

תאריך: 26.4.07

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי: רכס הכרמל

תחום שיפוט מוניציפלי: עיר הכרמל.

פרק 1: זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: בריכת עוספיא 2

תכנית מפורטת עד/287

המהווה שינוי לתכנית מתאר עוספיא - עד/108 בתוקף.

1.2 מקום התוכנית: עוספיא

נ.צ. מרכזי: מזרח 735.650 צפון 207.525

גוש:	חלקות:	חלקי חלקות:
17156		21

1.3 שטח התכנית: 1.864 דונם המדידה בשיטה גרפית.

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 287/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5700
מיום 8.3.07

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 287/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.11.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 287/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5790
מיום 2.4.08

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: פרטיים

היזם ומגיש התכנית: מקורות, חברת מים בע"מ

מרחב צפון, ת.ד. 755, חוף שמן, חיפה, טל. 04-8350444, פקס. 04-8350500 amirh@mekorot.co.il

עורך התכנית: עמי דביר – אדריכל – "דביר אדריכלות ובינוי ערים"

קיבוץ בית השיטה מיקוד: 18910 טלפון: 04-6536024 amidvir@bhc.co.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית: עד/108 – עוספא ילקוט פרסומים 4993 12.6.2003

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

א. תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב. ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת ועידכון התוכנית:

הכנה	11.8.02	עדכון 4	30.12.03
עדכון 1	01.10.02	עדכון 5	25.2.04
עדכון 2	12.3.03	עדכון 6	23.8.04
עדכון 3	1.6.03	עדכון 7	20.6.05
		עידכון 8	26.4.07

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

הנושא	הסימון בתשריט
שטח למתקנים הנדסיים	שטח צבוע בכחול.
מוסדות ציבור וקהילה	שטח צבוע בחום משופץ בקווים שחורים דקים.
מגורים	שטח בצבע צהוב בהיר משופץ.
שטח חקלאי	שטח צבוע בפסים ירוקים
דרך קיימת מאושרת	שטח צבוע בחום בהיר.
גבול תכנית מוצעת	קו עבה בצבע כחול כהה.
גבול תכנית קיימת	קו עבה ומרוסק בצבע כחול כהה
גבול אתר עתיקות	קו מרוסק בצבע תכלת
גבול גוש	קו בצבע ירוק כהה ועליו משולשים לכל אורכו.
גבול חלקה	קו בצבע ירוק
גבול מגרש על פי עד/108	קו בצבע שחור
גבול מגרש לביטול	קו מרוסק בצבע שחור
גבול מגרש חדש על פי תכנית זו	קו אדום רציף.
קו בניין	קו מרוסק בצבע אדום.
מספר מגרש	מספר שחור בתוך מלבן
מספר חלקה	מספר בצבע ירוק כהה
מספר גוש	מספר בצבע ירוק כהה
מספר דרך	ספרות ברבע העליון של עיגול הדרך (רוזטה)
קו בניין בצדי הדרך	ספרות ברבעים הצדדיים של עיגול הדרך (רוזטה)
רוחב דרך	ספרות ברבע התחתון של עיגול הדרך (רוזטה)

1.10 טבלת שטחים:

שימוש קרקע		מצב קיים		מצב מוצע	
		בדונם	באחוזים	בדונם	באחוזים
מגורים		1.864	100		
שטח למתקן הנדסי				1.864	100
סה"כ		1.864	100	1.864	100

פרק 2: מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

במקום קיימת בריכת מים של חברת "מקורות" שמספקת מים לצרכנים בסביבתה. הבריכה נבנתה על שטח שייעודו מגורים - ע"פ תכניות המתאר הקיימות - ויש לשנות את ייעודם כך שיתאים לבריכת המים.

2.1 מטרות התכנית:

א. יצירת ייעוד קרקע מתאים לבריכת מים של חברת "מקורות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע משטח למגורים - לשטח למתקנים הנדסיים.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה למבנים בתחום התכנית.
- איחוד וחלוקה על פי פרק ג' סימן ז' לחוק

פרק 3: הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל תכלית שהיא אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. לא תותר כל בניה, אלא לפי התנאים המפורטים בטבלת הוראות הבניה.

