

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0096750

עוספיא עמק הזיתים

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המחוזית החליטה ביום:
20.4.15
לאשר את התכנית
יוסף משלב יו"ר הוועדה המחוזית
10.6.15 תאריך

הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
תכנית מפורטת מס' 356-0096750
הומלץ להפקידה
25.2.15 מיום 20.13.03
יו"ר הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 356-0096750
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7853
7.8.14 מיום

הודעה על אישור תכנית מס' 356-0096750
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7065
28.6.15 היום

דברי הסבר לתכנית

עמק הזיתים הינו עתודת הקרקע העיקרית לפיתוח מגורים בעוספיא. כיום לא קיימת תכנית מאושרת למגורים בתחום התכנית. תכנית גלילית ג/604 משנת 1978 הגדירה את מרבית שטחי התכנית כחקלאיים. בתחום התכנית קיימים כ-350 מבני מגורים. מטרת התכנית:

1. הסדרת הבניה הקיימת.
2. יצירת שכונת מגורים בעוספיא אשר תתן מענה לכ-2,000 יחידות דיור.
3. במסגרת התכנית לא יהרסו מבנים קיימים.
4. התכנית מבוססת על שלד התנועה הקיים תוך חיזוקו וחיבורו למערך היישובי הקיים והמתוכנן והשאר "קצוות" לתכנון עתידי.

התכנית תואמת את יעדי הצפיפות המחוזיים/ארציים. עמידה ביעדים אלה מתאפשרת ע"י יצירת מגוון טיפוסי מגורים: צמודי קרקע בתוך רקמה קיימת ובשוליים וציפוף הבניה לאורך נתיבי התנועה הראשיים של השכונה באזורי המגורים שבתחום ההוראות המיוחדות וכן באזור המרכז האזרחי.

התכנית הינה על קרקע פרטית (אחוזים בודדים בידי המדינה), אי לכך התכנון מגיע מלמטה וכך גם הקצב שבו תיושם התכנית. אחוזי המימוש הצפויים הינם נמוכים והם נלקחו בחשבון בעת קביעת ההקצאות לצרכי ציבור.

לאור המורכבות הגדולה של תכנון על קרקעות פרטיות עם ריבוי בעלויות וללא רישום מקרקעין - לא ניתן לקבוע חלוקה למגרשים. מגרשי הבניה נקבעו כחלקות המקור. תכנית זו מחייבת הגשת תכנית בינוי על פי חלקות מקור כתנאי להוצאת היתר, למעט בתחום חלקה 10 שחולקה בתשריט למתחמי משנה (להן יוגשו תכניות הבינוי). ההוראות להכנת תכנית בינוי מבטיחות את יכולת הפיתוח של בעלי הקרקעות בתחומי החלקה והגובלים וקובעות דרכי גישה פנימיות ומיקום תשתיות ציבוריות.

תכנית זו מאפשרת ביצוע איחוד וחלוקה, אך אינה מחייבת ביצועה, למעט בחלקה 17166/35 בה קיימת חובה לתכנית איחוד וחלוקה.

בעמק הזיתים קיימים שטחים בעיבוד חקלאי, נקבע לגבי 'הליכה חקלאית' כי- תוגש תכנית נפרדת לשינוי ייעודה. התכנית שתוגש תתחשב בהפרשות לצרכי ציבור שהופרשו מהחלקות במסגרת תכנית זו.

בנוסף על המענה שניתן לצרכי השכונה המקומיים, נותנת התכנית מענה לצרכים יישוביים אשר הוגדרו בתכנית המתאר המתהווה בימים אלה במקביל לתכנית: מרכז אזרחי ומוקד עירוני להתכנסות ביישוב שימוקם בסמוך לפארק עירוני (שטח ציבורי פתוח).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|--|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | עוספיא עמק הזיתים |
| | | מספר התכנית | 356-0096750 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 1,030 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | הגשה |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

207207 קואורדינאטה X

735004 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום עמק הזיתים, עוספיא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה עמק הזיתים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------------|---|
| 17130 | מוסדר | חלק | | 33, 48, 54, 58 |
| 17133 | מוסדר | חלק | | 1-2, 40 |
| 17155 | מוסדר | חלק | | 77 |
| 17156 | מוסדר | חלק | 15-16, 18, 25, 41 | 4-10, 14, 17, 19, 21, 24, 29-30, 35, 37, 39 |
| 17157 | מוסדר | חלק | 3, 11, 23-43 | 1, 9-10, 12-13, 18-22, 44-47 |
| 17158 | מוסדר | חלק | | 9-11 |
| 17159 | מוסדר | חלק | 1-5, 8, 11, 27-28 | 24, 26 |
| 17165 | מוסדר | חלק | 1-2, 14 | 15-17, 20, 27, 49 |
| 17166 | מוסדר | חלק | 1-3, 27, 29-32, 34-35, 37 | 54-55 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

התכנית מס' 356-0096750
שם התכנית: עוספיא עמק הזיתים
מחוז חיפה - גלילית

התכנית מס' 356-0096750
שם התכנית: עוספיא עמק הזיתים
מחוז חיפה - גלילית

התכנית מס' 356-0096750
שם התכנית: עוספיא עמק הזיתים
מחוז חיפה - גלילית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 18/12/2006 | 926 | 5606 | | כפיפות | תמא/ 34 / ב / 3 |
| 16/08/2007 | 3916 | 5704 | | כפיפות | תמא/ 34 / ב / 4 |
| 14/09/2009 | 5762 | 5998 | | כפיפות | תמא/ 34 / ב / 5 |
| 27/12/2005 | 1030 | 5474 | | כפיפות | תמא/ 35 |
| 10/01/1963 | 607 | 989 | שינוי כולל | שינוי | ג/ 400 |
| 24/08/1978 | 2460 | 2463 | שינוי כולל | שינוי | ג/ 604 |
| 12/06/2001 | 2946 | 4993 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 108 ממשיכות לחול. | שינוי | עד/ 108 |
| 20/08/1989 | 3985 | 3691 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 109 ממשיכות לחול. | שינוי | עד/ 109 |
| 30/01/2007 | 1350 | 5621 | תכנית זו משנה את השצ"פ | שינוי | עד/ 275 / א |
| 20/06/2002 | 2983 | 5087 | הקצאה לדרכים מס' 2,5 | שינוי | עד/ במ/ 142 |

