

משרד הפנים
מינהל מחוז חיפה
לשכת הווננון המחוזית

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה
תחום שיפוט מועצה מקומית עוספיה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
04-12-2012
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
27. 11. 2012
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' עד/193
שכונה צפונית מערבית בעוספיה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
27. 11. 2012
נתקבל
תיק מס'

המהווה שינוי לתכנית ג/400

נ שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 193/31
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10.12.08 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית 27.2.12

הפקדה 8.5.02
יוני 2011
מתן תוקף אוקטובר 2012

הודעה על הפקדת תכנית מס' 193/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5073
ביום 8.5.02

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
תכנית מפורטת מס' 193/31
הומלץ להפקידה

בישיבה מס' 3/80/94 חיים 3/8/94

יו"ר הועדה
מהנדס/ת הועדה
אזרחאיר מלאך הכיש
מחנסינת הועדה המרחבית
רכס הכרמל

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל - מרחב תכנון מקומי - מחוזי מחוז חיפה

תחום שיפוט מועצה מקומית עוספיה

תכנית מס' עד/193

שינוי למתאר ג/400

שכונה צפונית מערבית בעוספיה

לכ-16 יח"ד

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' עד/193 שכונה צפונית מערבית בעוספיה, המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/400

2. מסמכי התכנית ותחולה

תכנית זו כוללת:

הוראות אלה ב 13 עמודים

תשריט בק"מ 1:1250 לפי התקנות המסומן בשם התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

נספת עצים - רשימה + מפה, המהווה נספח מחייב וחלק בלתי נפרד מהתוכנית.

התכנית חלה על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו גובלת בצידה הדרומי בתכנית עד/124.

התכנית כלולה בשטח תכנית V.O.R. - בע/546, וכפופה לה.

התכנית מהווה שינוי לתכנית ג/400.

בצידה הצפוני והמזרחי צמודה תכנית זו לשטח תוכנית בע/566 פארק הכרמל. בחלקה הדרומי

כוללת התכנית שטח מתכנית ג/792.

שטח התכנית כלול בתחום שיפוט עוספיה כשטח חקלאי.

עם אישור תכנית זו תהיינה הוראותיה עדיפות על כל תכנית אחרת החלה על השטח הכלול בה.

4. מקום התכנית

מקום התכנית בעוספיה מצפון מזרח לכניסה המערבית מכיוון חיפה, בין תכנית עד/124 לשטחי פארק הכרמל.

5. הקרקעות הכלולות בתכנית

התכנית חלה על השטחים הבאים:

גוש 17146 חלקות 135; חלקי חלקות: 122, 134, 132.

גוש 17150 חלקות 65 – 69; חלקי חלקות: 18.

6. בעלי הקרקע

בעלי הקרקע הם ממ"י ופרטיים.

7. יוזם התכנית ועורך התכנית

יוזם התכנית הוא מינהל התכנון במשרד הפנים והמועצה המקומית עוספיה.

עורך התכנית הוא דר' מיכאל מאיר-ברודניץ, ארכיטקט ומתכנן ערים, רשיון 7508

רח' אילנות 25א' חיפה טל/פקס 04-8380558

8. מטרת התכנית

להסדיר את הבנייה הקיימת והתשתיות בשכונה הצפונית-מערבית של עוספיה, תוך יעוד שטחים למגורים, מגורים ועסקים, דרכים, מרכז מבקרים, מבנה ציבור, מיתקנים הנדסיים, ותשתיותיהם.

