

3001847

פ ו ח ק . ס . ס

פרטובים ברשומות		אישורי המחוזים		המלצות מקומיות		מועדי התכנון, אישורים ושינויים
מחן הוקף	הפקדה	מחן הוקף	הפקדה	מחן הוקף	הפקדה	
						11 ספט' 1985
						06 ינו' 1986

תכנית מס. **107** / ד
במקומית - ע/ד
1045 / ג
במחוזית - ג
התיכון - עספ"א

מרחב תכנון מקומי - מחוזית ח"פה "רכס דוכ כמל"

שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקראת:

(המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית עספ"א ג/604)

גוד	חלקה	חלק חלקה
	כחופ"ע בתשריט	

תכולת התכנית:

היוזם: ועדה מקומית - מחוזית ח"פה והמועצה המקומית - עספ"א

המחנן: ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
ברקאי תכנון בע"מ - אינשטיין 78, חיפה
בעלי הקרקע: שונים

תכנית מס' 107/ד (1045/ג) פורסמה להפקדה בילקוט
מיום 25.11.85 עמוד 210

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז חיפה
מרחב תכנון נומי 527
תכנית מס' 107/ד (1045/ג)
הועדה המחוזית בישיבתה ה-29, 22.11.85 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
מס' 29.8.85
מס' 29.8.85
מס' 29.8.85
מס' 29.8.85

الجلس الطبقى - صنفيا
המועצה המקומית - עספ"א

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דא"ח אל-כרמל ועספ"א
תכנית ב.ע. מפורמת מס' 107/ד
הומלץ למתן תוקף
בישיבה מס' 23/85 מיום 22.8.85

תכנית מס' 107/ד (1045/ג) פורסמה לשמן חוקף בילקוט
מיום 7.3.88 עמוד 1133

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

1.1 התכנית 100

תכנית בנין ערים
ח'ס' עד/107

התיכון ——— עספיא

בצירוף תשריט בקנה מידה 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 מסרה התכנית 110

לפי לוח הגושים והחלקות בשער התכנון.

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו 120

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

1.4 יחס לתכניות אחרות 130

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

ג/933 - מרכז החינוך ונוער - עספיא.

131

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

1.5 הגדרות 140

פרק 2 - תקנות כלליות

<p>לא ישתמו שום קרקע או בנין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.</p>	<p>2.1 שמוש בקרקע ובבנינים</p>	<p>200</p>
<p>בנין שהותר כחוק ע"י תכנית חקפה ושמושו הופך, להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו.</p>	<p>2.2 שימושים חורגים</p>	<p>210</p>
<p>הועדה המקומית רשאית לאשר המשך השימושים בבנין בתנאים המפורטים בחוק.</p>		<p>211</p>
<p>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 תובא לדיון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתחתם ע"י בעל הנכס הרשום של הקרקע.</p>	<p>2.3 היתר בניה</p>	<p>220</p>
<p>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.</p>	<p>2.4 היתר בניה קיים</p>	<p>230</p>
<p>לפי טבלת האיזורים והשימושים.</p>	<p>2.5 גובה בנינים</p>	<p>240</p>
<p>בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.</p>	<p>2.6 שטח בניה מותר</p>	<p>330</p>

בחלקנת בהן שיפוע הקרקע גדול מ-12%, תואר חוספת קומה בנוסף למצנין בטבלת האיזורים והשימושים ובתנאי שהיא מתחת לקומת הכניסה.

2.7 כנייה בחלקות בעלות שיפוע גדול מ-12%

250

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.

2.71 יציאה לגג במבני מגורים

252

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.

2.8 יותר מבנין אחד על חלקה

253

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

2.9 חלוקה מחדש

254

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

- עם בצוע החלוקה ינקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור.

- נקבעו תנאים 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 הדריכים והאזורים שנקבעו בתכנית זו - בשלים.

שטחי דרכים המבוטלות לפי חכנית זו יועדו לשימושים בהתאם למסומן בתשריט	דרכים מבוטלות	2.10	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 הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.	הגבלות בניה לאורך קווי חשמל	2.11	370
סוג קו החשמל	המרחק מתיל קיצוני של קו החשמל לחלק הקרוב ביותר של הבנין ב-מ'		
קו מתח ומטר	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.			
הנעדה המקומית תהיה רשאית להמיר בניה במרחקים קטנים מהנקודות לעיל, בהסכמת חב' החשמל לישראל.			
תואי הדרכים והשבילים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט.	דרכים	2.12	260
בהתאם לרשום ברבע החתונן של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט.	רוחב תואי דרכים	2.13	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	2.14	280
הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקוי בנין, טווחים וזוויות ראיה ולפי הנחיות משרד התחבורה.	הסדרת פינות והצטלבויות	2.15	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	2.16	300

310 2.17 הפקעות למטרות ציבור
 השטחים לצרכי ציבור (דרכים, אתרים לבניני ציבור, שבילים
 ושטחים ציבוריים פתוחים) יופקעו בהתאם לסעיפים 188
 ו-189 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 וירשמו ללא
 תשלום על שם הרשות המקומית.

320 2.18 סס השבחה
 היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.

321 2.19 הריסת לבנים
 בתוואי דרכים
 לפני הוצאת היתר לסלילת דרך יהרסו הלבנים או חלק
 הלבנים המצויים בתחום הדרך.