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|---|-------|----------|---------------------|-------------|-----------------|-----------|-------------|---|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מרדכי אבירם | | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | | | מרדכי אבירם | | | תשריט מצב מוצע גליון 1: | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 2500 | | 03/06/2015 | מרדכי אבירם | | 07/06/2015 | | לא |
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1: 1000 | | 03/06/2015 | מרדכי אבירם | | 07/06/2015 | נספח בינוי למרכז אזרחי | לא |
| ביוב | מנחה | 1: 2500 | 5 | 31/05/2015 | יצחק מאיר | | 02/06/2015 | נספח מים וביוב-מלל | לא |
| ביוב | מנחה | | | 03/06/2015 | יצחק מאיר | | 07/06/2015 | נספח ביוב-מצב קיים ומוצע | לא |
| מים | מנחה | 1: 2500 | | 03/06/2015 | יצחק מאיר | | 07/06/2015 | נספח מים-קיים ומוצע | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 2500 | | 03/06/2015 | גדי יוס טוב | | 07/06/2015 | | לא |
| ניקוז | מנחה | | 9 | 01/09/2012 | גדי יוס טוב | | 01/06/2015 | הוראות ניקוז | לא |
| קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה | מחייב | | 4 | 17/01/2013 | עמית טל | | 07/06/2015 | ניהול חומרי הדברה בשטחים חקלאיים | לא |
| סקר גיאולוגי | רקע | | 7 | 04/12/2011 | ישראל קלר | | 07/06/2015 | ייעוץ לביסוס כולל דו"ח גאולוגי | לא |
| חלוקה לתאי שטח | מחייב | 1: 2500 | | 03/06/2015 | מרדכי אבירם | | 07/06/2015 | נספח מתחמים | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 2500 | | 03/06/2015 | אברהם לוי | | 07/06/2015 | נספח תנועה וחניה- התחברות למצב קיים (672 חד-מסלולי) | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 2500 | | 03/06/2015 | אברהם לוי | | 07/06/2015 | תנועה וחניה-התחברות לכביש 672 עתידי (דו-מסלולי) | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 50 | | 03/06/2015 | אברהם לוי | | 07/06/2015 | חתכים טיפוסיים | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | | 39 | 31/05/2015 | תמי וינר סרגוסי | | 07/06/2015 | נספח נופי לתב"ע | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 2500 | | 03/06/2015 | תמי וינר סרגוסי | | 07/06/2015 | נספח נופי-פריסת שצ"פים | לא |
| פרוגרמה לשטחי ציבור | מנחה | | 8 | 31/05/2015 | מרדכי אבירם | | 07/06/2015 | | לא |

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|--------------|-------|----------|---------------------|-------------|-------------|-----------|-------------|---------------------------------|---------------------|
| בינוי ופיתוח | מנחה | 1:1000 | | 03/06/2015 | מרדכי אבירם | | 07/06/2015 | דוגמא לנספח בינוי למתחמי מגורים | לא |

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| | ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה 'רכס הכרמל' | עספיא | (1) | | 04-8514085 | 04-8522388 | |
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית עוספיא | עספיא | (2) | | 04-8391678 | 04-8391455 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך אבא חושי.

(2) כתובת: ת.ד. 35, עספיא 30090.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------|-------------|---------------|--|-------|------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית | | ועדה מקומית לתכנון ובניה 'רכס הכרמל' | עספיא | (1) | | 04-8514085 | 04-8522388 | |
| רשות מקומית | רשות מקומית | | מועצה מקומית עוספיא | עספיא | (2) | | 04-8391678 | 04-8391455 | |

(1) כתובת: דרך אבא חושי.

(2) כתובת: ת.ד. 35, עספיא 30090.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------------|-------------|-----------------|---------------|--|-----------|-----------------|-----|------------|------------|-----------------------------|
| אדריכל | עורך ראשי | מרדכי אבירם | 31683 | אבירם אדריכלים בע"מ | חיפה | לוחמי הגטאות | 8 | 04-8522049 | 04-8522156 | office@avira m-arc.com |
| אדריכל נוף | יועץ נופי | תמי וינר סרגוסי | 34310 | אדריכלות נוף טוך-סרגוסי בע"מ | גבעת אלה | הגליל | 29 | 04-6415717 | 04-6415719 | |
| | יועץ סביבתי | עמית טל | | אמפיביו | רמת אפעל | יסמין | 1 | 03-7369972 | 03-7252774 | |
| מהנדס/ יועץ ניקוז | יועץ תשתיות | גדי יוס טוב | 057710 | לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ | חיפה | ציון | 14 | 04-8325647 | 04-8227101 | |
| מהנדס | יועץ תחבורה | אברהם לוי | 22015 | לוי שטרק מהנדסים ויועצים בע"מ | חיפה | דרך יפו | 145 | 04-8553655 | 04-8553654 | office@levys htark.co.il |
| מהנדס/ מים וביוב | יועץ תשתיות | יצחק מאיר | | ח.ג.מ תכנון תשתיות (1998) בע"מ | טירת כרמל | יוזמה | 2 | 04-8509595 | 04-8509596 | |
| כלכלה ושמאות | שמאי | גיל סגל | 550 | גיל סגל בע"מ | כפר סבא | (1) | | 09-7467544 | 09-7467545 | |
| מהנדס יועץ לביסוס | גיאולוג | ישראל קלר | 8682 | קלר ישראל ייעוץ לביסוס ושרותים הנדסיים בע"מ | קרית אתא | בצרי יוסף | 23 | 04-8401397 | 04-8401398 | |
| מהנדס חשמל | יועץ תשתיות | דן שרון | 10431 | דן שרון-א.ב. מתכננים בע"מ | חיפה | התשבי | 9 | 04-8334474 | 04-8336420 | |

(1) כתובת: ת.ד. 724.

1.9 הגדרות בתכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|------------------|--|
| זכות מעבר משותפת | דרך גישה למגרשים פנימיים - תוגדר במסגרת היתר בניה למגרש. |
| מגרש בניה | 1. חלקה (למעט חלקה 10) 2. בתחום חלקה 10 - מתחם אשר הוגדר בתשריט מתחמים 3. חלק מחלקה שאושר רישומו אצל רשם המקרקעין. |
| מרכז אזרחי | ייעוד קרקע מעורב למגורים, מסחר ומבני ציבור על פי סעיף 4.11 בהוראות התכנית. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת לבנייה הקיימת בתחום התכנית והרחבת הבנייה לכדי שכונת מגורים הכוללת כ-2,000 יחידות דיור, הקצאת שטח למוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי מסחר ושירותים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הסדרת בניה קיימת.
- ב. שינוי ייעוד לשטח למגורים, שצ"פ, מוסדות ציבור ומסחר.
- ג. קביעת תכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.
- ד. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
- ה. קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.
- ו. התוויית דרכים וחיבורן למערכת היישובית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | | שטח התכנית בדונם | | 1,030 | | |
|---|-------------------|------------------|-------------|------------|------|------------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | | 32,468 | +31,868 | 600 | מ"ר | מבני ציבור (מ"ר) |
| מספר יחידות הדיור נקבע על פי מימוש של 60% | | 2,054 | +2,001 | 53 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | | 503,804 | +490,434 | 13,370 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |
| | | 6,370 | +6,370 | | מ"ר | מסחר (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח | יעוד | |
|---|-----------------------------------|-------------------|
| 502 - 500,484,359 - 355,353 | דרך מאושרת | |
| 506 - 503,490 - 487,483,388 - 385,383,381 - 375,371 - 369,365 - 361 | דרך מוצעת | |
| 508,394,392 - 390 | דרך משולבת | |
| 497,496 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | |
| 495,494,486,485,471 - 457,455,453 - 450,447 - 433 | מגורים | |
| 393 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 478,477 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 480,479,406,404,401,400,397 - 395 | מתקנים הנדסיים | |
| 428 - 423,419,415,405,399 | קרקע חקלאית | |
| 499,493,492,481,432,431,389 | שביל | |
| 476,475,473,417,416,412 - 410 | שטח ציבורי פתוח | |
| 409,408 | שטחים פתוחים | |
| 430,407,398 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| תאי שטח כפופים | יעוד | סימון בתשריט |
| 484,359 - 355 | דרך מאושרת | דרך /מסילה לביטול |
| 385 | דרך מוצעת | דרך /מסילה לביטול |
| 394 | דרך משולבת | דרך /מסילה לביטול |
| ,485,465,464,458,453 - 451,442 495,494 | מגורים | דרך /מסילה לביטול |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| דרך / מסילה לביטול | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 407 |
| הנחיות מיוחדות | מגורים | 495, 485, 470, 463, 462, 458, 451 |
| הנחיות מיוחדות | מתקנים הנדסיים | 401 |
| הנחיות מיוחדות | שטח ציבורי פתוח | 476 |
| חזית מסחרית | מגורים | 495, 485, 463, 462, 458, 451 |
| חזית מסחרית | מתקנים הנדסיים | 401 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 393 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | מתקנים הנדסיים | 404 |
| שטח לאיחוד וחלוקה חדשה | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | 398 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|------------|------------------|---------------------|
| אחוזים | מ"ר | יעוד |
| 2.25 | 23,200 | בית עלמין |
| 2.30 | 23,700 | דרך מאושרת |
| 77.83 | 803,200 | חקלאי |
| 0.06 | 600 | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1.32 | 13,570 | מגורים |
| 0.98 | 10,100 | מזבלה |
| 8.55 | 88,200 | מלאכה ותעשייה |
| 0.06 | 600 | מתקנים הנדסיים |
| 0.07 | 730 | שביל |
| 6.60 | 68,100 | שטח מיועד לייעור |
| 100 | 1,032,000 | סה"כ |