3.1.1 שטח למתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בכחול בתשריט הינו שטח למתקנים הנדסיים

- המקום מיועד למתקני אגירת מים וכל הכרוך בהם ע"פ צרכי חברת "מקורות".
- יותרו הקמת מבני עזר הדרושים לתפעול המתקנים הקיימים או מתקנים חדשים.
- תותר הקמת מתקנים הנדסיים ומערכות שונות הדרושות לתפעול האתר.
- יותר גידור השטח.
- לא תותר הקמתם של מתקנים שאינם קשורים ישירות למתקן אספקת המים ליישוב. לא תותר הקמת מערכות אנטנה על גבי בריכת המים או בכל מקום אחר באתר.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה: לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

גובה בנייה מכסימלי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי באחוזים במטרים							קווי בניין במטרים (ר' תשריט) *				גודל מגרש מינ' במ"ר	יעוד
	מספר קומות	סה"כ	תכנית מכס'	שטחי שירות מחסן	שמוש עיקרי	תחת מפלס כניס ה	מפלס כניסה	מערב	מזרח	דרום	צפון		
במטר													
6	1	60% 1118 מ"ר	60% 1118 מ"ר	אין	60% 1118 מ"ר	-	60% 1118 מ"ר	3	3	3	3	1864	שטח למתקנים הנדסיים

3.3 הוראות נוספות:

א. תשתיות:

1. הפקעות: שטח התכנית יופקע על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיף 188-189. לחוק התכנון והבניה.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב: המתקן אינו מייצר שפכים וכיוון שכך אין צורך במתקני ביוב מכל סוג שהוא.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- מרשת מתח נמוך עם תילים חשופים..... 2.0 מטרים
- מרשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים..... 1.5 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)..... 11.0 מטרים
- מקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)..... 25.0 מטרים
- הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
- מ- 3 מטר מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו.
- מ- 1 מטר מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו.
- מ- 0.5 מטר מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
- אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
- ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ב. פסולת בנייה ועודפי עפר:

- 1.1 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
- 1.2 לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. איחוד וחלוקה:
 - 1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
 - 1.2 התוכנית אינה מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה.

1.3 בכל מקרה החלוקה תהיה ע"פ סעיפים 121-122 לחוק התכנון והבנייה.

2. רישום:

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.

3. מבנים קיימים:

הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו בתחום המגרש המוצע לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

7. עתיקות:

האתר מצוי בתחומי אתר עתיקות מוכרז כד"ן 2291/0 שרק, ח' י"פ 4444 עמוד 29 מיום 19/09/1996. תנאי רשות העתיקות למתן אישור לצבע העבודות הם כדלקמן:

- א. בתחום השטח בו תבוצע חדירה לתת – קרקע או כיסויה יבוצעו חיתוכי בדיקה שמטרתם לאמוד את היקף וסוג העתיקות במקרקעין.
- ב. חיתוכי הבדיקה יבוצעו באמצעות מחפרון מותאם לעבודה ארכיאולוגית ובפיקוח צמוד של ארכיאולוג מטעם הרשות.
- ג. על המבצע בנייה בשטח האתר ("מקורות" או מישורו מטעמה) לשתף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו בכל הנוגע לשמירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהמפקח יורה על כך.
- ד. אסור לבצע שום עבודה במקרקעין שבנדון ללא נוכחות ואישור של המפקח.
- ה. המבצע בנייה באתר ישפה את רשות העתיקות עבור כל סכום שזו תאלץ לשלם בגין פגיעה במערכות תת, קרקעיות וזולת ביחס למערכות שמיקמן הודע לרשות מראש ובכתב ואך על פי כן הורה המפקח על חפירה שתפגע בהן.
- ו. על המבצע לעמוד בכל תקנות והוראות הבטיחות של חוקי הבנייה ועל פי כל דין.
- ז. "מקורות" ישלמו על פי תקנות העתיקות את כל האגרות בגין הסעיפים המוזכרים למעלה.
- ח. אם במהלך ביצוע החתכים יתגלו עתיקות הראויות לפי שיקול דעתה של הרשות לחפירה, תודיע הרשות את תנאיה להמשך העבודות. אם ידרשו ביצוע חפירת הצלה מיידית תבצע הרשות חפירת הצלה ותיידע את מקורות בהקדם האפשרי הן לגבי החפירה והן לגבי סכום האגרה.
- ט. הכרזת השטח כאתר עתיקות מוכרז תישאר בעינה גם לאחר ביצוע החתכים ומבלי תלות בעתיקות שיחשפו או לא יחשפו במהלך ביצוע החתכים.

8. נטיעות:

בשטח המגרש בשטח מעבר לתחום מעגל התחזוקה תינטע צמחיה שמטרתה להסתיר את המתקן ההנדסי ולכסות שטחים חשופים במגרש. תנאי להוצאת היתר בניה - צירוף תכנית נטיעה ופיתוח על ידי אדריכל נוף.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלב אחד.

4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 10 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

