

סוערי החכנון		הסלוצה מקומיות		אישורי החכנון		פרסומים ברשומות	
אישורים ושינויים		הפקדה		הפקדה		הפקדה	
1984		מרס 1983		מרס 1983		מרס 1982	
19		9		23		1	

**תכנית מס**  
**104<sup>H/D</sup>**  
 במקומית - ע/ד  
**1042<sup>G</sup>**  
 במחווית - ג  
 מערב - צפון עספייא

הועדה המקומית לחכנון ולבניה  
 "רכס הכרמל"  
 דלית אל כרמל ועוספיה

מרחב חכנון מקומי - ~~מחזורי~~

שינוי תכנית מאר מקומית, הנקראה:

(המחווה שינוי לתכנית מאר מקומית עספייא ג/604)

גוש	חלקה	חלק חלקה
	כחופיע	בתשריט

חכולת החכנית:

היוזם:  
 ועדה מקומית - מחווית חיפה  
 והמועצה המקומית - עספייא

המחכנון:  
 ר"ר בעז ברקאי - ארכיטקט  
 ברקאי חכנון בע"מ - אינסטייט 78, חיפה

בעלי הקרקע: שונים

אישורי חכנון

<p>משרד הפנים  <b>חוק החכנון והבניה הנשלטת - 1965</b>                  מחוז חיפה                  מרחב חכנון מקומי (רכס הכרמל)                  תכנית ג/ד/104/21 (מס' 104/21)                  הועדה המוועדות כשיבתה ה 60 (שנ"ג)                  מיום: 23.8.83 החליטה לתת תוקף                  לתכנית הנזכרת לעיל.                  מנן מנהל כללי לחכנון</p>	<p>אישורים המקומית לחכנון ולבניה - רכס הכרמל                  הארץ-אליכרמל ועוספייא                  תכנית ג ע מפורטת מס  <b>104/21</b>  <b>הומלע למתן תוקף</b>                  בשיבתה מס' 23/25 מיום 23-8-83                  יושב ראש הוועדה</p>
--	---

תכנית מס' 104/21 (104/21) פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3513 מיום 29.12.87 עמוד 558

תכנית מס' 104/21 (104/21) פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 2874 מיום 16.12.82 עמוד 403

תכנית מס' 104/31 (104/31) פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 3317 מיום 31.3.86 עמוד 1661

א

2.1 שמוש בקרקע ובבנינים 210

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 210

בנין שהותר כחוק ע"י תכנית חקפה ושמושו הופך להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו.

211

הועדה המקומית רשאית לאשר המשך השימושים בבנין ובחנאים המפורטים בחוק.

2.3 היחר בניה 220

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 חובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הנכס הרשום של הקרקע.

2.4 היחר בניה קיים 230

מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתוקפה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בח 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.

25 גובה בנינים 240

לפי טבלת האיזורים והשימושים.

26 שטח בניה מותר 250

בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.

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

1.1 התכנית 20

תכנית בנין טרים  
ח'ס' עד/104

חטרב - צפון עספייא

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

הועדה 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 מטרה התכנית 110

לפי לוח הגושים והחלקות בשער התכנון.

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו 120

השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אחרים לבניני ציבור, ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ללא משלום על שם הרשות המקומית.

1.4 הפקעות למטרות ציבור 130

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

1.5 הגדרות 140

על תכנית זו תחול "תכנית ח' 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.

1.6 יחס לתכניות אחרות

כפופה לתכנית זו:

ג/995 - בית עלמין בעספייא.

בחלקות בהן שיפוע הקרקע גדול מ-12%, תותר תוספת קומה בנוסף למצנין בטבלת האיזורים והשימושים ובתנאי שהיא ממחת לקומת הכביסה.

2.7 250  
בניה בחלקות בעלות שיפוע גדול מ-12%

שטח הקומה הנוספת שיבנה כתוצאה מהשיפוע האמור, יכלול 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.