| מצב מוצע | | |
|--------------|---------------------|-----------------------------------|
| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
| 2.88 | 29,658.48 | דרך מאושרת |
| 8.36 | 86,137.27 | דרך מוצעת |
| 0.15 | 1,537.5 | דרך משולבת |
| 1.06 | 10,874.7 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 61.95 | 638,175.1 | מגורים |
| 2.49 | 25,645.96 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 1.77 | 18,215.42 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 0.15 | 1,581.7 | מתקנים הנדסיים |
| 15.45 | 159,165.9 | קרקע חקלאית |
| 0.37 | 3,847.3 | שביל |
| 2.09 | 21,501.16 | שטח ציבורי פתוח |
| 1.56 | 16,098.63 | שטחים פתוחים |
| 1.72 | 17,737.25 | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 100 | 1,030,176.36 | סה"כ |

התוכנית
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים

התוכנית
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים

התוכנית
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים
המפורטת
היא תכנית
עוספיא עמק
הזיתים

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים |
| 4.1.1 | <p>שימושים</p> <p>א. בתי מגורים חד, דו, תלת או ארבע משפחתיים. בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ומרפאות פרטיות. ג. מעונות וגני ילדים. ד. אירוח כפרי (צימרים) בהתאם לזכויות הבניה. ה. בתחום הוראות מיוחדות- יותרו השימושים הנ"ל ובנוסף: בתי מגורים של עד 6 קומות מעל קומת עמודים/קומת מסחר ושירותים. ו. המשך עיבוד חקלאי של הקרקע. ז. קווי תשתית תת-קרקעיים.</p> |
| 4.1.2 | <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>חזות המבנה: לא יותקנו על קירות חיצוניים צנורות גז, מים וביוב, כבלי חשמל ותקשורת. התקנת דודי שמש תכלול פתרון להסתרתם.</p> |
| ב | <p>דרכים תנועה /או חניה</p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד מדרך גובלת. למעט בתחום חלקה 10 שם תתאפשר גישה לכל מתחם. 2. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים. 3. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6'. 4. דרכי הגישה הפנימיות אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש יהיו ברורות ומוגדרות (תאורה, נטיעות) ויתואמו מול מהנדס המועצה. 5. בעלי הקרקע יסללו על חשבונם את דרכי הגישה בתוך המגרשים אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת. 6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה. 7. ניתן לתת הקלות למבנים הקיימים בנושא חניה וגישה למגרש בסמכות ועדה מקומית. 9. בתחום הוראות מיוחדות- תתאפשר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לתכסית המבנה או בקומת עמודים.</p> |
| ג | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. מגורים: 1.1 מגורים א' (בטבלה 5) מספר מבנים למגרש: 1.1.1 על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד (הכולל מספר יח"ד לפי צפיפות). 1.1.2 על מגרש ששטחו נע בין 600 ל-1000 מ"ר תותר הקמת שני מבנים שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-5 מ' 1.1.3 מגרשים הגדולים מ-1000 מ"ר כמות מבנים תחושב על פי מקדם של 300 מ"ר למבנה. 1.2 מגורים עם הוראות מיוחדות (מגורים ג' בטבלה 5):</p> |

| | |
|------------|---|
| <p>4.1</p> | <p>מגורים</p> <p>מספר מבנים למגרש :</p> <p>1.2.1 על מגרש ששטחו קטן מ-1,200מ"ר תותר הקמת מבנה אחד.</p> <p>1.2.2 על מגרש ששטחו נע בין 1,200 ל-2,000 מ"ר תותר הקמת שני מבנים שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-8 מ'</p> <p>1.2.3. מגרשים הגדולים מ-2000מ"ר כמות מבנים תחושב על פי מקדם של 600 מ"ר למבנה.</p> |
| <p>ד</p> | <p>פיתוח סביבתי</p> <p>על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית :</p> <p>1. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי- הועדה המקומית רשאית לדרוש : אופן עיצוב קיר חזית הרחוב והכניסות למגרשים, כולל פתרון לחצרות תשתית. 2. צמחיה - יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם. - כל עקירה או העתקת עץ טעונה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות, ועל פי נספח עצים בוגרים. - תכנון הצמחיה יעשה על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי- רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים לאזור הכרמל. 3. ניקוז- לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש. 5. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית - חצר התשתיות תרכז עגלות אשפה, חשמל, מים ותקשורת וכל תשתית נוספת שתידרש, בכניסה למתחם כחלק מהבינוי ו/או הקירות התומכים, בקשר ישיר ונוח לחניה ולכניסה למתחם מהרחובות הציבוריים המקיפים. - מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכנית הבינוי של המתחמים. 6. בינוי בגבולות התכנית - תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בנית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'. - תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.</p> |
| <p>ה</p> | <p>קווי בנין</p> <p>1. ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים (כפי שסומנו במדידה מיום 14.1.2014) גם אם אינם עומדים בקווי בנין. תקף ל-5 שנים מיום אישור התכנית, לאחר פרסום הקלה ובשיקול דעת הועדה המקומית. 2. בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית.</p> |

