

אין תוקף - 105/38
(105/38)

3001580

48 עותק מס' 48

פרסומים ברשומות		אישורי המחוזית		המלצות מקומיות		מועדי התכנון, אישורים ושינויים
מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	
	16.12.82	ועידת כשנה 20.10.83		9.3.83		21-2-1984
	2874					31-5-1984

תכנית מס. 105/טו
במקומית - 1043/ג
במחוזית -
חערב-דרום עספייא

מרחב תכנון מקומי - מחוזי, חיפה
"רכס הכרמל"
דלית אל כרמל ועוספיה
שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקראת:

(המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עספייא ג/604)

גוש	חלקה	חלק חלקה
כמופץ בתעריט		

תכולת התכנית:

היוזם: ועדה מקומית - מחוזית חיפה
והמועצה המקומית - עספייא

המתכנן: ד"ר בעז ברקאי - ארץ טקטיקה
ברקאי תכנון בע"מ - אינשטיין 78 חיפה

בעלי הקרקע: שונים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דלית אל כרמל ועוספייא
תכנית ג.ע. מפורטת מס' 105/38
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 07 מיום 21.7.82

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
אשורים
תכנית ג.ע. מפורטת מס' 105/טו
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 23/85 מיום 22.8.85
פנהרס הועדה

פרק 1 - הקדמה

תכנית זו מהווה שינוי ל"תכנית מס' ג/604 - תכנית המתאר לעספיא" ונקראת:

1.1 התכנית

תכנית בנין ערים

ח'ס' עד/105

מערב-דרום עספיא

בצירוף תשריט בקנה מידה 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

הועדת שטחים לצרכי ציבור ולצרכי בניה, קביעת השימושים המותרים בכל אזור, בהתאם לרשימת התכליות, לטבלת האיזורים וליתר ההוראות שבתכנית זו, בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

1.2 מטרת התכנית

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו לפי לוח הגושים והחלקות בשער התכנון.

על תכנית זו חולל "תכנית ג/604 - תכנית מתאר עספיא" במקומה שיש שינוי בהוראות תכנית זו לגבי תכנית המתאר, יהיו הוראות תוכנית זו עדיפות על הוראות תכנית המתאר, אלא אם נאמר אחרת.

1.4 יחס להכניות אחרות

תכניות בנין עיר שתשארנה בחקפון:
ג/1024 זדילים משוחזרים
עד/103 סטלה כרמל, עספיא
ג/869 מרכז אורחי

במקרה של סתירה עם הוראות תכנית זו, תהיינה הוראותיהן עדיפות.

תכנית זו תהיה עדיפה על תכניות בנין ערים הכלולות בשטחה שכיבויהן כדלקמן:

- ג/285 חלק מגוש 17142
- ג/660 מרפאת קופ"ח עספיא
- ג/717 הכרם הדרוזי
- ג/1028 ש"נ עוד בחלקה 54 גוש 143
- ג/873 הרחבת ב"ס אורט
- ג/887 שכי חיילים משוחררים
- ג/898 הרחבת ב"ס אורט עספיא
- ג/901 שכי חיילים משוחררים

1.5 הגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבניה
תשכ"ה, להלן "החוק" ובתקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר
חנאיו והגדרות) תש"ל, להלן "התקנות" ולהגדרות הרשומות
בתקנות תכנית המתאר ג/604.

מערב-דרום עספריא
 ערניאל גאן
 (מכלה שטחים וסימנים - ראה במשרדים)
 וימושים המותרים ומגבולותיהם

מ"ר	מ"ר			מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר														
כ"ן 2 בנינים באוהה חלקה	זרדי	אחורי	קדמי (רק אם אין בתפרים)	קומות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
6	3	4	5	2	35	60	400	מפנים ירוקים על רקע התכנית בתום	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים	מפנים ירוקים על רקע שנים
6	3	4	5	2	40	80	500	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום	תום פפוסטר בתום
8	4	4	5	2	30	50	500	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה	ייתק במצבית חומה
-	-	2	-	-	30	50	500	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור	אפור כוחם שחור

וימושים המותרים ומגבולותיהם:
 וות המורופ קומת עמידים בגובה 2.20 מ' -
 ים מעל לגובה 2.20 מ' גם אם אינה מגורה בקירות חתש ב-2 המגירה.
 (5) מספר מקומות התניה לפי פירוט בתקנות.
 (6) נאיזור שטרל הנריאות.
 (7) נאיזור משרד המחבורה.
 לא יכלול ב-2 המגירה.

