



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

ע ו ס פ י ה

תכנית מס' עד/ 164

המהווה שינוי לתכנית מתאר עוספיה ג/604

מגורים ומסחר בשכונת אל בורטעיה

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל

אריאלה ורנסקי - אדריכלית, ומתכננת ערים

: ירזם

: בעלי הקרקע

: מתכננת



מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

1. שם וחלות

תכנית זו תיקרא: "תכנית מס' עד/164"

מגורים ומסחר בשכונת אל בורטעיה

(להלן "תוכנית זו"), והיא מהווה שינוי לתכנית מתאר עוספיה - ג/604. התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו, (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:1250 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות אשר להלן:
תכנית מתאר עוספיה - ג/604 אשר פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. מס' 2463 מיום 24.8.78.
תכנית מס' ג/895 אשר פורסמה להפקדה ב-י.פ. מס' 2408 מיום 2.2.78 ואשרה למתן תוקף בישיבה מס' 100 של הוועדה המחוזית מיום 2.10.79.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות אחת התוכניות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בעוספיה, באזור הצפון מערבי.

4. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

5. הקרקע הכלולה בתכנית

בתחום התכנית כלולים השטחים המפורטים להלן:

גוש	חלקות (בשלמות)	חלקי חלקות
17143	-	37
17150	31, 32	25

6. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 3.70 דונם בקירוב (מדוד גרפית) עפ"י החלוקה המפורטת בטבלה אשר בתשריט.

7. בעל הקרקע

בעל הקרקע הוא מנהל מקרקעי ישראל.

8. יוזם התכנית

יוזם התכנית הוא מנהל מקרקעי ישראל.

9. מטרת התכנית

מטרת התכנית היא הקצאת שטח למגורים, מסחר ודרך.

10. ביאור סימני התשריט

גבול תכנית זו	קו כחול עבה
גבול תכנית אחרת ומספרה	קו נקודה בצבע כחול, אותיות ומספר
אזור מגורים ומסחר	אזור צבוע כתום ופסים אלכסוניים בצבע אפור
אזור מגורים א'	אזור צבוע כתום
דרך גישה	שטח צבוע ירוק וורוד לסרוגין
דרך קיימת או מאושרת	אזור צבוע חום בהיר
מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
מרווח קדמי (קו בנין במטרים)	ספרה ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב דרך (במטרים)	ספרה ברבע התחתון של העיגול
מספר דרך גישה	ספרה ברבע העליון של המעוין
מרווח קדמי (קו בנין במטרים)	ספרה ברבעים הצדדיים של המעוין
רוחב דרך גישה (במטרים)	ספרה ברבע התחתון של המעוין
גבול גוש	קו משונן בכווננים הפוכים בצבע התשריט
גבול חלקה קיימת ומספרה	קו ירוק ומספר מוקף עיגול ירוק
גבול חלקה ומספרה לביטול	קו ירוק מרוסק ומספר מוקף עיגול מרוסק בצבע ירוק
גבול מגרש מוצע ומספרו	קו בצבע שחור ומספר

11. שמוש קרקע

לא תשמש כל קרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

12. רשימת התכליות באזורים השונים:

12.1 אזור מגורים ומסחר

בתי מגורים, משרדים פרטיים, חניות למסחר קמעוני לצרכי התושבים. החנויות יהיו צמודות לגישה לרכב. יותר שמוש בבנין אחד למסחר ולמגורים כתנאי שליעוד המסחרי תשמש קומת הקרקע בלבד ותהיה גישה נפרדת לקומות המגורים.

12.2 אזור מגורים א'

בתי מגורים ומשרדים פרטיים.

12.3 דרכים

שטחי דרך ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל. לא תותר בניה בשטח דרך פרט למתקנים המוזכרים בהגדרה של דרך שבסעיף מס' 1 לחוק התכנון והבניה, ופרט למפורט בסעיף "דרכים" להלן.

13. הוראות בניה

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו עפ"י הטבלה המצורפת.

14. אופן חישוב שטח הבניה

בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבנין בכל הקומות יחד, למעט שטח קומת העמודים המפולשת, מרפסות לא מקורות, מבנה יציאה לגג, מקלט תקני מינימלי ומבנה עזר. חישוב אחוזי הבניה יעשה מתוך המגרש נטו לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

15. מכני עזר

באזורי המגורים תותר הקמת מחסן או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף. תותר הקמת מבנה עזר במגרש בשטח עד 5% משטח המגרש. מבנה העזר ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש. תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ- 1.0 מ' מקו הרחוב. גובה מבנה העזר לא יעלה על 2.2 מ'. הגגות ינוקזו לכוון מגרש מבקש ההיתר.

16. יציאה לגג

תותר הקמת מבנה יציאה לגג. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ושטחו לא יעלה על שטח החתך האפקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשיפוע מקביל למהלך המדרגות.