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים |
| 1 | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. על מבקשי ההיתר לערוך תכנית בינוי מנחה למגרש בניה שתכלול את המידע הבא: גבהים סופיים, חלוקה למגרשי משנה (במידה וקיימת), צפיפות על פי סעיף 5, הסדרת דרכי גישה ותניות לפי תקן (כולל לשימושים שאינם מגורים), סימון כניסה לרכב, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח (קירות, נטיעות וכו'), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרונות ניקוז, מים וביוב למערכת היישובית.</p> <p>2. הקצאת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית.</p> |
| 4.2 | מתקנים הנדסיים |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>א. מבני טרנספורמציה</p> <p>ב. מתקני שאיבת מים (תא שטח 404)</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבני טרנספורמציה במגרש לתחנת שאיבה</p> <p>2. הגבלות בניה מתחנות שאיבה לביוב על פי חוק</p> |
| 4.3 | שטחים פתוחים |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. אזורים טבעיים לשימור ולטיפוח.</p> <p>ב. פיתוח מינימלי של שבילי טיול ונקודות תצפית ושהיה.</p> <p>ג. תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>ד. לא תותר בניה ופריצת דרכים.</p> |
| 4.3.2 | הוראות |
| א | <p>סביבה ונוף</p> <p>א. שימור העצים ותכסית הקרקע.</p> <p>ב. שיקום המפגש בין הבינוי לשטח הטבעי הפתוח בעזרת עבודות עפר, תימוך וצמחיה טבעית.</p> |
| 4.4 | קרקע חקלאית |
| 4.4.1 | שימושים |
| | <p>בתחום התכנית קיימת מובלעת חקלאית. המיועדת להשלים בעתיד את אזורי המגורים. המובלעות ישולבו בעתיד בתכנון השכונה וכל תכנון ו/או פיתוח חייב לקחת בחשבון את המובלעת, בתשתיות, ייעודים והקצאות על מנת לאפשר פיתוח שטח זה.</p> <p>שימושים מותרים:</p> <p>א. עיבוד חקלאי</p> <p>ב. לא תותר כל בניה חדשה בשטחים אלה.</p> <p>ג. לא יוקמו מתקנים הנדסיים וחדרי טרנספורמציה.</p> |

| | |
|--|---------------------|
| <p>קרקע חקלאית</p> | <p>4.4</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.4.2</p> |
| <p>הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות ה"ליבה החקלאית" אשר מוגדרת בתכנית זו בסימון חקלאי עם הוראות מיוחדות מתוכננת בתכנית מפורטת לשינוי ייעוד לטובת פיתוח שכונת מגורים שתהיה חלק משכונת "עמק הזיתים".</p> | <p>א</p> |
| <p>שטח ציבורי פתוח</p> | <p>4.5</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.5.1</p> |
| <p>א. גינון, מדשאות ונטיעות עצים ב. מגרשי ספורט, מתקני משחק ונופש פעיל, מתקני הצללה, כיכרות, אזורי התכנסות, ישיבה ותצפית, טיילות, שבילים ומעברים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. בשצ"פים הגדולים משלושה דונם (תאי השטח 476, 475, 473) תתאפשר חניה למשתמשי השצ"פ, חניה אחת לכל דונם שטח שצ"פ. ד. תא שטח 476 -ישמש כיכר עירונית, הכוללת פינות שהייה ומצללות ותתאפשר מתחתיה חניה ציבורית תת-קרקעית. ה. תשתיות תת-קרקעיות ו. תיאסר הקמת אנטנות ו/או מתקנים טכניים ו/או מתקני שידור וקליטה מכל סוג שהוא בשטח השצ"פ.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.5.2</p> |
| <p>הוראות בינוי תא שטח 476 /הוראות מיוחדות - יתוכנן במסגרת תכנית הבינוי למרכז האזרחי. ראה סעיף 4.11</p> | <p>א</p> |
| <p>סביבה ונוף - בשצ"פים תשולב צמחיה מרובה, תוך דגש על צמחים עמידים, ארצישראליים, המתאימים לאקלים המקום, חסכוניים במים ומשתלבים בנוף הכרמל והשטחים הפתוחים הסובבים, ויותאמו לצמחיה בשטח הטבעי מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות. - סוגי הנטיעות בשולי הישוב ובמפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים ומול קק"ל לשם שילוב מבחינה אקולוגית ומבחינת איומי שריפות על פי רשימות הצמחיה שבנספח.</p> | <p>ב</p> |
| <p>דרך מאושרת</p> | <p>4.6</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.6.1</p> |
| <p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.6.2</p> |
| <p>דרך מוצעת</p> | <p>4.7</p> |
| <p>שימושים</p> | <p>4.7.1</p> |
| <p>שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.7.2</p> |

| | |
|---------------|---|
| 4.8 | דרך משולבת |
| 4.8.1 | שימושים |
| | שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך וריהוט רחוב. |
| 4.8.2 | הוראות |
| 4.9 | שביל |
| 4.9.1 | שימושים |
| | דרך המיועדת להולכי רגל וקווי תשתית תת-קרקעיים. |
| 4.9.2 | הוראות |
| 4.10 | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת |
| 4.10.1 | שימושים |
| | ייעוד ע"פ תכנית עד/108 |
| 4.10.2 | הוראות |
| 4.11 | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| 4.11.1 | שימושים |
| | א. מגורים: מבני מגורים של עד 6 קומות מעל קומת מסחר. בהתאם למגבלות בסעיף זכויות הבניה. ב. מבני ציבור: מועצה מקומית, ספרייה עירונית, אולם מופעים, חללים רב-תכליתיים לפעילות קהילתית. ג. מסחר: חנויות, מסעדות ובתי אוכל בקומת הקרקע. ד. משרדים ה. שירותים: שרותי בריאות, בנקים, דואר וכד' ו. לא יותרו שימושים תעשייתיים ומלאכה. ז. חניון תת קרקעי: תבוצע הפרדה בחניונים בין השימושים הבאים: חניה ציבורית, חניוני מגורים וחניוני מסחר. ח. תשתיות תת-קרקעיות. |
| 4.11.2 | הוראות |
| א | אדריכלות |
| | 1. יתוכנן סתווין היקפי בחזיתות לכיכר העירונית ולרחובות מס' 3, 4 2. המבנים יחופו בחיפוי קשיח באישור מהנדס הרשות המקומית. |
| ב | דרכים תנועה /או חניה |
| | 1. יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. 2. תתאפשר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לתכסית המבנה וכן למטרות ציבוריות מתחת לרחבה העירונית (תא 476). 3. חניונים תת-קרקעיים: תבוצע הפרדה בשטחי השירות התת קרקעיים בין השימושים השונים. 4. בעלי הקרקע יסללו על חשבונם את דרכי הגישה בתוך החלקה אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת. 5. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה. |

