

פרסומים ברשומות		אישורי המחווה		המלצות מקומיות		סוגי התכנון,
מס' תוקף	המסדה	מס' תוקף	המסדה	מס' תוקף	המסדה	אישורים ושינויים
	26.11.82/2869			9.3.83		21-2-1984

תכנית חס.
במקומית - טד/109
במחווה - ג/1047
מוצא דליה - בעספייא

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"רכס הכרמל"
דליה אל כרמל ועוספייא

מרחב תכנון מקומי - מחוזית - חיפה

שינוי תכנית מחאר מקומית, הנקראת:

(המהורה שינוי לתכנית מחאר מקומית עספייא ג/604)

גוש	חלקה	חלק חלקה
	כחופיע	בתשריט

הכוללת התכנית:

ועדה מקומית - מחוזית חיפה
והמועצה המקומית - עספייא

היוזם:

ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
ברקאי תכנון בע"מ - אינסטיטוט 78, חיפה

המתכנן:

בעלי הקרקע: שונים

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דליה אל כרמל ועוספייא

תכנית ב.ע. מפורטת. מס' 108/32

הומלץ למתן תוקף
22.8.85

בישיבה מס' 23/85 מיום

יושב ראש הועדה

מנהל הועדה

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

תכנית בנין ערים

מס' ע/109

מוצא דכ"ה בעספייא

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.

לפי לוח הגושים והחלקות בשער התקנון.

על תכנית זו תחולנה "תכניות ג/604 - תכנית מתאר עספייא". במקומות שיש שינוי בהוראות תכנית זו לגבי תכנית המתאר, יהיו הוראות תוכנית זו עדיפות על הוראות תכנית המתאר, אלא אם נאמר אחרת.

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

ג/116 - גיזדת גוש 3370

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

1.1 התכנית 100

1.2 מטרת התכנית 110

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו 120

1.4 יחס לתכניות אחרות 130

141

1.5 הגדרות 140

פרק 2 - תקנות כלליות

2.1	שמוש בקרקע ובבנינים	לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בחשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.	210
2.2	שימושים חורגים	בנין שהותר כחוק ע"י תכנית תקפה ושמושו הופך להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו. הועדה המקומית רשאית לאשר המשך השימושים בבנין בתנאים המפורטים בחוק.	210 211
2.3	היתר בניה	היתרי בניה בתחום התכנית 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 חובה לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הנכס הרשום של הקרקע.	220
2.4	היתר בניה קיים	מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתוקפה עומדת בחוקפה תעודת היתר בניה בת חוקף 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.	230
2.5	גובה בנינים	לפי טבלת האיזורים והשימושים.	240
2.6	שטח בניה מותר	בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.	230

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

250 2.7 בניה בחלקות נעלות שיפוע גדול מ-12%

שטח הקומה הנוספת שיבנה כתוצאה מהשיפוע האמור, יכלל בשטח הבניה המותר בהתאם לטבלת השימושים המותרים.

251

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

252 2.7.1 יציאה לגג במבני מגורים

היתר לבנות 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 בחזום החלקה קיימים יותר מבנין אחד והמרווח ביניהם קטן מ-6 מ' יותר המסך השימוש בהם.

380 2.6 יותר מבנין אחד על חלקה

היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן לפי התנאים כדלקמן, והחלוקה תהיה תואמת תכנית זו.

350 2.9 חלוקה מחדש

- אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו האזור;

- עם בצוע החלוקה יוקצו מחוץ השטח המחולק השטחים המיועדי לצרכי צבור.

- נקבעו חגאים להפסקת השימושים 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.

גבולות החלקות הנוכחיים שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים שנקבעו בתכנית זו - בשלים.

360	2.10	דרכים מבוטלות	שטחי דרכים המבוטלות לפי תכנית זו יועדו לשימושים בהתאם למסומן בתשריט
370	2.11	הגבלות בניה לאורך קווי חשמל	לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
			סוג קו החשמל המרחק מתיל קיצוני של קו החשמל לחלק הקרוב ביותר של הבנין ב-מ'
			קו מתח נמוך 2.00 מ'
			קו מתח 22 ק"ו 5.00 מ'
			קו מתח 110 ק"ו 10.00 מ'
			קו מתח 150 ק"ו 10.00 מ'
			אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל מת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
			הנעדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, בהסכמת חב' החשמל לישראל.
260	2.12	דרכים	תואי הדרכים והשבילים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט.
270	2.13	רוחב תואי דרכים	בהתאם לרשום ברבע המרחון של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט.
280	2.14	סלילת דרך כחנאי להיתר בניה	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.
290	2.15	הסדרת פינות והצטלבויות	הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקווי בנין, סווחים וזוויות ראיה ולפי הנחיות משרד התחבורה.
300	2.16	הרחבת דרכים קיימות	הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע בתכנית זו תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך אלא אם תכנית מורה על צורת הרחבה בצד אחד.

