

5

1530

3001530

3 יולי 1977

1 - גבר 1978

28 אוקט 1979

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי -

שינוי תכנית מפורטת הנקרא: "תכנית מס. ג/887

שכונת חיילים משוחררים - עוספיא

(גוש 17142) - חלוקה מחדש"

887

ת

תקנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית ג/887 - חט 887/ג
 הועדה המקומית בשיבתה ה- 26
 פרוט 20.7.79
 יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי
 תכנית ג/887 - חט 887/ג
 הועדה המקומית בשיבתה ה- 61
 פרוט 20.12.78
 התכנית מוכנה לעיל
 יושב ראש הועדה

תשי"ח מס. 887/ג
 2600
 יושב ראש הועדה

חכמת מס. 887/ג
 2563
 יושב ראש הועדה

י. א. א. ג.

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי -

שינוי חכניה מפורטת הנקרא: " חכניה מס. ג/887

שכונה חיילים משוחררים - עוספיא (גוש 17142) - חלוקה מחדש".

משרד השיכון והעירייה
מחוז חיפה
מס' 421
חיפה

היוזם: אגף לבניה כפרית וישובים חדשים
משרד השיכון - חיפה

המתכנן: די"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
ברקאי תכנון בע"מ, אינשטיין 78, חיפה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

אישורי ועדות:

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מחוזי

שינוי תכנית מפורטת הנקרא: "תכנית מס 887/ג

שכונת חיילים משוחררים - עוספליא (א 17142) אגף נחל

1. הקדמה
- 1.1 היוזם: משרד השיכון - האגף לבניה כפרית וישובים חדשים - חיפה.
- 1.2 המתכנן: ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
ברקאי תכנון בע"מ, אינשטיין 78, חיפה.
- 1.3 התכנית: התכנית מרכבת משני חלקים: התשריט והתקנון.
התשריט והתקנון מהווים חלקים בלתי נפרדים של תכנית זו בכל הענינים הקשורים בתכנית.
- 1.4 קנה מידה לתשריט: 1:250
- 1.5 שטח התכנית בדונם: 22.920
- 1.6 השטח עליו חלה התכנית - הוא כל השטח המוקף בקו כחול עבה בתשריט.
- 1.7 מטרת התכנית - לחלק מחדש מגרשים לבניה עצמית לחיילים משוחררים בני הכפר עוספליא.
- 1.8 הקרקעות הכלולות בתכנית: גוש 17142, חלקי חלקות 28, 29, 37.
2. שטחים וסלימנים בתשריט
- 2.1 טבלת השטחים לפי היעודים -

שטח		סימון בתשריט	האזור	
ב-%	דונם			
78.4	17.950	כתום	מגורים	2.1.1
1.5	350	ירוק	שטח ציבורי פתוח	2.1.2
16.1	3.700	אדום (דרך מוצעת	2.1.3
		(חום	דרך קיימת	2.1.4
4.0	920	אדום ירוק לסרוגין	שביל	2.1.5
100.0	22.920	סה"כ		
=====	=====			

	2.2	סימנים בתשריט וביאורם
קו כחול עבה.	2.2.1	גבול תכנית זו
קו נקודה כאדום	2.2.2	קו מתח גבוה 22 ק"ו
קו אדום מרוסק.	2.2.3	קו בנין
ספרה ברבע העליון של העיגול.	2.2.4	מספר הדרך
ספרה אדומה ברבע הצדדי של העיגול.	2.2.5	מרווח קידמי או קו בנין
ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול.	2.2.6	רוחב תואי
לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצא באיזור או במשבצת צבעונית המגדירה את יעוד השטח המסומן בתכנית אלא לתכליות המפורטות להלן:	3.	השימושים המותרים
יותרו השימושים הבאים:	3.1	אזורי מגורים
- בת"י דיוך בני קומה אחת או שתליים וקומת עמודים בגובה 2.2 מ' אלא אם המבנה הטופוגרפי יחייב עמודים בגובה גדול יותר לצורך ביסוס המבנה.		
- מוסכים לחניה פרטית.		
- סה"כ השטח של הדירות בכל הקומות לא יעלה על 40% משטח המגרש המיועד למגורים ולא יותר מ-30% בקומה.		
- מרווחי הבניה: קדמי 3 מ', צדדי 0 או 3, אחורי 3. קו צדדי יוכל להיות 0 בהסכמה הודית של שני השכנים לאותו קו גבול.		
- שטח מגרש מינימלי 300 מ'.		
יותרו השימושים הבאים:	3.2	שטח ציבורי פתוח
נטיעות, שטחי ירק ומגרשי משחקים.		
מקלטים ציבוריים.		
רשות הרבים ישמשו למעבר הולכי רגל ותנועה מוטורית, לחנית כלי רכב ומתקנים הדרושים ליעוד זה ויסללו ברחבן המלא ע"י היוזם של התכנית לפי מתן תעודת גמר לבנינים הגובלים בהם.	3.3	דרכים

רשות הרבים, ישמשו למעבר הולכי רגל בלבד.

3.4 שבילים

4. תקנות כלליות

4.1 שימוש בקרקע והבנינים

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבנמצאים הקרקע או הבנין אלא אם כן הרשתה הועדה המחוזית שימוש אחר.