| | |
|--|-------------------------------------|
| <p align="center">מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.11</p> |
| <p>6. יש לספק חניה על פי התקן התקף גם לשימושים שאינם מגורים.</p> | |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ג</p> <p>1. חובת הכנת תכנית בינוי מחייבת לאישור הועדה המקומית הכוללת: חתכים וחזיתות. התכנית תכלול את השצ"פ הצמוד (תא שטח 476) ודרכי הגישה למתחם.</p> <p>2. שטחי בנייה:</p> <p>ניתן להמיר עד 40% מהזכויות למגורים לטובת שימושים מסחריים ומשרדים.</p> <p>שימושים ציבוריים - 25% למבנים ומוסדות ציבור, ו-200% לטובת חניון תת-קרקעי.</p> <p>3. יתוכנן סתווין היקפי בחזיתות לכיכר העירונית ולרחובות מס' 3, 4</p> <p>4. גודל יחידה מסחרית (חנות) לא יעלה על 500 מ"ר.</p> <p>5. כניסות למגורים יופרדו מכניסות לשימושים אחרים, הן בקומות החניה והן במפלס הכניסה.</p> <p>6. חניונים ושטחי שרות: תבוצע הפרדה בשטחי השירות התת קרקעיים בין השימושים השונים. תתאפשר קומה תפעולית/מחסנים מתחת לקומת המסחר.</p> | |
| <p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ד</p> <p>1. הקצאת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית.</p> <p>2. הכנת תכנית בינוי מחייבת לאישור הועדה המקומית - ראה הוראות בינוי.</p> | |
| <p align="center">שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p align="center">4.12</p> |
| <p align="center">שימושים</p> <p>4.12.1</p> <p>א. מוסדות ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה אחרת לשימוש הקהילה.</p> <p>ב. גינון, מדשאות, נטיעות</p> <p>ג. גני/מתקני משחק, פינות שהיה, וכד'</p> <p>ד. מגרשי ספורט/פנאי</p> <p>ה. תתאפשר חניה לצרכי הציבור</p> <p>ו. תשתית תת-קרקעית.</p> <p>ז. תותר הקמת מתקני פיתוח, ביתן אשפה וכדומה</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.12.2</p> |
| <p align="center">אדריכלות</p> <p>א</p> <p>יחופה בחיפוי קשיח באישור מהנדס המועצה המקומית.</p> | |
| <p align="center">הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. מחצית משטח החלקה יוקצה לשצ"פ.</p> <p>2. מתחת למפלס הכניסה הקובעת- תותר חנייה ציבורית.</p> <p>3. תותר בניית מספר מבנים בתוך המגרש.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרש: אישורה של תכנית בינוי בקני"מ 1:250 ע"י הועדה המקומית (התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע).</p> | |
| <p align="center">חניה</p> <p>ג</p> <p>יש להתקין חנייה בהתאם לשעורי החנייה הקבועים בתקנות התכנון והבניה התקפים בעת הוצאת ההיתר.</p> | |

| | |
|--|--------------------|
| <p>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.12</p> |
| <p>הוראות פיתוח</p> <p>להשלמת מכסת השצ"פים הנדרשים בשכונה, יש לפתח שטח פתוח אינטנסיבי פעיל לרווחת הציבור בתחום מוסדות הציבור לשימוש גם לאחר שעות פעילות המוסדות, בשיעור של 50% משטח המגרש. גינון: לפחות 20% משטח המגרש.</p> | <p>ד</p> |
| <p>מגורים ומבנים ומוסדות ציבור</p> | <p>4.13</p> |
| <p>שימושים</p> <p>א. מגורים- בתי מגורים (בהתאם לזכויות בניה), משרדים ומרפאות, מעונות וגני ילדים, אירוח כפרי (צימרים). ב. מוסדות ציבור-מוסדות ציבור, חינוך, תרבות, דת, בריאות וכל מטרה לשימוש הקהילה, חנייה לצרכי ציבור, תשתיות תת-קרקעיות ומתקני פיתוח. ג. שטחים פתוחים- גני/מתקני משחק, גינון, מצללות, מגרשי ספורט/פנאי, טיילות. ד. תשתיות תת-קרקעיות.</p> | <p>4.13.1</p> |
| <p>הוראות</p> | <p>4.13.2</p> |
| <p>איחוד וחלוקה</p> <p>א</p> <p>1. יש לבצע תכנית איחוד וחלוקה (כהגדרתה בפרק ג' סימן ז' חוק התכנון והבניה) כתנאי למתן היתר בתאי שטח 393,398,404. 2. חלוקת שטחים על פי המאזן הבא: 30% לשימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים), 70% למגורים. 3. בתכנית תוגדר זכות מעבר לדרך לכל אחד ממגרשי המגורים (אחד או יותר) ולמגרש/מגרשים הציבוריים. לא ניתן לאשר זכות מעבר למגרשי המגורים דרך המגרש הציבורי ולהפך. 4. לא ניתן לפצל את השטח למוסדות ציבור ליותר משני מגרשים.</p> | <p>א</p> |
| <p>הוראות בינוי</p> <p>ב</p> <p>1. הגשה להיתר תכלול תכנית בינוי למגרשי המגורים במסגרתה יתוכננו דרכי הגישה למבנים וחנייה לפי תקן, פתרונות אשפה (ע"פ מועצה), פיתוח (קירות/נטיעות), חיבורי תשתיות חשמל, תקשורת, פתרון ניקוז, מים וביוב. 2. יש לתכנן גישה נפרדת ליעודים הציבוריים וליעודים הפרטיים. 3. למגרש הציבורי תהיה לפחות גישה ישירה אחת למערך הדרכים המאושר.</p> | <p>ב</p> |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ג</p> <p>1. אישור תכנית בינוי למגרשים ע"פ סעיף ב.1 2. הקצאת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה והעברתו על שם הרשות המקומית.</p> | <p>ג</p> |
| <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ד</p> <p>1. מגורים: 1.2 מספר מבנים למגרש: 1.2.1 על מגרש ששטחו קטן מ-500 מ"ר תותר הקמת מבנה אחד (הכולל מספר יח"ד לפי צפיפות).</p> | <p>ד</p> |

| 4.13 | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
|------|---|
| | <p>1.2.2 על מגרש ששטחו נע בין 600 ל-1000מ"ר תותר הקמת שני מבנים שהמרחק ביניהם לא יפחת מ-5 מ'.</p> <p>1.2.3 מגרשים הגדולים מ-1000מ"ר כמות מבנים תחושב על פי מקדם של 300 מ"ר למבנה.</p> <p>1.3 קווי בנין:</p> <p>1.3.1 ניתן יהיה להוציא היתר למבנים קיימים גם אם אינם עומדים בקווי בנין, באישור ועדה מקומית.</p> <p>1.3.2 בעת הרחבת בניה קיימת -תתאפשר חריגה מקווי בנין לבניית ממ"דים, חדרי מדרגות ומעלית, לאחר פרסום הקלה ובשיקול דעת דעת הועדה המקומית.</p> <p>2. מוסדות ציבור:</p> <p>2.3 תתאפשר הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי בהיקף של עד 50% משטח המגרש הציבורי שיוגדר בתכנית איחוד וחלוקה.</p> <p>2.4 המבנים יחופו בחיפוי קשיח באישור מהנדס הרשות המקומית.</p> |
| ה | <p>דרכים תנועה ו/או חניה</p> <p>1. בכל מגרש יש להתקין חניה בהתאם לשעורי החניה הקבועים בתקנות התכנון והבניה. החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת בלבד מדרך גובלת.</p> <p>3. גישה למגרשים פנימיים תבוצע בעדיפות מצירי תנועה משניים.</p> <p>4. זכות מעבר משותפת תיקבע כגישה למגרשים פנימיים ורוחבה לא יפחת מ-6'.</p> <p>5. בעלי הקרקע יסללו על חשבונם את דרכי הגישה בתוך המגרשים אשר יוגדרו בתכנית הבינוי למגרש כזכות מעבר משותפת.</p> <p>6. תינתן זכות מעבר בדרכי גישה פנימיות למועצה להיכנס למתחם לצורך פינוי אשפה.</p> <p>7. ניתן לאשר הקלות למבנים הקיימים בנושא חניה וגישה למגרש בסמכות ועדה מקומית.</p> <p>8. תתאפשר הקמת חניון תת-קרקעי ציבורי מתחת לתכנית מבני הציבור.</p> <p>9. ראה גם סעיף 13.4 ב (2) בנוגע להסדרת הדרכים במגרש.</p> |
| ו | <p>הוראות פיתוח</p> <p>על מבקשי היתר לכלול תכנית פיתוח הכוללת נטיעות, פתרונות פינוי אשפה, טיפול בגבול מגרש וחניה בהתאם לדרישות המועצה המקומית:</p> <p>1. חזית הרחוב במגרשים המשיקים למרחב הציבורי- הועדה המקומית רשאית לדרוש:</p> <p>אופן עיצוב קיר חזית הרחוב והכניסות למגרשים, כולל פתרון לחצרות תשתית.</p> <p>2. צמחיה</p> <p>- יש לשמר עצים רבים ככל הניתן בשטח המתחם.</p> <p>- כל עקירה או העתקת עץ טעונה אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות, ועל פי נספח עצים בוגרים.</p> <p>- תכנון הצמחיה יעשה על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי- רשימת מינים אסורים ורשימת מינים מומלצים לאזור הכרמל.</p> <p>3. ניקוז</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש ישמש לגינון או יכוסה בחומר חדיר למים אליו יובילו שיפועי המגרש.</p> <p>4. מתקני תשתית - מתקנים לאיסוף אשפה וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח שיקבע על ידי המועצה המקומית</p> <p>- מיקום מרכזי המחזור יקבע בשלב הכנת תכניות הבינוי של המתחמים.</p> <p>5. בינוי בגבולות התכנית</p> |

| מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | 4.13 |
|---|------|
| <p>- תעשה התאמה מירבית בין הנוף הטבעי הסובב לבין עבודות העפר בגמר הבינוי - התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות, שילוב סלעים מקומיים נבחרים וכו'.</p> <p>- תעשה התאמה מירבית בין הצמחיה בשטח הטבעי לבין הנטיעות בשטחי השיקום בגמר הבינוי, מבחינת מיני הצומח וצפיפות הגינון והנטיעות, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי.</p> | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (% מתא שטח) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|-----------------------|----------------|----------------------|--------------------------|---|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|------|----------------------|----------|---|---------|---------------------------|---|-----------------------|
| | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | גודל מגרש מזערי |
| | אחורי | צידי- שמאלי | צידי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | שרות | עיקרי | שרות | | | | | |
| 4 | 3 | 3 | 0 | 3 | 13 | 4.6 | 1676 | 40 | 100 | | | (1) 30 | 70 | 400 | | מגורים א' | מגורים | |
| 4 | 3 | 3 | 2 | (5) 6 | 25 | 4.6 | 221 | 40 | (4) 220 | (3) 70 | | (2) 50 | 100 | 1000 | | מגורים ג' | מגורים | |
| 4 | 3 | 3 | (6) 1 | 4 | 17 | | | 50 | 150 | 200 | | 40 | 110 | 1000 | 393 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| 4 | 3 | 3 | 0 | 3 | 13 | 4.6 | 54 | 40 | (7) 100 | | | (1) 30 | (7) 70 | 400 | 393 | מגורים א' | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (9) | (9) | (9) | | | | | | (8) 50 | | 200 | | 10 | 25 | 477, 478 | | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (13) | (13) | (13) | (12) 3 | (11) 7 | 35 | 8.5 | 102 | (8) 50 | 305 | (3) 85 | | 70 | (10) 150 | 477, 478 | | מגורים ג' | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | (18) 3 | (17) 7 | | | | (16) 50 | 130 | (15) 80 | | (14) 15 | 35 | 477, 478 | | מסחר | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור | |
| | | | | | | | | | 50 | | | | 50 | 395 - 397, 400 - 401, 404 - 406, 479 - 480 | | | מתקנים הנדסיים | |
| 5 | 3 | 3 | (6) 1 | 4 | 17 | | | 50 | 150 | 200 | | 40 | 110 | 398 - 430, 407 | | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור | |
| (20) 0 | (20) 0 | (20) 0 | 2 | | | | | 80 | | (19) 200 | | | | 476 | | | שטח ציבורי פתוח | |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---|---------------------|-----------------------------------|
| קדמי | | | |
| 3 | | מגורים א' | מגורים |
| 5 | | מגורים ג' | מגורים |
| 5 | 393 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| 5 | 393 | מגורים א' | מגורים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (9) | 477, 478 | מבנים ומוסדות ציבור | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| (13) | 477, 478 | מגורים ג' | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 477, 478 | מסחר | מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור |
| | 480, 479, 406, 404, 401, 400, 397 - 395 | | מתקנים הנדסיים |
| 5 | 407, 430, 398 | מבנים ומוסדות ציבור | שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור |
| (21) 5 | 476 | | שטח ציבורי פתוח |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

שימוש מגורים ג' = ייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות
שימוש מגורים א' = ייעוד מגורים ללא הנחיות מיוחדות
ניתן להמיר עד 40% מהזכויות למגורים לשימושים ציבוריים ומשרדים.
בעמודות גובה ומספר קומות צוין בטבלה הערך הכולל למבנה ולא לשימוש. בהערות ניתן פירוט לגבי הקומות לשימושים השונים.
במגורים א'- ניתן לנייד קומות מעל אל מתחת למפלס הכניסה.
במגורים עם הנחיות מיוחדות- ניתן לאשר חניון תת-קרקעי בקו בנין 0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שירות-ליחידת דיור: 30 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממייד (או ע"פ הנחיות פקע"ר), 10 מ"ר מחסן, 12 מ"ר חדרי מדרגות משותפים. קומות עמודים שגובהם עד 2.2 מ' יהוו שטחי שירות..
- (2) שירות-ליחידת דיור: 30 מ"ר חניה מקורה (אם אין חניון תת-קרקעי), 12 מ"ר ממייד (או ע"פ הנחיות פקע"ר), 10 מ"ר מחסן, 20 מ"ר מעברים וחדרי מדרגות משותפים. קומות עמודים שגובהם עד 2.2 מ' יהוו שטחי שירות..
- (3) חניון תת-קרקעי.
- (4) כולל חניון תת-קרקעי.
- (5) מעל קומת עמודים.
- (6) חניה ציבורית.
- (7) משטח המגרש שיוגדר למגורים בתכנית איחוד וחלוקה..
- (8) תכסית כוללת של המבנה.

- (9) ע"פ מסומן בתשריט.
- (10) ניתן להמיר עד 40% מהזכויות למגורים לטובת שימושים ציבוריים ומשרדים.
- (11) 5 קומות מגורים.
- (12) תבוצע הפרדה בין החניונים למגורים/מסחר/ציבורי.
- (13) כמסומן בתשריט.
- (14) תתאפשר קומת ביניים למערכות מכאניות.
- (15) ניתן לתכנן גם חניון על-קרקעי מקורה. תתאפשר הקמת מחסנים בקומת החנייה התפעולית.
- (16) תכסית כוללת של המבנה ולא של השימוש הספציפי.
- (17) המסחר בקומת הקרקע בלבד, פונה לרחבה העירונית עם סתיו הקפי. מעל קומת המסחר תתאפשר הקמת קומה למערכות מכאניות.
- (18) חניון תת-קרקעי. תבוצע הפרדה מהחניון למגורים.
- (19) חניון תת-קרקעי ציבורי (כולל חדרי מדרגות ומעליות). לא ניתן להעביר שטחי בניה אל מעל הקרקע.
- (20) תת-קרקעי.
- (21) לדרך מס' 3.