9. שטחי התכנית

שטח התכנית כ-35 דונם לפי היעודים הבאים:

טבלת שטחים	דונם	%
מגורים א'	5.0	14.2
מגורים ועסקים	6.0	17.0
מרכז מבקרים פעיל	6.8	19.3
מתקן הנדסי	0.3	0.8
דרך קיימת	9.0	25.5
דרך מוצעת	5.7	16.1
דרך משולבת	1.3	3.7
בנייני ציבור	1.2	3.4
סה"כ	35.3	100.0

10. ביאור הסימנים בתשריט

קו כחול עבה רצוף	- גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	- גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'
שטח צבוע חום מקוקו שתי וערב בחום	- שטח למתקנים הנדסיים לביוב
שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת/מאושרת
שטח צבוע אדום בהיר	- דרך/הרחבת דרך מוצעת
שטח מפוספס לסירוגין ירוק ואדום	- דרך להולכי רגל משולבת
שטח צבוע חום מותחם חום כהה	- אזור לבנייני ציבור
שטח מפוספס לסירוגין ירוק	- אזור שטח חקלאות
שטח מפוספס לסירוגין צהוב וירוק כהה	- מרכז מבקרים פעיל
שטח מפוספס לסירוגין כתום ואפור	- אזור מגורים ועסקים
שטח מטוייט באלכסון קוים באדום	- ביטול דרך מאושרת או רשומה
שטח צבוע ירוק מטוייט שתי וערב קוים בירוק	- גן לאומי
קו ומספר באליוספה ברקע התשריט	- גבול ומספר מגרש מוצע
קו ירוק רצוף ומספר מוקף עיגול בירוק	- גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ירוק מרוסק ומספר מוקף בעיגול בירוק	- גבול חלקה לביטול ומספרה
סיפרה ברביע העליון של עיגול על דרך	- מספר הדרך
סיפרה ברביע התחתון של עיגול על דרך	- רוחב הדרך
סיפרה ברביע הצדדי של עיגול על דרך	- קו בנין לאורך הדרך
סימון בקו צהוב	- מבנה המיועד להריסה
שטח מוקף נקודות בירוק בהיר	- שטח צמחיה נדירה

11. השימושים המותרים באזורים

לא יינתן היתר לבנייה ולא ישמשו קרקע ו/או בניין הנמצאים באחד האזורים המסומנים בתשריט לשום תכלית השונה מהתכליות המפורטות להלן ברשימת התכליות שנקבעו בתכנית זו לאזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין ע"פ רשימת התכליות שלהלן:

11.1 אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד למגורים בצפיפות עד 4 יח"ד לדונם. יותר להשתמש בבנייני מגורים גם למשרדים פרטיים של בעלי מקצועות הפשיים ואמנים הגרים באותם בניינים וכדומה, בתנאי שלא יגרמו להפרעות למגורים, כפוף לרישיון עסק מטעם המועצה המקומית עוספיה, במסגרת זכויות הבנייה לפי תכנית זו. לא יותר שימוש לעסקים ופעילות מסחרית.

11.2 מגורים ועסקים

בשטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע כתום ואפור יותר בנוסף לשימוש מגורים כאמור לעיל שימוש לעסקים בקומת הקרקע. צפיפות המגורים עד 6 יח"ד לדונם. הבינוי יהיה בהתאם לחלוקה הקיימת או איחוד וחלוקה לפי סעיף 15 להלן. השימוש לעסקים יכלול עסקי מסחר, אוכל, מינהל ושירותים פרטיים וציבוריים שפעילותם אינה עשויה לגרום למטרד לשימושי המגורים, כפוף לרישיון עסק מטעם המועצה המקומית עוספיה.

כל היתר בנייה לעסקים יותנה בנקיטת אמצעים מתאימים למניעת רעש, עשן, ריחות וכל פגיעה באיכות הסביבה. לא יותרו שימושים שאינם מתאימים לחיבור לרשת הביוב הביתית. מתקנים לאיסוף אשפה יהיו לפי הוראות הועדה המקומית.

לאזור המיועד לעסקים ומגורים תוכן תכנית בינוי שתחול על האזור כולו ותאושר על ידי הוועדה המקומית. התכנית תתייחס לגושי הבניינים, החניה, האספקה וכל הדרוש לקיום העסקים. במידת הצורך תקבע תכנית הבינוי איחוד וחלוקה מחדש באישור הועמ"ק, כפוף להוראות תכנית זו. תנאי להיתר הוא הכנת תכנית הבינוי.

תכנית הבינוי תתייחס גם לצרכי הגישה ולכניסות ויציאות לבניינים.