2.7.1 252  
יציאה לגג במבני מגורים

היתר לבנות שני כנינים או יותר על חלקה ינתן אם בין המבנים יהיה מרווח של לפחות 6 מ', ובתנאי שאחוז הבניה הכולל בחלקה לא יעלה על המותר. במקומות שבהם החלקה קיימים יותר מבנין אחד והמרווח ביניהם קטן מ-6 מ' יוחר המסך השימוש בהם.

2.8 300  
יותר מבנין אחד על חלקה

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'.

2.9 340  
חזית מסחרית

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

תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים על

המותר באותו האזור;

- עם בצוץ החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור.
- נקבעו 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.**

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

2.11 דרכים מבוטלות שטחי דרכים המבוטלות לפי תכנית זו יועדו לשמושים בהתאם למסומן בתשרים

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 התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

2.12 הגבולות בניה לאורך קווי חשמל

370

סוג קו החשמל המרוק מתיל קיצוני של קו החשמל לחלק הקרוב ביותר של הבנין ב-מ'

קו מתח גמוך	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 תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

הנועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, בהסכמת חבי ההשמל לישראל.

2.13 חריסת מבנים בתוואי דרכים לפני הוצאת היתר לסלילת דרך יהרסו המבנים או חלקי המבנים המצויים בתחום הדרך.

12

בהתאם לרשום ברבע התחנות של העגול, על גבי תואי הדוך בתשריט.	רוחב תואי דרכים	2.15	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 כחנאי להיתר בניה	2.16	280
הועדה המקומית תהיה רשאית להחנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקוי בנין, טווחים וזניות ראייה ולפי הנחיות משרד התחבורה.	הסדרת פינות והצטלבויות	2.17	290
הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע בחכנית זו תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדוך אלא אם תכנית מורה על צורת הרחבה בלתי שונה.	הרחבת דרכים קיימות	2.18	300
השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שכילים ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לפעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית.	הפקעות למטרות ציבור	2.19	310
היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.	מס השבחה	2.20	320
לא חותר כל עבודה, בניה או הריסה, בשטח שהוגדר כאחר עתיקות ע"י אגף העתיקות במשרד החינוך, תכסומן בחשרים בקו שחור מקוסע, כסרם שהבקשה להיתר נבדקה ע"י אגף העתיקות, והאגף הודיע לוועדה המקומית על החנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.	אחר עתיקות	2.21	400
מבנים קיימים במרחבים קבועים מהנדרש בתכנית הצאת מגבולות החלקה, יחד המשך השימוש בהם.	מסירת מידוחים מגבולות החלקה	2.22	

שטחים לעיבוד חקלאי בלבד.

אזור חקלאי

31

1100

בתי דיור חד ורב משפחתיים, ללא קומת עמודים.

32 מגורים 4

1000

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

150

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.

3-3 בניני ציבור

מוסדות ושרותים ציבוריים ברמה של ישוב, הכוללים בנוסף למפורט ברמה השכונתית שירותי חירום, בידור, מתקנים ומוסדות המרכזים קהל רב.

לא תותר בניה בשטחים אלה.

3-4 שטחים ציבוריים סגורים

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

מתקנים ומבנים הקשורים לנתי עלמין, אזכרה ועצרות זכרון.

3-5 בתי עלמין

1062

הועדה המקומית תחייב כל מבקש היתר בניה או שמוש קרקע להכין ולהגיש לאטורה 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 לחליית כבסים, את נקוד השטח, את מרפסות הגן, את המדרגות על פני הקרקע, את הקירות התומכים ואת מבני העזר במידה שהותרו לפי תכנית זו; כל המתקנים הנ"ל יותקנו רק בהתאם לתכנית פתוח מגרש מאושרת על ידי הועדה המקומית.

4.2 בקורת מתקנים על גגות בנינים

הו"טה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בנינים סבתחומי תכנית זו.

4.3 בקורת בודדת וצורתן

הנעדה 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 באיזור משרד התחבורה והמפורט בטבלה

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



כל היחידות הנ"ל יבנות תחת  
 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  
 חכמית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן, מדגם ובמספר  
 שיקבע ע"י התקנות של הרשות המקומית.