6. הוראות נוספות .6

| | |
|-------------------|---|
| <p>6.1</p> | <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. מתקנים טכניים -</p> <p>1.1 בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>1.2 המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>2. חומרי גמר -</p> <p>בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.</p> <p>3. חזית חמישית -</p> <p>בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם.</p> <p>המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' אשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.</p> <p>4. צנרת -</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.</p> <p>כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.</p> <p>5. חצרות שרות -</p> <p>הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.</p> <p>6. דודים -</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.</p> <p>בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> |
| <p>6.2</p> | <p>עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |
| <p>6.3</p> | <p>חשמל</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> |

| חשמל | 6.3 |
|---|-----|
| <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 20.00 מ' מציר הקו ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת 1 מ' יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>3. קווי חשמל-</p> <p>כל קוי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> | |

| | |
|---|-------------|
| 6.3 | חשמל |
| <p>הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הרשות המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>4. תאורת רחוב- מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. סוגים של עמודי תאורה, זרועות ופנסים יקבעו בחלוקה לכבישים ראשיים, כבישים פנימיים ושצ"פים בתאום עם המועצה המקומית.</p> <p>5. תחנות טרנספורמציה- בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה אשר הוקצו להן מגרשים ביעוד מתקנים הנדסיים. על מגישי בקשת בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל, לפני תחילת תכנון, בקשר לתחנות הטרנספורמציה.</p> | |

| | |
|--|---------------------------------|
| 6.4 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>1. שלביות ביצוע תחנות שאיבה לביוב: 1.1 תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז אי' (ראה נספח ניקוז) הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בעוספיא (תחנת נחל נץ) לדרישת תקנות המים של המשרד להגנת הסביבה. 1.2 תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באגני ניקוז בי-ו' הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנות השאיבה לאגנים הרלוונטים. 2. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. 2.1 ניתן לאשר היתרים לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היוזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם. 3. חיבור לרשת הביוב היישובית יהיה לאחר עמידה בתנאי משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה וחוקי העזר של הרשות המקומית. 4. תשתיות פנימיות לחיבור המבנים בתוך המתחם נקבעו ל- קווים בקוטר 3" למים וקווי צנרת פלסטית בקוטר 160 מ"מ לביוב. 5. התשתיות אשר יונחו בכבישים בעת סלילתם יבוצעו ע"י המועצה. קווים אלו ישמשו את מתחמי הבניה הקיימים וכן את המתוכננים. 6. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת קרקעיים. 7. אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת באישור מהנדס הרשות המקומית. 8. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> | |

| | |
|------------|---------------------|
| 6.5 | הוראות פיתוח |
| | 6.5.2 שיקום נופי |

| 6.5 | הוראות פיתוח |
|-----|--|
| | <p>א. כללי</p> <p>יש לבצע שיקום נופי בכל מפגש שנוצר בין עבודות הפיתוח השונות לבין השטח הטבעי במטרה לשלב את הפיתוח בנוף הטבעי של המקום ולגרום למעבר הדרגתי ביניהם.</p> <p>יש לבצע שיקום נופי סביב מערכות הנדסיות, אזורי מוצא לניקוז ונגר עילי, לצידו דרכים (כולל דרכי ביוב) ועבודות עפר, כמפורט בנספח הנופי.</p> <p>ב. מפגש בין אזורים מפותחים לנוף הטבעי ולפארק הכרמל</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש למנוע גלישת מפגעים לתחום השטחים הטבעיים הפתוחים. - יעשה שיקום נופי שיכלול התאמה בין עבודות העפר למצב הקיים הסובב- התאמת שיפועי קרקע, בניית טרסות לפי הצורך, שילוב סלעים מקומיים טכוי. - עודפי קרקע ופסולת יפנו מהשטח ויועברו מקום מאושר. - בין הבינוי לשטחים הפתוחים תתוכנן רצועת חייץ של כ- 10 מ' עם צומח כרמלי טבעי או בוסתנים ומטעים, על פי רשימות הצמחיה בנספח הנופי. - תאורת הפיתוח תהיה מכוונת פנימה ולא לכיוון השטחים הפתוחים. - יתקיים פיקוח רטי"ג על עבודות הבינוי בשטח ההשקה בין השכונה לפארק הכרמל. - יוקם קיר תמך/ניקיון בשלב הביצוע למניעת זליגות שפכי עפר לשטח הפתוח. - תאורה ורשימת צומח לאיזור הפונה לשטחי הפארק תתואם עם אקולוג רטי"ג. <p>ג. שיקום נופי סביב חדרי טרנספורמציה ומתקנים הנדסיים</p> <ul style="list-style-type: none"> - עבודות העפר יהיו מינימליות. - האלמנטים הבנויים יטמעו בסביבתם על ידי בחירת מיקומם כחלק מקיר תומך או קיר בנוי או למרגלות התרוממות טופוגרפית, כך שלא יבלטו על רקע קו הרקיע. - יש לטפל בציפוי הקירות, בגג ובעבודות השיקום סביב המתקנים (צמחיה ועיבוד קרקע) - יש לבצע מינימום דרכים לאתרים, תוך ביצוע שיקום מלא של האזורים שנעשו בהם עבודות עפר. <p>6.5.3 צמחיה</p> <ul style="list-style-type: none"> - סוגי נטיעות בשולי הישוב במפגש עם השטח העוטף יתואמו מול רשות הטבע והגנים לשם שילוב והתאמה מבחינה אקולוגית וכן מבחינת איומי השריפות. - עקירת עצים או העתקת עצים תתבצע רק עם תאום וקבלת אישור פקיד היערות וגורמים נוספים שידרשו על ידי הועדה, ועל פי נספח עצים בוגרים. - עצים וגיאופיטים שהועתקו מאזורי הבניה והכבישים, ישולבו בפיתוח הנופי של השצ"פים והרחובות. - בחירת הצמחיה תעשה מתוך רשימות הצמחיה בנספח הנופי: רשימת מינים אסורים. רשימת מינים מומלצים להר הכרמל. |
| 6.6 | <p>תקשורת</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. כל קווי התקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. 2. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. 3. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים. |