לבקשה להיתר תצורף תכנית בינוי בק"מ 1:250 בה תסומן חלוקת המשנה המוצעת ומגרשים. הבקשה תכלול חתימה של כל בעלי הזכויות בנכס.

11.3 שטח למתקנים הנדסיים

שטח למתקן הנדסי בעיקר למשאבות ביוב ואמצעים לטיפול במצבי תקלה וחירום.

11.4 דרכים

שטח הצבוע אדום או חום בתשריט ישמש לתנועת כלי רכב, להולכי רגל, לחניה תפעולית, ולתשתית הנדסית עילי ותת-קרקעית. לא תותר כל בנייה בתחום הדרכים אלא בהתאם לאמור בסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבנייה.

11.5 דרך להולכי רגל משולבת

שטח הממוספס לסירוגין אדום וירוק ייחשב כדרך לכל דבר, ויבוצע כדרך להולכי רגל שבה תשולב תנועת רכב איטית לשירות הבניינים הסמוכים לדרך זו לפי הצורך וללא תנועה עוברת.

11.6 אזור לבנייני ציבור

שטח צבוע חום מותחם בחום כהה ישמש למבנים ציבוריים לפי סעיף 188 לחוק.

11.7 שטח חקלאי

שטח צבוע לסירוגין פסים בירוק בהיר ישמש לחקלאות בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק.

11.8 אזור מרכז מבקרים מעיל

שטח צבוע לסירוגין פסים בצהוב וירוק כהה ישמש לאכסניה, סדנאות, תצוגה, ופעולות נלוות כפי שתאושרנה בתכנית מפורטת לאזור זה, שתאושר על פי החוק.

11.9 שטח צמחייה נדירה

שטח מוקף נקודות בירוק בהיר ובו צמחייה נדירה של סחלבים ודבורניות (ראה סי' 22.3).

12. הוראות בנייה

הבנייה באזורים השונים תהייה בהתאם להוראות הבאות (ראה טבלא 13.1)

הוראות נוספות לבנייה יהיו כדלקמן:

12.1 חישוב שטחי הבנייה

שטח הבנייה המותר יחושב כאחוז משטח המגרש הסופי נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. שטחי הבנייה יחושבו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה – חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים- תשנ"ב 1992.

12.2 מספר המבנים

מספר המבנים במגרש אינו מוגבל בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מטר ושסה"כ אחוזי הבנייה ואחוזי הבניה לא יעלו על המותר באזור.

12.3 מספר יחידות הדיור (יח"ד)

חישוב מספר יח"ד יהיה לפי שטח המגרשים נטו. חישוב המאפשר 0.5 יח"ד ומעלה יאפשר העגלה לתוספת יח"ד שלמה.

12.4 מבני עזר

יותר להקים מבני עזר במגרש בתנאי שיהיו צמודים למבנה. יותר קירוי לחנייה למכוניות פרטיות בשטח המגרש במרווח הקדמי והצידי וזאת ללא קירות. חנייה חפורה במגרש גבוה מכביש תוכל להיות מקורה וסגורה בקירות שאינם בולטים מעל פני הקרקע הטבעית. שטחי חנייה כני"ל ייחשבו כשטח שירות. השטח המותר לחנייה מקורה כני"ל יהיה לא יותר מ 13 מ"ר לכל מקום חנייה נדרש לפי תקן החנייה וגבהו הפנימי עד 2.3 מ' מעל פני רצפתו. מבני העזר לא יחרגו לתוך המרווחים.

12.5 מרווחים

בין בניינים לבין גבולות מגרשיהם יישמרו מרווחים לפי טבלת הוראות הבנייה בסעיף 13 להלן. במגרשים ששטחם גדול מ- 1.0 דונם, הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית, תהיה

רשאית לאשר תכניות בינוי בקניימ 1:250 ובהן מרווחים קטנים יותר בין מבנים לגבולות חלוקות משנה בתוך המגרשים, אך לא פחות מ-2.5 מ' מול קיר עם פתחים. במגרשים בהם החזית (לרחוב) קטנה מ-18 מ' מדוד בקו הבניין הקדמי, יוקטנו המרווחים הצדדיים בצורה סימטרית על מנת לאפשר רוחב בניין של 10 מ' אך לא פחות מ-3 מ' קו בניין צידי.

