

3005724

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי עיר כרמל

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
16-11-2006
נ ת ק ג ל
תיק מס'

מחוז חיפה

תוכנית מס' עד/ 275 א'
שינוי תוכנית ג- 604
עוספיה, עיר כרמל

עורך התכנית:

בשארה מארון
אדריכל
ת.ד. 178, עוספייה
טל : 04-8399599

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. א/275/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.9.06 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' א/275/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5531
מיום 23.5.06

- תאריך : 20-10-2004
- עדכון 1 : 10-02-2005
- עדכון 2 : 20-12-2005
- עדכון 3 : 23-10-2006

הודעה על אישור תכנית מס' א/275/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5621
מיום 30.1.07

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי " עיר כרמל"
תוכנית מס' עד/275 א'

שינוי יעוד אתר סילוק פסולת לשצ"פ ומתקן הנדסי
בגוש 17166, ח' מחלקה 35 המהווה שינוי לתוכנית ג- 604 עוספיה, עיר כרמל

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' עד- 275 א' המהווה שינוי לתוכנית ג- 604. התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט הערוך בקנה מידה **1:1250** והמצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. המקום : עוספיה, עיר כרמל.

3. השטחים הכלולים בתוכנית : גוש: **17157 חלק מחלקה: 11**

גוש: **17166 חלק מחלקה 35**

4. שטח התוכנית : **5.065** דונם.

5. היזום : : עיריית הכרמל
טל: 04/8391678

6. עורך התוכנית : בשארה מארון - אדריכל
עוספיה - ת.ת. 178 טל: 04-8399599

7. בעלי הקרקע : בעלים פרטיים ואחרים

8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט מצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- **5.065** דונם, הנמצאים בעוספיה, עיר כרמל.

9. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מס' ג- 604 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' **2463** מיום **24/08/1978**

10. מסמכי התוכנית :

- (1) תקנון זה אשר מגדיר ומפרט את הוראותיה והגבליה של התכנית. כולל 6 דפים.
- (2) תכנית בינוי מנחה בקמ **1:200**
- (3) תשריט מצורף בקמ **1:1250**

11. מטרת התוכנית :
- שינוי יעוד קרקע מאתר סילוק פסולתי לשטח המיועד למתקן הנדסי – תחנת שאיבה למים.
- שינוי יעוד מאתר סילוק פסולת לשצ"פ.
- קביעת הוראות חכיות בניה.

12. הסימונים שבתשריט:

- א. קו כחול עבה
- ב. קו שחור עם משולשים
- ג. קו בצבע ירוק ומספר ירוק בעגול
- ד. קו בצבע התשריט ומספר מורכב
- ה. מספר מורכב וקו עבה בצבע התשריט
- ז. שטח צבוע צהוב
- ח. שטח צבוע חום
- ט. קו עבה מקוטע בצבע כחול
- י. קו עבה מקוטע בצבע צהוב
- כ. שטח צבוע ירוק
- ל. שטח באדום וירוק לסירוגין
- מ. שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
- נ. שטח בצבע סגול כהה
- ס. שטח בצבע ירוק עם משבצות בלבן
- ע. שטח בצבע סגול כהה מותחם בקו ירוק בהיר עבה

- 1. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור
- 2. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ... קווי בנין
- 3. מספר ברביע תחתון של עגול

13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאזורים:

מס'	האזור או היעוד	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
1.	אתר סילוק פסולת	4.700	92.8	-----	-----
2.	דרכים	0.365	7.2	0.365	7.2
3.	שצ"פ	-----	-----	4.100	81.0
4.	מתקן הנדסי	-----	-----	0.600	11.8
	סה"כ	5.065	100.0	5.065	100.0

14. רשימת התכליות:

א. מתקן הנדסי : תותר הקמת מבנים הקשורים בתחנת שאיבה למים וכל המתקנים, האביזרים וכל הדרוש להפעלתה כנדרש ע"י מחלקת המים בעיריית הכרמל. כמו כן תותר הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת.