תקנות ה"א, 1
 רוצה לכל השייכושים לא יעלה על 2 המגירה המותר המכסימלי
 יתו אע"פ.
 (8) במצבים עשבים נטיפול הקרקע יעמד על 12
 יורת ניצול של שטח הבניה ב-3 קומות.

פרק 2 - תקנות כלליות

2.1	שמוש בקרקע ובבנינים	לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
2.2	שימושים חורגים	בנין שהותר כחוק ע"י תכנית תקפה ושמושו הופך להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו. הגעה המקומית רשאית לאשר המשך השימושים בבנין בתנאים המפורטים בחוק.
23	היתר בניה	היתרי בניה בתחום החכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיושם בשטח. בקשה לבניה תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הנכס הרשום של הקרקע.
2.4	היתר בניה קיים	מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתוקפה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף המרשה את הקמתו של בנין לתכלית חורגת שאינה תכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי איזור בו עומדים להקים את הבנין, לא יחודש ההיתר לאחר תום תקופת תקפותו.
2.5	גובה בנינים	לפי טבלת האיזורים והשימושים.
2.6	שטח בניה מותר	בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפורשת בגובה 2.20 מ' ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

בחלקות בהן שיפוע הקרקע גדול מ-12%, תותר תוספת קומה בנוסף למצוין בטבלת האיזורים והשימושים ובתנאי שהיא מתחת לקומת הכניסה.

2.7 בניה בחלקות בעלות שיפוע גדול מ- 12%

25

שטח הקומה הנוספת שיבנה כחוצאה מהשיפוע האמור, יכלול בשטח הבניה המותר בהתאם לטבלת השימושים המותרים.

26

במבני מגורים יותר מבנה יציאה לגג במידות של חדר המדרגות ובהמשך לשיפועו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הגג.

2.7.1 יציאה לגג במבני מגורים

27

היתר לכנות שני בנינים או יותר על חלקה ינתן אם בין המבנים יהיה מרווח של לפחות 6 מ', ובתנאי שאחוז הבניה הכולל בחלקה לא יעלה על המותר. במקומות בהם בחתום ההלקה קיימים יותר מבנין אחד והמרווח ביניהם קטן מ- 6 מ' יותר המשך השימוש בהם.

2.8 יותר מבנין אחד על חלקה

28

יותר בקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן. שרותי מסחר כגון: מסחר קמעונאי, במזון, בניגוד וכד'. שירותים פיננסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים, חברות ביטוח, בתי קפה, מסעדות, וכו'. מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי, וכד'.

29 חזית מסחרית

34

בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים, רופאים וכד', יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

היפר לחלוקת קרקע למגרשים יגמן לפי התנאים כדלקמן, והחלוקה מביה תואמת חכנית זו.

- אין בחלוקה מטום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה, תוך השארת חלקו המבונה בחנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו האזור;
- עם בצוץ החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור.
- וקבעו תנאים להפקת השמושים החורגים ולהריסת המבנים או חלקי המבנה שהוקמו ללא היתר, באם היו כאלה;
- כל חלקה מוצעת תהיה גובלת עם דרך;
- החלוקה למגרשים לא כוללת שנוי יעוד או שינויי תוואי דרכים.