2.20 חזיה מסחרית
 יותרו 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 ו-לנטריים כגון: סניפי דואר, משרד הרישוי,
 וכד'.
 בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים,
 רופאים וכד', יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

2.21 שפוחת כדורזים
 מאפוזדת החלקה
 לבנים קצנים בליחותים קצנים להסבת לבנים
 המאת לבנות החלקה יתיר הכושר העומק בהם

פרק 3 - רשימת הכליות

3.1 מגורים ב /ccc

בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קומת עמודים
בגובה של 2.20 מ'.

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

3.2 מגורים ג

בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קומת עמודים
בגובה של 2.20 מ'.

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

3-3 בניני ציבור

מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון: שרותי חינוך, בריאות,
זה, 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, מתקנים
ומוסדות המרכזים קהל רב.

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

בניני-מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קופת עמודים
 גובה של 2.20 מ'.

מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון: שרותי חינוך, בריאות,
 דת, רווחה, תרבות, מנהל, אירוח 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, מתקנים
 ומוסדות המרכזים קהל רב.

מסחר קמעונאי, משרדים ובנקים, מטעדות ובתי קפה, שירותי
 מקצועות חופשיים, בתי מלאכה שאינם גורמים למטרדים לסביבתם.
 היתרי בניה באזור זה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות.
 אחוז הבניה המותר, שטח המגרש מינימלי, וגובה המבנים
 המותר כמפורט בטבלת שימושי קרקע.

**בתי מלון, בתי הבראה, מוטלים, פנסיונים ובתי אירוח אחרים.
 בתי קפה ומטעדות, חנויות לממכר קמעונאי ומתן שרותים אישיים
 להיירים.**

לא תותר בניה בשטחים אלה.	שטחים ציבוריים פתוחים	3.5
ישמשו לנופש ומנוחה, גינון, מתקני משחקים לילדים ומקלט צבורי תת-קרקעי.		
מוסדות ושירותים הקשורים לדת, כגון: בתי תפילה, מוסדות דת, אכסניות ואירוח צליינים, מוסדות חינוך דתיים.	שטח פרטי ציבורי מיוחד	3.6
מתקנים ומבנים הקשורים לנתי עלמין, אזכרה ועצרות זכרון.	בתי עלמין	3.7

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 הבניין או הבנינים, את מקומות הרכוז של פחי אשפה, את הגדרות וצורתן ובמידה והם מוצעים, את המתקנים לתליית כבסים, את נקוד השטח, את מרפסות הגן, את המדרגות על פני הקרקע, את הקירות התומכים נאח מבני העזר במידה שהותרו לפי חכנית זו; כל המתקנים הנ"ל יותקנו רק בהתאם לתכנית פתוח מגרש מאושרת על ידי הועדה המקומית.

4.1 תכנית פיתוח המגרש

500

באזור המרכז העירוני תכלול הבקשה להיתר בניה את כל השטח המיועד למטרה זו, ותראה את כל הבנינים המוצעים בו, העמדות, גובהם, ועיצובם הארכיטקטוני.

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

4.2 בקורת מתקנים על גגות בנינים

510

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

4.3 בקורת גדרות וצורתן

520

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

4.4 חניה

530

התכלית	מספר מקומות חניה לפי יחיד החשוב	מס' מק' חניה	הערות
מגורים	לכל יחיד דיור	1	
מסחר	לכל 50 מ"ר שטח מכירה	1	לכל 12 מקומות חניה 1 מקום למשאית
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	2	בנוסף לחניה-הדבר להכליות האחרות כ
לתחנת דלק	לכל תא סיכה או רחצה	1	מסעדה וחניות

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

אספקת מים 4.5 540

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.

הרחקת אשפה ופסולת 4.6 560

101-136
1015
מ

תכנית מס 852.00 דתי-בין - עסקיית
 סבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם (כולל שטחים רוא בתשרים)

מס. יעוד השטח	שטח	אחוזי בנייה		שטח מקומות	מ"ר קומות	מס. מקומות	מ"ר קומות		שטח מקומות	מ"ר קומות	מס. מקומות
		מקורב	שטח מקומות				מ"ר קומות	מס. מקומות			
מס. 1	מגורים ב' תכלת	40%	60%	400	2	3	5	4	3	6	3
2	מגורים ג' שטח עליוני	75%	25%	400	3	3	5	3	3	6	3
3	שטח עליוני	80%	20%	-	3	3	5	3	3	4	3
4	בנייה צבירה	80%	20%	450	3	3	5	3	3	4	3
5	ציבורי פתוח	-	-	-	3	3	5	3	3	4	3
6	שטח פרטי ציבורי	-	80%	500	3	3	5	3	3	4	3
7	בית עלמין	-	-	-	3	3	5	3	3	4	3

תקרות לשכלת השימושים המותרים ומגבלותיהם:

- (1) למספר הקונות המרובות קומה עמודים בגובה 2.20 מ'.
- (2) קומת עמודים מעל לגובה 2.20 מ' גם אם אינה מגורה נקדרות חתכה בגובה הנבנית.

- (3) מקלס - לפני תקנות תג"א, לא יכללו בגובה הנבנית.
- (4) סל"כ שטח הרצפה לכל השימושים לא יעלה על גובה הנבנית המסומלת.

בתקנון באותו ציור.

1045