12.6 גובה הבנייה

גובה הבניינים לא יעלה על האמור בטבלא 13.1 מדוד מעל פני הקרקע הטבעית בקצה הבניין במקום הגבוה ביותר של הקרקע. מותר לוועדה המקומית לאשר קומה נוספת אחת מתחת לקומת הכניסה שאינה מכסה יותר משני שליש משטח הבניין כאמור בסעיף 91) לתקנות בדבר סטייה ניכרת, במקום שהדבר תואם את שיפוע הקרקע הטבעית, וזאת מבלי שקומה כזו תדרוש הקלה, אולם בשום מקום בבנין לא יעלה גובהו מעל פני הקרקע הטבעית מעל 9.5 מ'.

12.7 תוכנית מתקן ניווט וי.אי.אר. ג/546

גובה הבניינים יהיה כפוף להגבלות תכנית ג/546. אין להקים בתחום התכנית ארובות, תרנים, אנטנות, מגדלי קידוח, עמודי חשמל, וכדומה – הכל בהתאם למגבלות בתכנית ג/546.

12.8 בניינים קיימים והריסות

הבניינים הקיימים בעת הפקדת תכנית זו שאינם תואמים את הוראות תכנית זו מבחינת המרווחים לדרכים ולגבולות חלקות רשומות ו/או קרבה לבניינים אחרים ו/או גובה הבניין הקיים, תהייה הועדה המקומית רשאית לאשר להם הקלה ו/או שימוש חורג לפי שיקול דעתה, ובלבד שלא יחרגו אל תוך שטחים המיועדים לצרכי ציבור או דרכים, ובהתאם לסעיף 149 לחוק ולתקנות סטייה ניכרת.

תנאי לקבלת היתר הוא הריסת מבנים ו/או חלקי מבנים המסומנים להריסה בתשריט והקיימים בתחומי דרך ו/או שטח המיועד לצורכי ציבור לפי תכנית זו.

12.9 חיבורים לדרך 672 וביצוע הדרך

א. לא תהיה גישה ישירה ברכב למגרש או בניין מדרך 672, אלא מדרכים פנימיות.

ב. שלבי הביצוע של הפרוייקט יהיו:

שלב א' – הגישה מהפרוייקט תהיה מדרך מס' 5

שלב סופי- ניתוק דרך מס' 5 לאחר ביצוע פתרון מעגל תנועה מלא בחיבור עם דרך מס' 4.

ג. אם תדרש הרחבת דרך 672 לצורך ביצוע מעגל התנועה, ניתן ליישם במסגרת חלקת הדרך הקיימת (מאושרת ו/או מוכרזת).

ד. בכל מקרה, השלבים ו/או חיבור דרכים מס' 4 ו-5 לפי תכנית זו לדרך 672 יהיה רק בתיאום ובאישור מע"צ.

ה. בשלבי הביניים, בצומת כביש 5 עם דרך 672 יותרו פניות ימניות בלבד.

12.10 ביצוע בדרך 672

כל עוד לא נדרש ביצוע דרך 672 במלא רוחב זכות הדרך לפי תכנית זו ניתן להשתמש בשטח זה לטיפוח נופי על ידי מועמ"ק עוספיה, בתנאי הסכמת מע"צ ואישורה, וזאת ללא פגיעה בזכות מע"צ לחזור ולהשתמש בשטח הנ"ל לצורכי בניית הדרך.

12.11 קו בניין לדרך 672

קו בניין לדרך 672 יהיה 40 מ' מציר הדרך (20 מ' משולי רצועת הדרך במתוכננת בתכנית זו).

במידה ויידרש טיפול אקוסטי לבניינים שיבנו בין קו הבניין הנוכחי לבין קו הבניין שנקבע בתכנית זו, יחול על יזמי הבניינים בלבד.

12.12 היתרי בנייה בגן לאומי כרמל

כל היתר בנייה בתחום שטח גן לאומי כרמל טעון אישור רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים בהתאם לחוק גנים הלאומיים.