| | |
|--|--|
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| <p>ניקוז משמר הנגר:</p> <p>השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי,</p> <p>1. באזורי המגורים ובאזורי המסחר:</p> <p>1.1 לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5 מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב, כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>1.6 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>4. מוצאי הניקוז לגאיות הטבעיים יתוכננו כך שלא תיגרם חתירה ויהיו משולבים בתכנון הנוף.</p> | |
| 6.8 | חיזוק מבנים, תמא / 38 |
| <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 בהתאם לאמור לתמ"א 38/3</p> | |
| 6.9 | שמירה על עצים בוגרים |
| <p>1. היתר בניה הכרוך בעקירת או העתקת עץ, טעון אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות.</p> <p>2. באזורים בהם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה: ברקע המדידה של תשרי התכנית יסומנו העצים הבוגרים, ותעשה התייעצות עם פקיד היערות כנדרש בסעיף 83 ג' לחוק.</p> <p>3. בתחומי השצי"פים יסומנו העצים לשימור.</p> | |
| 6.10 | קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה |
| <p>מניעת זיהום אוויר:</p> <p>(1) מקור האנרגיה לתפעול המערכות השונות, למעט גנראטור חרום תקני, יהיה באמצעות חשמל.</p> <p>(2) במידה ויוצב גנרטור חירום יש להציג, במסגרת מסמכי ההגשה להיתר, פתרון לנקודת הפליטה שלו.</p> <p>(3) עסקי מזון ומטבחים יחויבו בהתקנת מערכות לשאיבה ולסילוק עשן וריחות.</p> <p>למניעת פליטת מזהמים וחומרים מדיפי ריח מחדרי בישול במסעדות, יותקנו פילטרים בפתחי האוורור אשר מיקומם ייקבע בתאום עם אנשי המחלקה לאיכות סביבה ברשות המקומית.</p> <p>(4) במרתפי חניה תובטח החלפה של 6 החלפות נפח החניון בשעה.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>קרינה: אין למקם חדרי שנאים וארונות חשמל בקרבת חללים בהם פעילות נמשכת של אנשים. יש לאשר מיקומים באמצעות יועץ קרינה.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> | <p>6.11</p> |
| <p>1. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים ובכפוף להוראות התכנית. 2. כל בקשה להיתר בתחום התכנית תלווה בתכנית בינוי של מגרש בניה. תכנית זו תכיל: תכנית העמדה, מיצוי צפיפות מלא על פי טבלת זכויות בניה, הסדרת דרכי גישה וחניות לפי תקן, פתרון פינוי אשפה על פי מועצה מקומית, פיתוח, חיבורי תשתיות למערכת היישובית (בהתאם לנספחים המאושרים של התכנית), וכל הנחייה שתועלה על ידי הועדה המקומית. 3. לכל בקשה להיתר תצורף תכנית מדידה מעודכנת של מגרש בניה הערוכה ע"י מודד מוסמך. 4. לא יוצא היתר בניה בייעודים מעורבים למסחר ומבני ציבור לפני אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למגרש הנשוא. 5. תנאי להוצאת היתר במגרשים שהגישה אליהם הינה מזכות מעבר יהיה רישום הערה בדבר זכות מעבר משותפת. 6. תנאי להיתרי בניה למבנים חדשים - אישור תשריט הפקעות ותכנון מפורט לביצוע דרכים הגובלות במגרש, כולל מפלסי דרך, פתרון תשתיות ומפלסי מגרשים גובלים, הבטחת חיבור המגרש לתשתיות עירוניות. 7. תכנית ביוב מאושרת ותכנית מפורטת לפתרון הביוב שאושרה ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. ראה גם ס' 6.4 שלביות תחנות שאיבה לביוב: א. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב. ב. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים בתחום אגן ניקוז א' (ראה נספח ניקוז) הינו השלמת התאמת תחנת השאיבה הראשית הקיימת בעוספיא (תחנת נחל נץ) לדרישת תקנות המים של המשרד להגנת הסביבה. ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חדשים באגני ניקוז ב' ו' הינו השלמת מערכת הביוב/ תחנות השאיבה לאגנים הרלוונטים. ד. ניתן לאשר לגליזציה לבתים קיימים עם בורות אטומים טרם השלמת מערכת הביוב הציבורית כנגד התחייבות היוזמים לחיבור למערכת הציבורית ברגע שתוקם. 8. הקצאת השטח המיועד לצרכי ציבור משטח החלקה לרשות המקומית</p> | |
| <p>דרכים</p> | <p>6.12</p> |
| <p>1. לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך מס' 672 אלא לאחר אישור חבי נתיבי ישראל. 2. שלביות ביצוע ופיתוח רשת דרכים: תנאי למימוש מעל 750 יח"ד (400 יח"ד חדשות): 2.1 ביצוע בה"ת מעודכן (אשר יכלול נתונים עדכניים) 2.2 הסדרת צמתים כבישים 2/672, 3/672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן. 2.3 שדרוג כביש 672 בהתאם למסקנות בה"ת מעודכן, כולל צומת כביש מס' 4 עם דרך 672.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.13</p> |
| <p>עודפי עפר ופסולת בניין: טיפול בפסולת בניין תבוצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה. 1) לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> | |

| | |
|--|--------------------|
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעלי ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2) חובת גריסה-היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> | |
| <p>חומרי חפירה ומילוי</p> | <p>6.14</p> |
| <p>חפירה ומילוי יבוצעו ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. בהעדר איזון-יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אין לשפוך או לאחסן עודפי קרקע, שפך בנייה, חומרי מילוי או סלעים בשטחים ציבוריים פתוחים, ואדיות או כל איזור שאינו מיועד לכך. פינוי חומרים יתואם ויאושר מראש ע"י נציגי הרשות המקומית.</p> <p>4) עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> | |
| <p>היטל השבחה</p> | <p>6.15</p> |
| <p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> | |
| <p>הפקעות לצרכי ציבור</p> | <p>6.16</p> |
| <p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p> | |
| <p>תנאים למתן היתרי איכלוס</p> | <p>6.17</p> |
| <p>1. חיבור המגרשים לתשתיות, כולל למערכת הביוב והמים העירונית.</p> <p>2. ביצוע דרך הגישה הציבורית הגובלת במגרש (לצורך מתן מענה לנגישות).</p> | |
| <p>חלוקה ו/ או רישום</p> | <p>6.18</p> |
| <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

- א. התכנית תמומש בהדרגה על פי צרכי התושבים.
- ב. שלביות ביצוע בנוגע לדרך 672 - ראה סעיף 6.13
- ג. שלביות ביצוע בנוגע להשלמת פתרונות הביוב - ראה סעיף 6.4
- ד. ביצוע שטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים) יעשה בהתאם לקצב אכלוס השכונה ובהתאם לצרכים העירוניים וע"פ החלטת הרשות המקומית, ובהתייחס לפרוגרמת תכנית המתאר החדשה של הישוב.
- ה. ראה גם תנאים למתן היתר ואיכלוס.

8. חתימות

| | | | |
|--------------------|---|----------------------------|-------------------------|
| מגיש התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה 'רכס הכרמל' 501500425 | סוג: ועדה מקומית | תאריך: חתימה: |
| מגיש התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית עוספיא 500205349 | סוג: רשות מקומית | תאריך: חתימה: |
| יום | שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה 'רכס הכרמל' 501500425 | סוג: ועדה מקומית | תאריך: חתימה: |
| יום | שם: שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית עוספיא 500205349 | סוג: רשות מקומית | תאריך: חתימה: |
| עורך התכנית | שם: שם ומספר תאגיד: אבירם אדריכלים בע"מ 514646421 | סוג: עורך ראשי | תאריך: חתימה: |