

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עד/2007/4

תחנת שאיבה לביוב "המעין" בעוספיה

התעודה הנמחזית - מרחו ח'יפה  
23-05-2018  
נתקבל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' עד/2007/38  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום 22.2.12  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
איתמר בן דוד  
מנהל מינהל התכנון יו"ר התעודה הנמחזית

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל  
תכנית מפורטת מס' עד/2007/38  
הומלץ להפקידה  
בישיבה מס' 200705 מיום 29/10/2007  
יו"ר הועדה



אלוף מילי מש"ב יוסף  
יו"ר הועדה המרחבית  
לתכנון ולבניה-רכס הכרמל

יצחק פרוינד  
יועץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ  
יפו 145 א', חיפה 55251

09/05/18

מינהל התכנון  
הועדה הנמחזית - מרחו ח'יפה  
27-05-2018  
נתקבל

עמוד 1 מתוך 12

**דברי הסבר לתוכנית**

מערכת הביוב הפנימית, של איסוף וריכוז השפכים בעוספיה מתוכננת ומבוצעת על בסיס תכנית האב לביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות וע"י ועדת המשנה לענייני תשתיות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה:

במסגרת תכנית האב חולק הישוב לשלושה אגני ביוב ראשיים.

בתחום אגן ביוב מס' 2, הכולל את החלק הצפון-מזרחי של הישוב, מתוכננות שלוש תחנות שאיבה אליהן יוזרמו בגרביטציה שפכים מהאזור המבונה ומהן השפכים יסנקו אל עבר התחנה הראשית ומתקן טיהור השפכים ניר עציון.

התכניות להקמת מערכת הביוב הנ"ל אושרו גם ע"י ועדת השיפוט המקצועית של משרד התשתיות הלאומיות - המינהל לפיתוח תשתיות ביוב.

תחנת "המעין" נשוא תכנית זו, תנקז אליה את אגן משנה 2-2 ובתחומה יוקם מבנה שיכיל: חדר משאבות, חדר לוחות חשמל, חדר דיזל גנרטור.

בתחום חצר התחנה יוקמו שוחות ומערכות צנרת ומבנה לתחנת טרנספורמציה.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## מחוז חיפה

## תוכנית מס' עד/2007/4

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תחנת שאיבה לביוב "המעין" בעוספיה	שם התוכנית	1.1
3,613 מ"ר	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
09.05.18	תאריך עדכון	
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת.	סוג התוכנית	1.4
תכנית ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף	
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

207000 קואורדינטה X  
736200 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית עוספיה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב עוספיה  
שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי  
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17154	מוסדר	חלק מהגוש		3, 5, 8, 10, 13-17, 42

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
566/ג	שינוי		1560	16.10.69 ד' חשוון תש"ל

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	09.05.18	-	12	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	09.05.18	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית
		לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	13.05.18 08.04.18	2	-	1: 100/1,000	מנחה	נספח תנועה
		מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ  בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	09.05.18	2	-	1: 500/250	מנחה	נספח בינוי ונוף

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**
**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		04-8399384		04-8399382	בנין סלע ת.ד. 148 דלית אל כרמל 30056	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל					מגיש התכנית

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	04-8399384		04-8399382	בנין סלע ת.ד. 148 דלית אל כרמל 30056	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל					יזם בפועל

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
							מדינת ישראל ופרטיים		בעלים

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
ifreund@012.net.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	פרוינד יצחק יועץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	עורך התכנית
shalom-k@bj-is.com	04-8603601	052-8393609	04-8603600	דרך העצמאות 31 ת.ד. 33600 חיפה 31334	בלשה-ילון מערכות תשתית בע"מ	29976	052624699	שלום כפיר	מהנדס	יועץ ביוב
yossis@levyshtark.co.il	04-8553654	050-5292293	04-8553655	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	לוי & שטרק מהנדסים יועצים בע"מ	23855	50462977	יוסי שטרק	מהנדס	יועץ דרכים
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	050-5277882	04-8339070	התשבי 14 חיפה 34527	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	40289	55098651	אמיר בלום	אדריכל	יועץ נוף
halabi@halabil.co.il	04-8396098	052-6457824	04-8395202	ת.ד. 21 דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056	פוטו-מאפ בע"מ	808	058910548	לביב חלבי	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הרשות המקומית	עירית הכרמל
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיר כרמל

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

לאפשר הקמת תחנת שאיבה לביוב בעוספיה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. התווית גישה לתחנת שאיבה לביוב.
- ב. קביעת הוראות והגבלות בניה להקמת תחנת שאיבה לביוב לרבות פיתוח תשתיות ופיתוח סביבתי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
				3.613	שטח התכנית - דונם
	412		412	0	גן לאומי (שטח בניה עיקרי) - מ"ר



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		3-1	גן לאומי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**4. יעודי קרקע ושימושים****4.1 גן לאומי****4.1.1 שימושים**

על השטח יחולו הוראות תכנית ג/566 והתכליות יהיו לגן לאומי לפי תכנית ג/566. בנוסף תותר בתא שטח מסי 1 תחנת שאיבה ובתא שטח מסי 3 יותר מעבר כלי רכב.

**4.1.2 הוראות****א. תכנית בינוי ופיתוח**

טרם אישור היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח מסי 2.  
תכנית הבינוי והפיתוח תהיה בקנה מידה 1:100 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות למבנה, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, מערך שבילים ושטחי גינון.  
תכנית הבינוי והפיתוח תערך ע"י אדריכל נוף, על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

**ב. שיקום נופי**

1. טרם הוצאת היתר בניה בתחום השטח למתקן הנדסי, תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה תכנית לשיקום נופי, שתוכן ע"י אדריכל נוף.