4.2 גישה לבנינים

לא יינתן היתר בנין למגרש בטרם יובטח מעבר גישה אליו אם בדרך אספלט או שביל או בשדרה או בדרך אחרת לפי אישור הועדה המקומית.

4.3 שטחי ציבור

שטחים שיעודם בתכנית זו לבניני ציבור, דרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי אחר המוגדר בחוק. מסמכותה של הועדה המקומית להפקיעם מבעליהם לאחר אישור התכנית ולרשמה ע"ש מדינת ישראל.

4.4 שינויים בחלוקת הקרקע

גבולותיהם הנוכחיים של חלוקת הקרקע, שאינם תואמים את גבולות האיזורים והדרכים של תכנית זו יותאמו בתכניות מפורטות בהתאם לתכנית זו. חלוקת החלקות הסופית תיעשה לפי תכנית מודד מוסמך.

4.5 איתור מקלטים ציבוריים

בתחום השכונה יש לאחר מספר מקלטים ציבוריים בהתאם לתקנות הג"א. השטחים הדרושים למקלטים אלו יירשמו על שם המדינה, וזכות הבניה שלא למקלט עליהם יעברו לבעלים פרטיים או ציבוריים רק לאחר שהובטחו האחזקה ודרכי הגישה למקלט לשביעות רצונו של הממונה על רשמי המקלטים.

4.6 דרך

- דרך פירושו גם דרך שמיקומה מסומן בתשריט או דרך נוספת שנקבע בתכנית מפורטת בהתאם להגדרה, אם אין כוונה אחרת המשתמעת מגופו של ענין.
- מקומות הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט בתנאי שהתואי המדויק ייקבע בתכנית ביצוע.
- שום איש לא יניח בתוך דרך כל צינור מים, כבל, ביוב, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך ומבלי לקבל על כך רשיון מאדם שהוסמך ע"י הועדה המקומית.

הועדה המקומית תדרוש הסדרת מקום חניה אחד לפחות לכל דירה.	4.7 חניה
בכוחה של הועדה המקומית לדרוש הסדרת החניה ושטח לפריקה וטעינה לכל בנין המיועד כולו או בחלקו למסחר או בית מלאכה או כל שימוש אחר שאינו מגורים בהתאם לראות עיניה.	
	4.8 הספקת שירותים
מהרשת המקומית של עוספיא אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים לבית בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקבל תעודת היתר מאת הועדה המקומית חייב לבצע את כל הטידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריוולוגית.	4.8.1 אספקת מים
כל בעל מגרש יתקין פתרון לטיסק השפכים ע"י בור סופג במגרשו ועל חשבונו. עם התקנת רשת כללית כל בעל מגרש במרחק עד 100 מ' מדרך שלאורכה הותקנה רשת ביוב כללית, יהיה חייב לחבר את רשת הביוב של בנינו לרשת הביוב הכללית, אלא בהתאם לאישור מיוחד שיינתן ע"י הרשויות הנוגעות בדבר.	4.8.2 סילוק שפכים
מרשת החשמל הקיימת.	4.8.3 חשמל
הועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.	4.8.4 תאורה ציבורית
כל קוי ומתקני הטלפון והחיבורים אל הבנינים יותקנו מתחת לפני הקרקע.	4.8.5 קוי טלפון
לא תאשר הועדה המקומית בקשת בניה אשר לא תכלול משטח בטון עם נקודת מים לפחי אשפה ואשר לא תמלא אחר כל הדרישות הסניטריות כפי שיקבעו ע"י רשות הבריאות.	4.9 פחי אשפה

5. הגבלות בניה
- 5.1 תנאים להיתר בניה
- היתר בניה לבנין בשטח תכנית זו יינתן לפי התנאים כדלקמן:
- הועברה על שם מדינת ישראל השטח המיועד בהתאם לתכנית זו לצרכי ציבור מתוך החלקה או החלקות עליהם מבקשים לבנות.
- הובטחה סלילת הדרך או הדרכים המקשרות את מגרש הבניה עם הדרך הקיימת לכלי רכב.
- נרשמו המגרשים הכלולים בתכנית זו במשרד ספר האחוזות. לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה לירק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת חשמל לגבי רשת החשמל ולקבל את הסכמת חברת החשמל לגבי רשת החשמל ולקבל את הסכמת חברת החשמל לתכנית הבנוי המוצעת
- סוג הקו המרחק מהתיל הקיצוני לחלק הקרוב ביותר של הבנין במי.
- קו מתח נמוך 2.0 מ' 5.0 מ'
- קו מתח גבוה 22 ק"ו
- 5.3 הגבלות בניה לאורך כבלים
- 5.4 קווי שרות עיליים וחת-קרקעיים
- אין לבנות מעל כבלי חשמל חת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מהכבלים הללו.
- בכפוף להוראות כל דין העברת קווי חשמל, טלפון ושרותים עיליים וחת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו הותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעובדו בתוך התואי של הדרכים. קווי שרותים פרטיים שמקשרים בין קווי השרות העירוניים לבנין, יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבנין.
6. תחולה
- תחולה של תכנית זו תהיה מתאריך אשורה בהתאם לחוק.