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
תשלום על שם הרשות המקומית.

2.18 הפקעות למטרות ציבור 310

היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.

2.19 מס' השבחה 320

לפני הוצאת היתר לסלילת דרך, יהדסו האבנים
או חלקי האבנים המצויים בתחום הדרך.

2.20 הריסת אבנים
בתוואי דרכים

יותרו בקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן.
שרותי מסחר כגון: מסחר קמעונאי, במזון, בביגוד וכד'.
שירותים פיננסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים,
חברות ביטוח, בתי קפה, מסעדות, וכו'.
מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי,
וכד'.
בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים,
רופאים וכד'. יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

2.21 חזית מסחרית 340

מבנים קיימים במידותיהם קטנים מהנדרש בתכנית השא
מגבולות החלקה, יותר המושך השימוש בהם.

2.22 עמידת מידותיהם
מגבולות החלקה

3.1 מגורים A

נחי דיור חד ורב משפחתיים, ללא קומת עמודים.

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

3.2 בניני ציבור

מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון: שרותי חינוך, בריאות, דת, רווחה, תרבות, 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 חירום, בידור, מחקנים ומוסדות המרכזים קהל רב.

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

4.1 חכנית פיתוח המגרש

500

הועדה המקומית תחייב כל מבקש היתר בניה או שמוש קרקע להכין ולהגיש לאשורה 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 כבסים, את נקוד השטח, את מופטות הגן, את המדרגות על פני הקרקע, את הקירות התומכים נאת מבני העזו במידה שהותרו לפי תכנית זו; כל המתקנים הב"ל יותקנו רק בהתאם לתכנית פתוח המגרש מאושרת על ידי הועדה המקומית.

4.2 בקורה מתקנים על

50

גגות בנינים

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

4.3 בקורה גדרות וצורתן

520

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

4.4 חניה

530

לא ינתן היתר בניה לבנין חדש, אלא אם הוסדרו מקומות חניה באישור משרד התחבורה והמפנס בטבלה

הערות	מס' מק' חניה	מספר מקומות חניה לפי יח' החשוב	התכלית
	1	לכל יח' דיור	מגורים
לכל 12 מקומות חניה 1 מקום למשאית	1	לכל 50 מ"ר שטח מכירה	מטח
	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	לחנות דלק

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

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

תכנית מס. 852.00 תואג זליד-בועספא
 פבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם (פבלת שטחים ראה בתשרים)

פרטים				אזורי בנייה		שטח מגרש מינמלי	סימון השטחים	ייעוד השטח	מס.
בין 2 בנינים באותה חלקה	צדדי	אחורי	קדמי (אם אין בראשינו)	מס. קומות מכסימלי	מקורב	מקורב אחד			
מ"ס	מ"ס	מ"ס	מ"ס	מ"ס קומות	סה"כ שטח רצפה (לפי % בניה מכס.)	בקומה אחת	בכל הקומות		מ"ר
6	3	4	5	2	%	35	%	60	400
6	3	5	5	3	-	-	80	450	
							נחום	מגורים א'	1
							חוף ממוסגר נחום	בנייני צנור	2

הערות לפבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם:

- (1) לשטח הקומות המוגסף קומת עמודים בגובה 2.20 מ'.
- (2) קומת עמודים מעל לגובה 2.20 מ' גם אם אינה סגורה בקירורת חתוך ב-א' הנבייה.
- (3) מקלט - לפי תקנות הב"א.
- (4) סה"כ שטח הרצפה לכל השימושים לא יעלה על א' הנבייה הסותר המכסימלי.
- (5) מספר מקומות החניה לפי פירוט בתקנות.
- (6) מטרים טבעיים שטח הבניה ב-3 קומות יותר נעיל שטח הבניה ב-3 קומות.

בתקנון באותו אע"י.

X

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז מזרח
מרחב תכנון מקומי ממל
תכנית מס' 1047/א/1047/א
הועדה המחוזית בשיבתה ה 55
מיום 23.8.83 החליטה לתת מוקד
לתכנית/הנוכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי ממל
תכנית מס' 1047/א/1047/א
הועדה המחוזית בשיבתה ה 55
מיום 19.1.82 החליטה להפקיד את
התכנית/הנוכרת לעיל.
סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1047/א/1047/א סדרסמה למתן תוקף בילקוט
מס' 3985 מיום 20.8.89 מס' 3691

תכנית מס' 1047/א/1047/א סדרסמה להפקדה בילקוט
מס' 2860 מיום 25.1.82 עמוד 310
סגן מנהל כללי לתכנון