2.10 חלוקה מחדש

350

- גבולות החלקות הנרכזיים שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים שנקבעו בחכנית זו - בסלים.
- הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה מהחלוקה המוצעת בהסכמת הועדה המחוזית ^{כתוק}.
- סמלי דרכים המבוטלות לפי חכנית זו יועדו לשמושים בהתאם למסומן בתשריט

2.11 דרכים מבוטלות

360

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.12 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל

370

סוג קו החשמל המרחק מחיל קיצוני של קו החשמל לחלק הקרוב ביותר של הבנין ב-מ'

2.00 מ'	קו מתח גמון
5.00 מ'	קו מתח 22 ק"ו
10.00 מ'	קו מתח 110 ק"ו
10.00 מ'	קו מתח 150 ק"ו

אין לגבות בנינים מעל לכבלי חשמל הת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה במרחקים קטנים מהנקובי לעיל, בהסכמת תבי החשמל לישראל.

תואי הדרכים והשבילים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט.	דרכים	2.13	260
בהתאם לרשום ברבע המתחון של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט.	רוחב תואי דרכים	2.14	270
לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בטרם נסללה דרך הגובלת עם הנכס וחבורה למערכת הדרכים העירונית, לשביעות רצונה של הרשות המקומית.	סלילה דרך כתנאי להיתר בניה	2.15	280
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקוי בנין, טווחים וזניות ראיה ולפי הנחיות משרד התחבורה.	הסדרת פינות והצטלבויות	2.16	290
הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע בתכנית זו תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך אלא אם תכנית מורה על צורת הרחבה בלתי שווה.	הרחבת דרכים קיימות	2.17	300
השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שבילים ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ללא חשלום על שם הרשות המקומית.	הפקעות למטרות ציבור	2.18	340
היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.	מס השבחה	2.19	350
לפני הוצאת היתר לסלילת דרך יהרסו המבנים או חלקי המבנים הפזויים בחחום הדרך, יכן יהרסו מיבנים חריגים הנמצאים בתחום שטחים שיעודם למטרות ציבור.	הריסת מבנים	2.20	

מבנים קיימים בצמודים קטנים מהפדש בתוכנית האת
 מגבולות החלקה יותר הנשך השימוש בהם כל תוספת
 תהיה עתים כהוראת תכנית זו

2.21 עמוד מיוחד
 מגבולות החלקה

פרק 3 - רשימת הכליות

שטחים לעיבוד חקלאי בלבד.

3-1 אזור חקלאי

בתי דיור חד ורב משפחתיים, ללא קומת עמודים.

3-2 מגורים M

אחוז הבניה המותר, שטח המגרש מינימלי, וגובה המבנים המותר כמפורט בטבלה שימושי קרקע.

3-3 מגורים, מסד ושרות אידות

בתי דיור חד ורב משפחתיים, ללא קומת עמודים.
בניי מגורים מכל הסוגים ובניי קומות כולל קומת עמודים בגובה של 2.20 מ'.
מסחר קמעונאי, משרדים ובנקים, מסעדות ובתי קפה, שירותי מקצועות חופשיים, בתי מלאכה שאינם גורמים למטרדים לסביבתם.
בתי מלון, בתי הנואה, מוטלים, פנסיונים ובתי אירוח אחרים.
בתי קפה ומסעדות, חנויות לממכר קמעונאי ומתן שירותים אישיים לתיירים.

שימושים הקשורים במתקני נופש: קייטנות, מחנות נופש, כפרי נופש, מחנות קמפינג וכו'.
גובה המבנים במתקנים לא יעלה על 6.50 מ' וההיתר ינתן לאחר אישור משרד הבריאות.

אחוז הבניה המותר, שטח המגרש מינימלי, וגובה המבנים המותר כמפורט בטבלה שימושי קרקע.

היתרי בניה באזור זה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות.

3-4 בנייני ציבור

מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון: שרותי חינוך, בריאות, דת, רווחה, חרבות, מנהל, וכו'.
שירותים הניתנים ע"י השלטונות המרכזיים ו/או הרשות המקומית ואינם מרכזים קהל רב.

