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- 21.3 בסמכותה של הוועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינוניים כדי להבטיח שדה-ראיה תקין לתנועת כלי הרכב בצומת הסמוך.
- 21.4 הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים.
- 21.5 בסמכותה של הוועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- 21.6 לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך.
- בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 21.7 התקנתם של שירותים למינהם (חשמל, מים, ביוב, וכד') בשטחי דרכים תותר כפוף לתקנות התכנון והבנייה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז-1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת

תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הוועדה המקומית מכורת הדבר.

21.8 דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל יותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופית.

21.9 הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הוועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים, הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה, ותהיה להם הזכות לבדוק להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.

21.10 עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הוועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הודעה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע, העלולים להיפגע מהעבודות האמורות.

21.11 על בעלי הזכויות בקרקע להשתתף בפתוח כבישים על פי חוק העזר החל על המקום. בפתוח כלולים גם תאורה ומתקני ניקוז.

21.12 החניה בתחום תכנית זו תהיה ע"פ התקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.

21.13 לא תותר סלילתה של דרך 672 המוצעת (להלן: "הדרך העורקית") אלא לאחר אשור כחוק של תכנית נפרדת לדרך זו.

21.14 לא תותר גישה מדרך איזורית מס' 672 אל המגרשים הגובלים בה, ולא יותרו צמתים בדרך זו פרט לאלה המסומנים בתשריט. הגישות הקיימות יבוטלו לאחר סלילת הגישות החלופיות.

21.15 תנאי לביטול מטרוקה מס' 39 יהיה סלילת דרכי הגישה הנוספות לחלקה 24 ובתוכה.

22. הגן הלאומי פארק הכרמל

האמצעים שינקטו להגנה ושמירה על הגן הלאומי פארק הכרמל:

22.1 סילוק אשפה יעשה למקום מאושר כחוק ויאסר סילוק לתחום פארק הכרמל.

22.2 תכנון ובצוע דרך מס' 4 בתחום הפארק יתואם עם רש"ט.

22.3 בגבול הפארק יעשה שיקום נופי בתאום עם רשות הטבע והגנים.

22.4 יוקם אלמנט פיזי בתאום עם רש"ט שיחצוץ בין הדרך לפארק.

22.5 ינקטו אמצעים למניעת דרדרת וגלישת עבודות עפר לתחום הפארק בעת בצוע הדרך.

23. חלוקה, איחוד והשלמה

23.1 בשטח תכנית זו יותר איחוד ו/או חלוקה של חלקות או של מגרשים בחלקות, בהתאם לתנאים הבאים:

- 23.1.1 בשום מקרה לא תיצור החלוקה הפרדה של שטח מבונה מחלקו הבלתי מבונה תוך השארת חלקו המבונה בשיעור בינוי העובר על המותר באזור שנקבע בתכנית זו.
- 23.1.2 החלקות המוצעות תהיינה גובלות בדרך או קשורות באופן מתאים לדרך לשביעות רצון הוועדה המקומית. רוחב שבילי מעבר אל חלקות מוצעות יהיה 3 מ' לכל הפחות. שביל מעבר המוביל אל חלקות מוצעות בשטח כולל של 4.0 דונם או יותר יהיה ברוחב 6.0 מ'.
- 23.1.3 יוכנו תשריטי חלוקה בהתאם להוראות תכנית זו, התשריטים יערכו ע"י מודד מוסמך. החלוקה תאושר כחוק לפני אישור בקשה להיתר בנייה.
- 23.1.4 החלוקה החדשה לא תשנה את יעודי הקרקע כפי שאושרו בתכנית.

23.2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מצוינת בתשריט המצורף היא חלוקה מנחה אולם אינה מחייבת. הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה למגרשים של חלקות שלא מחולקות בתחום תכנית זו וכן לאשר חלוקה שונה מזו המופיעה בתשריט, בתנאי שהחלוקה תוצע ע"י בעלי החלקה על גבי תשריט ערוך ע"י מודד מוסמך, תהיה תואמת את הוראות התכנית ושתהיה גישה לכל מגרש מדרך ציבורית.

24. הפקעה ורישום

24.1 כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית זו: (כגון: דרכים, חניה – ציבורית, שבילים להולכי רגל, ואתרים לבניינים ציבוריים לא מסחריים) מיועדים להפקעה בהתאם לאמור בסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה וירשמו על שם המועצה המקומית עוספיה, פרט לדרכים אזוריות שיופקעו על ידי המדינה וירשמו על שמה.

25. בניה בקרבת ומתחת קווי חשמל

25.1 לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מהקו האנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.

2.0 מטרים

ברשת מתח נמוך

2.0 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו

9.5 מטרים

בקו מתח גבוה 150-110 ק"ו

- 25.2 אין לבנות בניינים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.0 מטרים מכבל זה ואין לחפור מעל ו/או בקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.
- 25.3 במידה ותידרש העתקת קווי חשמל עקב ביצוע תכנית זו, יעשה הדבר על חשבון מגישי הבקשה להיתר ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

26. שירותים הנדסיים

26.1 זכות מעבר

על כל בעל קרקע לתת זכות מעבר בתחומי מגרשו ולאפשר הנחת צינורות של רשת אספקת מים ציבורית, קווי ביוב ותיעול, בתנאי שלא ייפגעו זכויות הבניה בתחומי מגרשו.

