

824

X

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי - מחוזי
 מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' עד 124 - שכונ בדואים בעוספיה,

1. שם ותלום

הכנית זו תקרא "תכנית מפורשת מס' עד 124 - שכונ בדואים בעוספיה"
 התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט, בקו"מ -
 1:1250, המצורף לתקנון זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

2. בעלי הקרקע: ממ"י ואחרים

3. יוזם התכנית: ממ"י, מחוז חיפה

4. עורך התכנית: אגף תכנון ופחות, ממ"י

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה: תכנית המתאר עוספיה- ג/604; תכנית מתאר

לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה - ג/400; תכנית

מפורשת V.O.R, חיפה - ג/546

תכנית זו מבטלת: תכנית מפורשת, שיכון בדואים בעוספיה - (ג/998) עד/101

תכנית זו משפיעה: תכנית מפורשת כביש מס' 116 עוקף עוספיה - ג/792

6. מקום התכנית

המחוז: חיפה

הנפה: חיפה

הישוב: עוספיה

גושים וחלקות: 17143 חלק מחלקות 37,1

17146 חלק מחלקות 83, 84, 122

17150 חלקות: 13, 19, 20, 23, 24, 33, 34, 52-37, 54, 64-56, 111-86

חלקי חלקות: 18, 53, 55

7. שטח התכנית: כ-153 ד', בקירוב

8. משרת התכנית:

- א. להגדיר ולתכנן שטח למגורים א' - כולל דרכים, גישות, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור, למסחר, ושטח לספורצ.
- ב. לחלק חלקות קיימות למגרשי בנייה.
- ג. ביטול דרכים והתווית דרכים חדשות.

9. באור סימני התשריט

- קו כחול עבה - גבול התכנית
- שטח צבוע כתום - אזור מגורים א'.
- שטח צבוע בחום, מותחם בחום כהה - שטח לבנייני ציבור.
- שטח צבוע בירוק - שטח צבורי פתוח
- שטח צבוע בחום בהיר - דרך קיימת או מאושרת.
- שטח צבוע באדום - דרך מוצעת
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט - דרך לביטול.
- קווים אלכסוניים אדומים על רקע התשריט ומותח בקו אדום-דרך לביטול בשלב "ב"

- קו סגול - חזית מסחרית
- שטח צבוע ירוק ואדום לסירוגין באלכסון - שביל ציבורי
- קו ירוק רצוף ומספר מוקף בעיגול ירוק - גבול חלקה קיימת ומספרה.
- קו ירוק מרוסק ומספר מוקף בעיגול ירוק - גבול חלקה לביטול ומספרה.
- ספרה ברביע העליון של העגול - מספר הדרך.
- ספרה ברביע התחתון של העגול - רוחב דרך.
- ספרה ברביע הצדדי של העיגול - קו בנין מצד הדרך
- קו בצבע תשריט ומספר - גבול חלקה מוצעת ומספרה
- ספרה ברביע העליון של הרבוע - מספר השביל הצבורי
- ספרה ברביע התחתון של הרביע - רוחב השביל הצבורי
- ספרה ברביע הצדדי של הרביע - קו בנין מצד השביל הציבורי

10.

שימוש בקרקע ובבנינים

לא יינתן היתר בניה ולא תשמש כל קרקע הנמצאת באחד האזורים המסומנים בתשריט לשום תכלית השונה מהתכליות המפורטות ברשימת התכליות, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

11

רשימת התכליות

אזור מגורים א': השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מיועד להקמת בניני מגורים בני שתי קומות (כולל קומת עמודים). תוהר הקמת יותר ממבנה אחד במגרש בתנאי שהמרחק בין הבנינים לא יקטן מ-6 מ' ושסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלו על 40%.

מגורים עם חזית מסחרית: בשטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בצדו האחד בקו סגול יותר שימוש למסחר בקומת קרקע ומגורים בקומה העליונה. השימושים המותרים בקומת הקרקע: חנויות קמעונאיות, משרדים ושרותים מסחריים עסקיים אישיים עפ"י אישור הוועדה המקומית.

בניני ציבור: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה יהיו שטחים לבניני ציבור, כהגדרתם עפ"י חוק התכנון והבנייה.

שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ומיועד לגנים ציבוריים, מגרשי משחקים, שבילים, מקלטים ציבוריים, מבני עזר לאחזקת שטחים אלו וכו'.

דרכים וחנויות ציבוריות: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר או אדום יישמש למעבר לכלי רכב להולכי רגל ו/או לחנית בלי רכב.

שבילים ציבוריים: השטחים הצבועים בתשריט בפסים אדום וירוק לסידורגין מיועדים למעבר רכב פרטי להולכי רגל ולשירותים הנדסיים, הרוחב המינימלי של השביל הוא 6 מ'.

12.