מוסדות ושרותים ציבוריים ברמה של ישוב, הכוללים בנוסף למפורט ברמה השכונתית שירותי וזירות, כידור, מתקנינו ומוסדות המרכזים קהל רב.

אחוז הבניה המותר, שטח המגרש מינימלי, וגובה המבנים

3-5 תחנת דלק

תחנת דלק ושירותי סיכה ורחיצה, ובהתאם לה.מ.א. 18/18.

אחוז הבניה המותר, שטח המגרש מינימלי, וגובה המבנה המותר כמפורט בטבלת שימושי קרקע.

3-6 שטחים ציבוריים פתוחים

לא מותר בניה בשטחים אלה.

ישמשו לנופש ומנוחה, גינון, מתקני משחקים לילדים ומקלט צבורי תח-קרקעי.

3.7 ספורט

השימושים הקשורים במתקני ספורט, איצטדיונים, מגושי משחקים פתוחים, בריכות שחיה, מועדוני ספורט וכו'. כולל התבניה הדרושים להפעלתם ובאישור משרד הבריאות.

3.8 שטח פרטי - בורי מיוחד מוסדות ושירותים הקשורים בדת. כגון: בתי תפילה, מוסדות דת,

אכסניות ואירוח צליינים, מוסדות חינוך הקשורים לדת.

פרק 4 - תנאים שונים

4.1 חכנית פיתוח המגרש

הועדה המקומית תחייב כל מבקש היתר בניה או שמוש קרקע להכין ולהגיש לאשרה תכנית פתוח המגרש; התכנית תתווה את שבילי הגישה בין הדרך הצבורית לבין הבנין או הבנינים, את מקומות הרכוז של פחי אשפה, את הגדרות וצורתן ובמידה והם מוצעים, את המתקנים לתליית כבסיס, את נקוז השטח, את מרפסות הגן, את המדרגות על פני הקרקע, את הקירות התומכים ואת מבני העזר במידה שהותרו לפי תכנית זו; כל המתקנים הבייל יותקנו רק בהתאם לתכנית פתוח מגרש מאושרת על ידי הועדה המקומית.

4.2 בקורת מתקנים על

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים שבתחומי תכנית זו.

גגות בנינים

4.3 בקורת גדרות וצורתן

הועדה המקומית רשאית לקבוע את צורתן, גובהן וחומרי בנייתן של הגדרות אשר בתחום תכנית זו.

4.4 חניה

לא ינתן היתר בניה לבנין חדש, אלא אם הוסדרו מקומות חניה באישור משרד החתבורה והמפורט בטבלה

הערות	מס' מק' חניה	מספר מקומות חניה לפי יח' החשוב	החכלית
	1	לכל יח' דיור	מגורים
לכל 12 מקומות חניה ו מקום למשאית	1	לכל 50 מ"ר שטח מכירה	מסחר
	1	לכל 10 מ"ר מהשטח המיועד לאורחים	מסעדות ובתי קפה
	1	לכל 3 חדרי לינה	בתי מלון ופנסיונים
	1	לכל 75 מ"ר מהשטח המיועד לציבור	מוסדות ציבור
בנוסף לחניה הדרושה לתכליות האחרות כגון מסעדה וחניות	1	לכל 4 חדרי לימוד	מוסדות חינוך
	1	לכל תא סיכה או רחצה	לתחנת דלק

כל היתר לבניה או לשימוש של בנין או חלק ממנו, המיועד לשימוש בני אדם, ינתן רק באם חובטח אספקת מים אליו ממערכת אספקה מאושרת על ידי משרד הבריאות.

הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, מדגם ובמספר שיקבע ע"י התקנות של הרשות המקומית.

4.5 אספקת מים

5

4.6 הרחקת אשפה ופסולת

6

במשרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
105/31 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 20.10.83 לאשר את התכנית.
 
יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 105/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 2877
מיום 16.12.82

הודעה על אישור תכנית מס. 105/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3886
מיום 6.6.91