13.1 טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבנייה חישבו שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992

צפיפות גובה מספר יחיד לדונם	גובה בנייה מכס' במטרים		אחוז הבנייה המכסימלי										קו בניין במטרים			שם האזור	
	מספר קומות (5)	סה"כ %	כיסוי קרקע תכנית	שטחי שירות %	שימושים עיקריים %	מותרת למפלס כניסה (3)	מעל מפלס כניסה	מרווח קדמי	מרווח אחורי	מרווח צדדי	מרווח מגדל מנימולי במ"ר	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	מרווח	שם האזור
(3) 4	8.5	70	35%	5	65	35	70	5	5	4	475	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'	מגורים א'
6 עד (1)	11.5	120	40%	20	100	40	120	5	5	4	700	מגורים ועסקים	מגורים ועסקים	מגורים ועסקים	מגורים ועסקים	מגורים ועסקים	מגורים ועסקים
(4)	8.5	40	25%	5	35	20	40					מרכז מבקרים פעיל	מרכז מבקרים פעיל	מרכז מבקרים פעיל	מרכז מבקרים פעיל	מרכז מבקרים פעיל	מרכז מבקרים פעיל
--	8.5	70	35%	5	65	35	70	5	5	4	(2) 700	בנייני ציבור	בנייני ציבור	בנייני ציבור	בנייני ציבור	בנייני ציבור	בנייני ציבור
-	4.0	30	30%	--	30	30	30	3	3	3	300	מתקנים תדירים	מתקנים תדירים	מתקנים תדירים	מתקנים תדירים	מתקנים תדירים	מתקנים תדירים

- הערות: (1) שטח הבניה למסחר יהיה על חשבון השטח הכולל, ומספר יחידות הדיור יופחת בהתאם ליחס השטח המיועד למסחר מסה"כ השטח.
 (2) ייעוד ספציפי של מגרש לבנין ציבורי יהיה בהתחשב בגורמות השטחים המקובלות על הרשויות הנוגעות לאותו שירות ציבורי.
 (3) בנייה מתחת למפלס הכניסה כאופציה, בהתחשב בשיעור הקרקע במגרש, במסגרת סה"כ אחוזי הבנייה המותרים.
 (4) מספר יחידות אכסון יקבע לפי נורמות משרד התיירות ואישורו.
 (5) מספר הקומות אינו כולל קומת עמדים.

14. חניה במגרשים

החנייה תהיה בתוך שטח המגרשים השונים בהתאם לתקן החניה התקף ביום הוצאת החיתר. צורת פתרון החנייה תקבע בהיתר הבנייה ולא תוצא תעודת גמר ללא ביצוע החנייה בהתאם. לא תותר גישה (ברכב) למגרשים ו/או חניה מדרך 672.

15 הנחיות לתשריטי חלוקה

- 15.1 יותר איחוד חלקות ו/או חלוקה של חלקות באזור מגורים ועסקים.
- 15.2 הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר חלוקה חדשה אך בלבד שתקיים את רשת הדרכים ושטחי הציבור כפי שנקבעו בתכנית זו.
- 15.3 תשריט איחוד וחלוקה יאושר כחוק.
- 15.4 הוצאת היתרי בנייה בחלקה 132 בגוש 17146 תותנה באישור לפי חוק של תכנית חלוקה המוסכמת על כל הבעלים.

16 הפקעה ורישום

- 16.1 שטחים פרטיים המיועדים בתכנית זו לדרכים בנייני ציבור ומיתקנים הנדסיים, יהיו נתונים להפקעה על ידי הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבנייה. השטחים הנ"ל יירשמו על שם המועצה המקומית עוספיה.
- 16.2 שטחי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי ממי"י או שהרשות תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

17 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל על פי תכנית זו ויגבה כחוק.

18 חיבורי ביוב

לא יוקמו בניינים חדשים לפני ביצוע חיבור והפעלת הביוב למבנים הקיימים. לא ייתן היתר בנייה למבנה קיים בטרם חיבורו למערכת הביוב של עוספיה.