תכנית ג.ס. 852.00 מערב-צפון עסייאל  
 (עלת שטחים רואה בתשרי) סבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם

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																																																																																																								
6	3	4	5	5	2	35	60	400	80	450	מס' 1	מס' 2	מס' 3	מס' 4	מס' 5	מס' 6	מס' 7	מס' 8	מס' 9	מס' 10	מס' 11	מס' 12	מס' 13	מס' 14	מס' 15	מס' 16	מס' 17	מס' 18	מס' 19	מס' 20	מס' 21	מס' 22	מס' 23	מס' 24	מס' 25	מס' 26	מס' 27	מס' 28	מס' 29	מס' 30	מס' 31	מס' 32	מס' 33	מס' 34	מס' 35	מס' 36	מס' 37	מס' 38	מס' 39	מס' 40	מס' 41	מס' 42	מס' 43	מס' 44	מס' 45	מס' 46	מס' 47	מס' 48	מס' 49	מס' 50	מס' 51	מס' 52	מס' 53	מס' 54	מס' 55	מס' 56	מס' 57	מס' 58	מס' 59	מס' 60	מס' 61	מס' 62	מס' 63	מס' 64	מס' 65	מס' 66	מס' 67	מס' 68	מס' 69	מס' 70	מס' 71	מס' 72	מס' 73	מס' 74	מס' 75	מס' 76	מס' 77	מס' 78	מס' 79	מס' 80	מס' 81	מס' 82	מס' 83	מס' 84	מס' 85	מס' 86	מס' 87	מס' 88	מס' 89	מס' 90	מס' 91	מס' 92	מס' 93	מס' 94	מס' 95	מס' 96	מס' 97	מס' 98	מס' 99	מס' 100
6	3	4	5	5	2	35	60	400	80	450	מס' 1	מס' 2	מס' 3	מס' 4	מס' 5	מס' 6	מס' 7	מס' 8	מס' 9	מס' 10	מס' 11	מס' 12	מס' 13	מס' 14	מס' 15	מס' 16	מס' 17	מס' 18	מס' 19	מס' 20	מס' 21	מס' 22	מס' 23	מס' 24	מס' 25	מס' 26	מס' 27	מס' 28	מס' 29	מס' 30	מס' 31	מס' 32	מס' 33	מס' 34	מס' 35	מס' 36	מס' 37	מס' 38	מס' 39	מס' 40	מס' 41	מס' 42	מס' 43	מס' 44	מס' 45	מס' 46	מס' 47	מס' 48	מס' 49	מס' 50	מס' 51	מס' 52	מס' 53	מס' 54	מס' 55	מס' 56	מס' 57	מס' 58	מס' 59	מס' 60	מס' 61	מס' 62	מס' 63	מס' 64	מס' 65	מס' 66	מס' 67	מס' 68	מס' 69	מס' 70	מס' 71	מס' 72	מס' 73	מס' 74	מס' 75	מס' 76	מס' 77	מס' 78	מס' 79	מס' 80	מס' 81	מס' 82	מס' 83	מס' 84	מס' 85	מס' 86	מס' 87	מס' 88	מס' 89	מס' 90	מס' 91	מס' 92	מס' 93	מס' 94	מס' 95	מס' 96	מס' 97	מס' 98	מס' 99	מס' 100

(5) מספר מקומות התניה לפי פירוט בתקנות.  
 (6) במתקנים שונים ישנן מקומות התניה לפי 3- קומות  
 יותר נוסף על שטח ומבנה ב-3 קומות

(1) למספר הקומות המותרות קומת עמודים בגובה 2.20 מ'.  
 (2) קומת עמודים מעל לגובה 2.20 מ' גם אם אינה סגורה בקירות חתוכי בטון חזקה.

הקרות לפלג השימושים המותרים ומגבלותיהם:

(3) מקום - לפי תקנות הת"א,  
 (4) מ"ר משה ירידה לכל השימושים לא יעלה על 4 הבניה המותר המסומלי  
 לא יכלול ב-4 הבניה.