17. מספר מכנים על המגרש

על כל מגרש תותר הקמת מבנה אחד בלבד.

18. היתרי בנייה

- 18.1 תכנית לפתוח המגרש תהיה חלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבניה. התכנית תכלול התייחסות למגרשים גובלים, תקבע את שכילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבנין או הבניינים, את מקומות החניה והגישה אליהם, פתרון לסילוק אשפה, ומיקומם, צורתם וגובהם של קירות ושל גדרות.
- 18.2 לא יוצאו היתרי בניה בתחום תוכנית זו אלא על סמך תכנית מדידה מעודכנת, הערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- 18.3 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות הוצאת היתרי בניה בכיצוע חיבורים אל התשתית הציבורית הקרובה ביותר על חשבון מבקש ההיתר. פירושה של "תשתית ציבורית": דרכים, שכילים, ניקוז, מים, ביוב.
- ## 19. דרכים וחניה
- 19.1 הכניסה אל מגרשי המגורים תהיה מדרך מס' 1.
- 19.2 למגרשים המסחריים 2,4 תותקן דרך שרות משותפת עם כניסה ויציאה בהסכמת מ.ע.צ.. לא יוצא היתר בניה לפני אישור מ.ע.צ. לדרך האמורה.
- 19.3 חזית האתר בכיוון כביש מס' 672 תופרד ממיסעת הכביש באמצעות חניה ציבורית לאורך המדרכה. החנייה כלולה ברוחב כביש מס' 672.
- 19.4 בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חיבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר. הסלילה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך.
- 19.5 הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8.0 מטרים.
- 19.6 לא יותרו הקמת בנין או ביצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, באחזקתה ובתיקונה, אלא כמפורט בהמשך. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בשטח דרך התקנת רהוט רחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- 19.7 התקנתם של שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים תותר בכפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) תשכ"ז - 1967. יחד עם זאת, לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי, שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- 19.8 שעורי החניה יהיו על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ועדכוניהן. בעת חישוב מספר מקומות החניה יעוגל כל חלק של מקום חניה ליחידה השלמה הקרובה ביותר. החניה תהיה בתחומי המגרשים.

20. איחוד וחלוקה

- חלקות 31 ו-32 בגוש 17150 יאוחדו ויחולקו כמסומן בתשריט.
- 20.1 יוכן תשריט איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית זו. התשריט יערך ע"י מודד מוסמך. החלוקה תיושם בשטח לפני אישור בקשה

להיתר בניה.

21. מרחכים מוגנים

לא ינתן היתר להקמת בנין אלא אם כן הבקשה להיתר תואמת את דרישות הג"א בנושא מרחכים מוגנים.

22. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

נספח הוראות בניה

טבלת הוראות בניה

1.

איזור	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	אחוז בניה מקסימלי בקומה	אחוז מותר סה"כ	מס' קומות מקסימלי	מרווחים (במטרים)		
					קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ומסחר	כמסומן	32 מגור' 40 למסחר	למגורים: 64 למסחר: 40	3	כמסומן בתשריט	3 (3) או 0	3
מגורים א'	כמסומן	32	64	3 כולל קוצת עלוודים	כמסומן בתשריט	3	3

הערות:

1. באיזור מגורים ומסחר תותר בניה למסחר בקומת הקרקע בלבד. בניה למגורים - בקומה א' ו-ב' בלבד.
2. באיזור מגורים א' במידה ותוקם קומת עמודים, גבהה לא יעלה על 2.2 מ' נטו.
3. בין שני המגרשים המיועדים למגורים ומסחר.

2. הוראות לשטחי שירות

סך כל שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992 בתקנה 9(ד), יהיו כלהלן:

באזור מגורים א' : עד 32% משטח המגרש.

באזור מגורים ומסחר: בקומת המסחר : עד 50% משטח הבניה המותר בקומת המסחר. בקומות המגורים: עד 10% משטח הבניה המותר בקומה.



המועצה המקומית
עוספיא
مجلس عسفياء المحلي

3.1.94

[Handwritten signature]

התנועה... אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם...
לשען הסדר...
בגין חשטה הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התוכנית הכרה או חזרה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל החרתו עיי...
התחייבות לנו מכלי הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

2/11/83

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דצ"ר אריזרמל וווספ"א

תכנית ב.נ. חפורה מס' 164/38

הוּמַלַץ לְהַפְקֵדָה

בישיבה מס' 3/66/92 מיום 17.2.92

יושג אש הועדה 160.0 סהודס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 164/38

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 27.12.94 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 164/38

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 3.11.92 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 164/38

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4228
מיום 7.7.94

הודעה על אישור תכנית מס' 164/38

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4303
מיום 11.5.95