19 ביצוע ביוב

- 19.1 ביצוע מתקני הביוב, כולל משאבות הסניקה, וחיבורם לביוב המרכזי של עוספיה, באישור משרד הבריאות, והכללת אמצעים לטיפול במצבי תקלה וחירום בתחנת שאיבה, יהיה תנאי לכל היתר לבניין חדש בשטח התכנית, בכפוף להנחיות הבאות:
- 19.2 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית- אישור משרד הבריאות לתכנון הנדסי מפורט של תשתיות הביוב, העברת לוי"ז לביצוע התשתיות הכרוכות בביצוע הפרוייקט.
- 19.3 תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית- הקמתה של מערכת ביוב הכוללת קווים גרביטציוניים המובלים שפכים לתחנת שאיבה מסי 1-3, הקמתה של תחנת שאיבה 1-3, ביצוע קווי הסניקה מתחנת השאיבה אל קו הסניקה המשותף 8". ניתן לקבל אישור משרד הבריאות לשינויים בתוכנית ביצוע זו, על פי התקדמות הביצוע בשטח ו/או שינויים מוסכמים בפתרונות הביוב.
- 19.4 לא יוצאו היתרי בניה טרם התחלת הקמתו של מטי"ש ניר עציון
- 19.5 לא ינתן טופס 4 ו/או אישור איכלוס טרם השלמת ביצוע מטי"ש ניר עציון

19.6 תחנת שאיבה- הוראות מיוחדות:

- 19.6.1 התכנון המפורט והפרשה הטכנית של התחנות יאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה
- 19.6.2 לאור רגישותו של השטח, התחנה תתוכנן על מינימום השטח הנדרש ובמינימום פגיעה נופית, תוך התייחסות לטופוגרפיה ותנאי השטח, ובאישור רשות הטבע והגנים.
- 19.6.3 מבני התחנות יהיו תת קרקעיות
- 19.6.4 שטח התחנה יגודר טרם התחלת העבודות על מנת למנוע גלישה ושפיכת עודפי עפר מעבר לגבול מגרש התחנה.
- 19.6.5 מערכת הבקרה על התחנה תחובר למערכת של רשות הטבע והגנים לפי הנחייתם.

20 אישור ותיאום תשתיות

- 20.1 תכנון מערכות אספקת המים, הביוב, הניקוז, וסילוק האשפה יהיה באישור הרשות המקומית. יותר לבצע ולתחזק קווי תשתית חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטחי מגרשים פרטיים ללא פגיעה בזכויות הבנייה בהם באישור ובאחריות המועצה המקומית.
- 20.2 ניקוז כל מגרש יהיה מתוכנן בכל בקשה להיתר, באישור הוועדה המקומית.

21 חשמל

- 21.1 הספקת חשמל בשטח התכנית תהייה על ידי חברת החשמל לישראל בלבד.
- 21.2 תכנון וביצוע קוי חשמל ותקשורת בשטח התכנית כפוף לתכנית ג/546.
- 21.3 בכל אחד מהאזורים יותר להקים שנאים לפי דרישת חברת החשמל ובאישור הוועמ"ק.
- 21.4 אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
- 21.5 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת קווי חשמל עיליים.
- 21.6 בקרבת כבלי חשמל יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה בין קו אנכי המשוך אל הקרקע מהחוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מהחוט הקיצוני	מרחק מציר הקו
בקו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
בקו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
בקו חשמל מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מ'	13.00 מ'

22. עבודות עפר

- 22.1 עבודות עפר לסלילת דרכים, יישור מגרשים וחפירת יסודות לא יגרמו לדרדרת עפר ופגיעה בצמחייה ובנוף מחוץ לגבולות הדרך או המגרש הנדונים.

22.2 כל עבודות השיקום ייעשו על ידי מבקשי ההיתר ו/או מבצעי הדרכים לשביעות רצונה של הוועדה המקומית.

22.3 לפני תחילת עבודות העפר בשטח הצמחייה הנדירה יש להעתיק את הסחלבים והדבורניות מתחום התכנית לאתר קרוב בתיאום עם רשות שמורות הטבע.

