

18

3-4468

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה

28-11-2002

נ ת ק ב ל

תיק מס' .....

תכנית מס' עד/ 224

איזור מגורים ג' בגוש 17131 ח"ח 29 ו-32

עוספיה

- מרץ 1997
- מאי 1998
- אוקטובר 1998
- ינואר 2000
- דצמבר 2001
- יוני 2002

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 224/78

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.9.01 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על הפקדת תכנית מס. 224/78  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4947  
 תיים 31.12.00

הודעה על אישור תכנית מס. 224/78  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5166  
 מיום 13.3.03

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי רפ"ס הכרמל  
תחום שיפוט מוניציפלי: עוספיה

1. שם התכנית : תכנית מס' סז/ 224, אזור מגורים ג' בגוש 17131 ח"ח 29 ו-32, עוספיה.
2. מקום התכנית : עוספיה. גוש 17131 ח"ח 17, 29, 31, 32, 43, 46, 47.
3. חלות התכנית : תכנית זו חלה על כל השטח המותחם בתשריט בקו כחול בלתי מקוטע.
4. יחס התכנית : - זידאן חרמאן. רח' 21, בית מס' 43. עוספיה. טלפון: 04/8391587.  
- זכי חרמאן. שדרות אבא חושי 129. עוספיה. 30090. טלפון: 04/8391122.
5. בעל הקרקע : - זידאן חרמאן. רח' 21, בית מס' 43. עוספיה. טלפון: 04/8391587.  
- זכי חרמאן. שדרות אבא חושי 129. עוספיה. 30090. טלפון: 04/8391122.
6. המתכנן : דיאמנט - ברגר אדריכלים. ת.ד. 6324, חיפה. 31062.
7. שטח התכנית : השטח הנו כ- 7.8 ד', מדרד גרפית.
8. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד קרקע מחקלאית למגורים ג' ושביל.  
ב. קביעת הנחיות פיתוח באזורים הנ"ל.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו תואמת את תכנית עז/107 המאושרת. משנה את תכנית ג/604 המאושרת וגובלת עם ג/566 ו-עז/201 המאושרות.
10. פרוש מונחים והגדרות : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הניתנים בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו ושינויו, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.
11. מספר יחידות דיור מוצעות: 16 יח"ד.
12. תאור מילולי של המקרא :

האזור	סימון בתשריט
גן לאומי	ירוק ועליו צלבים בירוק כהה
מגורים ג'	צהוב
ציבורי פתוח	ירוק
דרך מאושרת	חום
שביל להולכי רגל	אדום - ירוק לסידוגין
גבול גוש	קו שחור עם משולשים הפוכים
גבול חלקה	קו ירוק מלא
מספר חלקה	מספר ירוק בתוך עיגול ירוק
גבול מגרש	קו שחור מלא עבה
מספר מגרש	מספר שחור
גבול התכנית	קו כחול בלתי מקוטע
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוקו
שטח למבני ציבור	חום מותחם חום
רשת מתח נמוך קיימת	קו-נקודה בירוק
כבל עילי מתח נמוך קיים	קו מטולטל-נקודה בירוק
כבל תת-קרקעי מ.ג. 22 ק"ו קיים	קו-נקודה באדום

13.טבלת שטחים:

שטח מוצע כ-%	שטח מוצע בדונם	שטח מאושר כ-%	שטח מאושר בדונם	שטח מאושר כדונם	שטח האזור
-	-	81.0	6.32	6.32	גן לאומי
71.9	5.61	-	-	-	מגורים ג'
9.1	0.71	-	-	-	שטח ציבורי פתוח
17.3	1.35	17.3	1.35	1.35	דרך מאושרת
1.7	0.13	1.7	0.13	0.13	שביל להולכי רגל
100.0	7.80	100.0	7.80	7.80	סה"כ

14.טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה ותישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - 1992.

הערת	מס' מגרש יחיד/מס' מגרש	צפיפות נטו/מס' יחיד/מס' יחיד'	גובה בניה מקסי'	סה"כ	תכנית	שטחי שירות קרקע	10%	40%	85%	סה"כ	מס' קומות	מס' בניה מקסי'	אחוזי בניה/שטח מקסי'	מבנים	5	3	3	קוי בנין במ' כד' עקרים	גודל מגרש מיני' במ' עקרים	שם האזור שימושי' שטח עקרים
-	4	4	***	85%	סה"כ	תכנית	10%	40%	85%	סה"כ	מס' קומות	מס' בניה מקסי'	אחוזי בניה/שטח מקסי'	מבנים	5	3	3	קוי בנין במ' כד' עקרים	גודל מגרש מיני' במ' עקרים	שם האזור שימושי' שטח עקרים
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	מגורים רים ג'
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שביל
****	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דרך

\*הועדה המקומית רשאית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחנתו, בהתחשב במבנה הטופוגרפי של כל מגרש, בתנאי שהסה"כ יישמר.  
 \*\*גובה קומת העמודים=2.20 מ'.  
 \*\*\*גובה המבנים יהיה עד 13 מ' מעל פני המדרכה של הדרך הסמוכה לכניסה לבנין במבנה בעל גג שטוח (כולל מעקה גג) ועד 14.5 מ' גובה במבנה בעל גג רעפים, מזווד כאמצע החזית של המגרש.  
 \*\*\*\*אסורה כל בניה, למעט המפורט בסעיף 1 לחוק.

15. רשימת תכליות ושימושים: כללי. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן לשום תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי בתשריט אותו אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

מגורים ג'. מיועד לבניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות. תאסר פריצת דרך גישה לבתים מהצד הדרומי של התכנית.

שביל להולכי רגל. מיועד לשביל להולכי רגל. אסורה כל בניה למעט המפורט בסעיף 1 בחוק.

דרך. מיועד לכבישים, מעבר תשתיות ונטיעות. אסורה כל בניה.

שצ"פ. מיועד לגינון, מעבר תשתיות ונטיעות. אסורה כל בניה.

16. חניה : החניה תהיה על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, על שינוייהן ועדכוניהן ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.

17. הפקעות ורישום : השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לפרק ח', סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו על שם הרשות המקומית.

18. היטל השבחה : היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. חלוקה : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לכל החלקה.

20. ניקוח : ייקבעו ותנאים ויובטחו הסידורים לניקוח מי הגשם, לשביעות רצון רשות הניקוח המקומית והמנדט הועדה המקומית.

21. מים : כל היתר לבניה או לשימוש של בנין או חלק ממנו המיועד לשימוש בני אדם, ינתן רק באם תובטח אספקת מים אליו ממערכת אספקה מאושרת ע"י משרד הבריאות.

22. ביוב : כל מבנה המחובר למערכת אספקת מים, יחובר למערכת ביוב לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה התחברות למערכת הביוב המרכזית. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע חיבור המבנה למערכת הביוב.

23. הרחקת אשפה ופסולת : הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, מדגם ובמספר שייקבע ע"י התקנות של הרשות המקומית.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

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

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	11.0 מ'
בקו מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	25.0 מ'