2. התכנון המפורט של האתר יעשה בליווי אדריכל נוף.

3. העבודה תבוצע בפיקוח צמוד של פקח רשות שמירת הטבע והגנים הלאומיים ואדריכל נוף. יזם התכנית יתקשר טרם תחילת העבודה לרשות שמירת הטבע והגנים הלאומיים.

**ג. הנחיות למניעת מטרדים**

1. המתקנים בתחום תכנית זו, יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה.

2. התחנה תכלול ההגנות המירביות למניעת מפגעים, בין השאר טיפול קדם בצורת בור רקב סגור או מגוב, גנרטור לחירום, מערכת התראה אלחוטית לתקלות וגלישות.

3. תשמר האפשרות להקים אוגר כפול בשלב ההיתר ולפי החלטת הועדה המקצועית לביו.ב.

4. היתר בניה יאושר ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה והרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

5. עודפי עפר יסולקו לאתר המאושר כחוק ו/או ישולבו בעבודות הפיתוח בהתאם לתכנית לשיקום נופי. לא תורשה שפיכת חומר באתר ללא הסכם בכתב מרשות שמירת הטבע והגנים הלאומיים.
6. תאורה – בתחום התכנית לא תתוכנן תאורה. ככל שבכל זאת תדרש תאורה, היא תהיה מינימאלית ותהיה נמוכה ותופנה פנימה לתוך המתקן באופן שיאיר רק את אזור התחנה ולא השטחים הפתוחים מסביבה.
7. יתקיים פיקוח של רטי"ג בעת העבודות לביצוע תחנת השאיבה.
- ד. תשתיות**
- מערכות החשמל, המים, הביוב והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו על ידי יוזם התכנית ועל חשבונו, בתיאום עם הגורמים הרלוונטיים ובאישור מהנדס הרשות המקומית. קו החשמל לאורך דרך הגישה לשטח המתקנים ההנדסיים, יהיה תת-קרקעי.
- ה. צמחיה**
1. תותר צמחיה טבעית בפיתוח האתר ושיקומו על מנת להטמיע את חזות המתחם בסביבתו - שתילת עצים מצמחיית הכרמל שיאושרו על ידי רשות שמירת הטבע והגנים הלאומיים כדוגמת אלון התבור, אלון מצוי, חרוב, זית, אלת המסטיק וכדומה.
2. נטיעת עצים בשטחים הפתוחים תהיה על פי תכניות אדריכל נוף. העצים יהיו בוגרים, או בגודל מינימלי של 50 ליטר. המינון יהיה ביחס של עץ בוגר לכל 2 עצים של 50 ליטר. כל הצמחיה תישתל על גבי שכבה של כ-40 ס"מ אדמה גננית מטיב מאושר.
- ו. עבודות עפר ושיקום נופי**
- בתחום הגן הלאומי יותרו, בצמוד לשטח המיועד למתקנים הנדסיים, עבודות עפר לצורך הקמת האתר, תעלת הגנה וכד' את עודפי העפר ושפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת יש להוציא מהאתר למקום שפך מאושר ע"י הרשויות. במסגרת העבודות יבוצע גם שיקום נופי לכל השטח שיופר, כמוצג בנספח הנופי המצורף לתכנית.
- ז. הנחיות לעיצוב קירות**
- לאורך הדרך (בצידה הצפוני) יבוצע קיר "ניקיון" בגמר אבן לקט האופיינית לנוף המקומי. לאורך הדרך יישתלו עצים כאמור בסעיף 4.1.2 הי שלעיל. שיפוע קירות החציבה לא יעלה על 1:1. בתחתית קירות החציבה תישתל צמחייה בכיסי אדמה גננית מטיב מאושר בעובי שכבה של כ-40 ס"מ.
- ח. תנאים למתן היתר בניה**
1. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
2. היתר הבניה יכלול התיחסות לפינוי עודפי עפר וחציבה.
3. אישור רטי"ג לתכנית לקווי ההולכה לתחנה וממנה ולתכנית החשמל.
4. תנאי להיתר לתחנת השאיבה יהיה רישום השטח על שם הרשות המקומית.
5. תנאי להיתר בניה הוא התייעצות עם פקיד היערות לעניין שמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית ואופן הטיפול הנדרש בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
גן לאומי	1	1554	412 <sup>2</sup>	-	-	-	26.5	-	-	4	1	6-0	1	0	0	0

<sup>1</sup> קווי הבנין לא יקטנו מהמצויין בטבלה ובהתאם לקו הבנין המסומן בתשריט.

<sup>2</sup> חדר משאבות - 155 מ"ר  
 חדר לוחות חשמל - 35 מ"ר  
 חדר דיזל גרטור - 45 מ"ר  
 תחנת טרנספורמציה - 12 מ"ר  
 אוגר חרום - 165 מ"ר

**6. הוראות נוספות****6.1 עתיקות**

- א. השטח המסומן בתשריט ושפרטיו מפורטים להלן: 6299/0 "עספייא" י"פ: 4071 עמ' 878 מיום: 25219/0 ; 31/12/1992 "עספייא (דרום)" י"פ: 4918 עמ' 4735 מיום: 11/09/2000 ; 2291/0 "שרק, ח" י"פ: 4444 עמ' 29 מיום: 19/09/1996 ; 2264/0 "עספייא" י"פ: 1091 עמ' 1381 מיום: 18/05/1964 ; 16099/0 "עספייא" י"פ: 1091 עמ' 1381 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978.
- ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 3 שנים מיום אישורה.

45/D/A162

09/05/18

עמוד 12 מתוך 12