22.4 תטאי להיתר בניה- אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי החפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם, שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי החובלה לשינועם ומסמך נילווח / מנחה המבטא את המשמעות הנופית סביבתית ותחברתית של הפתרונות, לרבות היבטי ניקוז היבטים הידרולוגיים, והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

23. ניקוז משמר נגר :

23.1 השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן :

- א. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת קרקע.
- ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש על ידי שימור וניצול מי הנגר העילי, השחייתו והחדרתו לתת הקרקע ועל ידי כך הגדלת ההחדרה של מי גשם למי התהום.
- ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
- ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
- ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

23.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים :

בתחום התכנית- בכל השטחים הציבוריים לרבות שטחים מיוערים, תובטח קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקיד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים.

23.3 תכנון דרכים וחניות :

בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

24. הנחיות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה - (תמ"א 38 על שינוייה)

היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם ל"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו יחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ובמילוי אחר התנאים הבאים :

- א. הגשת חוות דעת המתבססת על איבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעודוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

25. הוראות לשמירה על עצים בוגרים:

יש לנהוג בעצים הבוגרים בתחום התוכנית, על פי הוראות נספח העצים המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תוכנית זו, ועל פי הוראות סעיף זה:

במגרשים המיועדים ל"מגורים א"י" –

העצים הקיימים במגרשי הבניה בייעוד "מגורים א"י" מיועדים לשימור.

תנאי להיתר בניה בתחום המגרשים או חלקות בייעוד זה, יהיה סימון העצים הבוגרים במפת המדידה, כולל סימון גובהם, קוטר הגזע וציון סוגם.

כל תכנון להרחבת מבנה קיים תתחשב בעצים הקיימים ותשלכם בתכנון המבנה ו/או הפיתוח.

במגרשים המיועדים ל"מגורים ועסקים" ו"בנייני ציבור"–

הטיפול בעצים הקיימים במגרשי הבניה בייעוד "מגורים ועסקים" יהיה על פי נספח העצים – המפה והרשימה, המצורפים לתוכנית.

העצים המיועדים להעתקה יועתקו בליווי אגרונום מומחה בין חודשים דצמבר-פברואר, למקומות שיקבעו מראש. לעצים שיועתקו תחובר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.

היזום יחוייב בנטיעת עצים חלופיים עבור העצים המיועדים לכריתה.

כל בקשה להיתר תכלול סימון כל העצים בתחום המגרש ואת אופן הטיפול בעצים אלה- שימורם, העתקתם או עקירתם.

בייעוד "דרך משולבת" או "דרך"–

העצים הקיימים בייעוד דרך משולבת זה מיועדים לשימור כל עוד לא נדרשו שיפורי סלילה ובטיחות בתוואי הקיים. תכנון הדרך המשולבת ישלב עצים רבים ככל האפשר בתוואי, באישור הוועדה המקומית.

העצים המיועדים להעתקה יועתקו בליווי אגרונום מומחה בין חודשים דצמבר-פברואר, למקומות שיקבעו מראש. לעצים שיועתקו תחובר מערכת השקיה למשך 3 שנים לפחות.

כל בקשה להיתר תכלול סימון כל העצים בתחום המגרש ואת אופן הטיפול בעצים אלה- שימורם, העתקתם או עקירתם.

חתימות

תאריך	שם החותם	חתימה
	<p><u>יזמי התוכנית</u></p> <p>מועצה מקומית עוספייה</p> <p>מינהל התכנון משרד הפנים</p>	<p>לשכת תכנון מחוזית חיפה</p> <p>ליאת פלד</p> <p>מתכנתת מחוז חיפה</p> <p>מ.מ. עוספייה</p> <p>מחלקת הנדסה</p> <p>4.12.12</p>
	<p><u>עורך התוכנית</u></p> <p>אדר' ד"ר מיכאל מאיר</p> <p>ברדנניץ</p>	<p>מיכאל מאיר</p> <p>ברדנניץ</p>