ב. שצ"פ: בשטח הצבוע ירוק יותרו שמושים של שטחי ירק, גנים צבוריים, מתקני משחקים ומגרשי משחקים. כמו כן יותר בניית קירות תומכים, גדרות ותשתיות למיניהן. הכל בהתאם לתכנית פיתוח נופי שתוכן ותאושר ע"י הועדה המקומית.

ג. דרכים: תואי הדרכים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט. רוחב הדרכים יהיה בהתאם לרשום ברביע התחתון של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט ובהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה. הדרכים ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, נקח וכו'.....

15. הוראות הבניה :

א. טבלת הוראות הבניה:

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מעל מפלס הכניסה	% בניה תחת מפלס הכניסה	% בניה שטח עיקרי	מספר קומות מקסימלי	גובה מקסימלי	מרווחים		
							קידמי מ'	צדדי מ'	אחורי מ'
מתקן הנדסי	600	12	-	12	1	4.5 מ'	3	3	3

16. רישום וחלוקה : לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.

17. שימוש בקרקעות ובבנינים : לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

18. הפקעה ורישום : השטחים המיועדים ע"פי תוכנית זו לצרכים ציבוריים עפ"י סעי' 188 ו-189 לחוק; דרכים, שצ"פ, מתקן הנדסי, מיועדים להפקעה ויירשמו על שם הרשות המקומית.

19. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

20. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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/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 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

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

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

21. אספקת מים וכיוב : בעת הוצאת היתר הבנייה לתחנת שאיבה, יתואמו באגף המים והכיוב כל החיבורים והקווים של צנרת מים וכיוב באתר.

22. עיצוב נופי : בעת הוצאת היתר בניה, יוגש לאישור מהנדס העיר נספח לעיצוב נופי לתחנת השאיבה.

23. אשפה : יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של העירייה.

24. ניקוז : לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקוז לאתר לשביעות דצון מהנדס העיר.

25. הידרונטיים : על מבקשי היתר הבנייה להתקין הידרונטיים לכבוי אש בשטח התכנית לפי דרישות מכבי אש לשביעות רצונם.

26. תנאים מיוחדים :

- א. לפני תחילת ביצוע עבודות בשטח יש לגדר את האתר בגדר תיחום זמנית על מנת להבטיח אי-פגיעה בסביבה של תחנת שאיבה בשלבים השונים של העבודה. הגדר הזמנית תפורק ותוחלף ע"י גדר תיחום לשירותים הנדסיים.
- ב. על מבקשי היתר הבניה לבצע את עבודות העפר והסלילה שבגבולות האתר בצורה שתבטיח מניעת שפיכת חומר חפירה ו/או חציבה אל מחוץ לגבולות האתר.
- ג. עודפי חפירה יסולקו למקום שפך מאושר.
- ד. תנאים אלה יכללו בבקשה להיתר בניה.
- ה. המבנה יחופה באבן טבעית.

27. הוראות למתן היתרי בניה:

- א. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה הצורך במפה מצבית ומדידת השטח.
- ב. פיתוח השטח יהיה על חשבון היחם.
- ג. תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.
- ד. תנאי להיתר בניה לפיתוח השצ"פ יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה כי השטח פונה מאשפה ובטוח למשתמשים.
- ה. עם הגשת בקשה להיתר, על היזמים להגיש תכנית בינוי הכוללת מיקום ופריסה של המתקנים/המבנים השונים בשטח, פירוט תפקידם ותפקודם של המבנים השונים ותכנית לפיתוח ועיצוב נופי לאישור הועדה המקומית.
- ו. כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה להוראות תוכנית זו כגון אחוזי בניה, מרווחים וכד'

חתימות:

עורכי התוכנית

בעלי הקרקע

יזמי התוכנית

בשארה מארון
אדריכל

בעלים פרטיים
ואחרים

עיריית הכרמל

בשארה מארון
אדריכל
38960000

אינג' סלימאן נסראלדין
מהנדס העיר
עיר הכרמל - עוספיה דאלית אל כרמל