26.2 ניקוז

אין לחבר מגרש לדרך ציבורית עד אשר יותקנו מתקנים לטיפול במי גשמים לשביעות רצון הוועדה המקומית.

26.3 אספקת מים

היתר בניה לבנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם ינתן רק אם תובטח אספקת מים אליו ממערכת המים שאושרה ע"י משרד הבריאות.

26.4 ביוב

הדלוחים והצואים מכל מבנה יורחקו בצינורות ביוב אל מתקן סילוק קבוע לביוב מרכזי קיים. כל פתרון אחר זמני והנחת קווי ביוב חדשים טעונים אישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ומהנדס הוועדה המקומית. תנאי להיתר – אישור משרד הבריאות לתכנית לחיבור הביוב למערכת הביוב העירונית. תנאי לטופס 4 – חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית.

26.5 מתקנים הנדסיים

תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים – שנאים, ביתני משאבות לביוב ומים וכד' – בשטח ציבורי פתוח באישור הוועדה המקומית.

27. הרחקת הפסולת והאשפה

הוועדה המקומית רשאית לדרוש ממבקש ההיתר להציג בתוכנית את מקום כלי האצירה לאשפה, וכן רשאית היא לחייב התקנתם במקום ובאופן שייקבע ע"י הרשות המקומית.

28. מרחבים מוגנים

לא ינתן היתר להקמת בנין, אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מרחבים מוגנים.

29. היטל השבחה

היטל השבחה בתחום תכנית זו ייגבה בהתאם לאמור בחוק.

מרווחים				מספר קומות מקסימלי	סה"כ %בנייה מותרת	%בנייה מקסימלי בקומה 1	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
אחורי	צדדיים	קדמי						
		לשביל	לדרך					
3	3	3	כמסומן בתשריט	3	64	32	מינימלי 500 או כמסומן. מקסימלי 3000 או כמסומן	מגורים א'
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	100	40	מינימלי 500 או כמסומן	אתר לבנייני ציבור
4	3	3	כמסומן בתשריט	3	80	40% למבני צבור ו- 10% למבני ספורט	מינימלי 750	אזור ציבורי משולב

הערות:

1. מספר הקומות המותר כולל קומת עמודים.
2. במגרשים בהם השיפוע הוא 12% או יותר תותר הקמת קומה נוספת. שטח קומה זו יכלל בשטח הבניה המותר.
3. בסמכותה של הוועדה המקומית לאשר קו בנין צדדי אפס, בתנאי שהדבר חיוני לניצול זכויות הבניה במגרש ובתנאי שתמנע פגיעה במגרש השכן.
4. באזור ציבורי משולב ישמש 40% לכל הפחות מהשטח המסומן בתשריט כשטח ציבורי פתוח, ותיאסר בו כל בנייה למעט המפורט בסעיף 12.4.

השטחים המרביים של שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב – 1992 בתקנה 9(ד), יהיו כלהלן:

1. באזור מגורים א'

- 1.1 מרחב מוגן: 8 מ"ר ל-יחיד, אך לא פחות מהנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 1.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.3 אחסנה: 8% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.4 חנייה מקורה: 15 מ"ר ל-יחיד בשטח עד 120 מ"ר
30 מ"ר ל-יחיד בשטח מעל 120 מ"ר
- 1.5 מבואות משותפים וחדרי מדרגות משותפים: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 1.6 קומות עמודים מפולשות: עד 50% מהשטח...

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח מותר לבנייה.

2. באזור ציבורי משולב ובאתר למוסד ציבורי:

- 2.1 מרחב מוגן: 5% משטח המותר לבנייה, אך לא פחות מהנדרש ע"פ הוראות הג"א.
- 2.2 מערכות טכניות ומתקני שירות: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.3 אחסנה: 5% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.4 חנייה מקורה: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.5 מבואות וחדרי מדרגות: 10% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.6 קומות עמודים מפולשות ומקומרות: 30% מהשטח המותר לבנייה.
- 2.7 מעברים ציבוריים (פסז'ים): עד 10% מהשטח המותר לבנייה.

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 50% מהשטח המותר לבנייה.

חֲוֵעֵדָה חֲמֻקֻמִית לְתַכְנוֹן וּלְבִנְיָה-רֶכֶס חֲכֻרְמֻל
דֹּאֻלִית אֶל-כֻרְמֻל וְעוֹסֻפִיָּיָא
תּוֹכְנִית ב.ע. מְפֻרֻטֻת מֻס' 141/2/38
הוּמֻלֻץ לְחֻפְקֻדָּה
בִּישֻׁבָּה מֻס' 2/43/89 מֻיֻס 107.89
מְחַנְסֻס חֲוֵעֵדָה
יֻשֻׁב רֹאשׁ חֲוֵעֵדָה