הנהיות לאופן הבנייה בשטח

א. אופן חישוב שטחי הבנייה

חישוב שטח הבנייה יהיה ברוטו, כאשר בחישוב יכללו כל שטחי המבנה

מספר מבנים במגרש

ב.

יותר להקים מספר מבנים במגרש בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מ' ושסה"כ אחוזי הבנייה לא יעלו על המותר באזור.

מבני עזר

ג.

יותר להקים מבני עזר במגרש בתנאי שיהיו צמודים למבני המגורים או במרחק שלא יקטן מ-6 מ'. שטח מבני העזר לא יעלה על 10 מר'. הקמת מבני העזר יהיה במרווחים המפורטים בסעיף 12 ד'. יותר קרוי הניה למכונות פרטיות בשטח המגרש ובמרווח קדמי החנייה תהיה ללא קירות צדדיים גובהה לא יעלה על 2.2 מ'.

מרווחים

ד.

מרווחי הבנייה יהיו:

חזית לדרך - כמסומן בתשריט

כל צד אחר - 3 מ'.

במגרשים האחוריים שהגישה אליהם דרך שביל פרטי - ייחשב מרווח קדמי מהגבול האחורי של המגרש הקדמי.

גובה הבנייה

ה.

גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות (כולל קומת עמודים).

במקומות בהם שפוע הקרקע דורש זאת תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מסד או בניית קומת עמודים בנוסף לשתי הקומות המותרות.

גובה המבנים יהיה כפוף להגבלות תכנית ג/546 - שטח ה-V.O.R.

דהיינו באזור תחום א' גובה הבנייה המבסימלי הוא עד ל-545 + מ'

מפני הים. בתחום התכנית אין להקים ארובות, תרנים, אנשנות מתקני

קידוח, עמודי חשמל וכד' - עפ"י הגבלות תכנית ג/546-שטח ה-V.O.R.

13. טבלת הוראות והגבלות בנייה

קווי בנייה	אחוזי בנייה מותר		מס' קומות	מרחש מס' מותר (כולל קומה קרקע)	מגורים	אזור
	חזית	סה"כ				
כל צד אחר	לפי התשריט	40%	20%	2	475	א
3 מ'		60%	30%	2	475	מגורים עם חזית מסחרית
3 מ'		60%		2		בניני ציבור

חניה - לפי תקו חניה, ובתחום המגרש.

14. הפקעות

השטחים המיועדים לדרכים, שטחים צבוריים פתוחים ואוסדות צבור יהיו נתונים להפקעה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה.

15. תנאים להוצאת היתרי בנייה

- א. תותר הגשת תשריט אחד וחלוקה לגבי כל מגרש בנפרד.
- ב. היתר בנייה למגרש, בודד או מספר מגרשים עפ"י תכנית זו, יוצא לאתר שיוגש לוועדה המקומית ויאושר בחוק התשריט אחד ו/או חלוקה לגבי אותו מגרש/ים. התשריט יהא ערוך ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו.
- ג. הוועדה המקומית תיתס לכל פניה להיתר בנייה עפ"י תכנית זו בהתאם להגבלות הבנייה המותנות ע"י ג/546 - שטח ה' U.O.R.

16. תשתית

- א. כל קווי החשמל והטלפון, בהתאם להוראות תכנית ג/546-U.O.R יהיו תת-קרקעיים.
- ב. כל השרותים העירוניים (אספקת מים, ביוב, נקו וכו') יבוצעו ע"י הרשות המקומית לשביעות רצון מש' הבריאות.

17. מהלכים

בהתאם להוראות הרשות המוסמכת.

19. בנייה בקירבת קווי חשמל

- א. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל ותת-קרקעיים, ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.
- ב. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ג. בקירבת קווי חשמל, ינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי המשוך אל הקרקע בין החוט הקיצוני ביותר של קו החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר למבנה.

מצייר הקו	מהחוט הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו
6.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 150 - 110 ק"ו
13.00 מ'	9.50 מ'	

19. שילבי ביצוע:

כל השטח שמסומן בתשריט בשלב "ב" - יבוצע לאחר ביצוע דרך מס' 116 בשלב "ב" תבואל הדרך הקיימת והדרך המוצעת והשטח יסווג כשטח ציבורי פתוח

חתימות:

אין לנו תביעות עקרוניות להכניס בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות המסמכות.
 התחייבנו ונשבע לכושרי הטוב בלבד, אין בה כדי לזקנות כל זכות ליתום התכנית או לכל בעל ענין אשר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתתם לנו הסכם מתאים בזה, ואין התחייבנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזקק ו/או כל רשות מסמכת. לפי כל חחה וכפ"י כל דין.

בעל קרקע

למען תשר ספק בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין התחייבתנו על הזכויות הקרויה או תרואה בקיום השטח כאמור ו/או תואר על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלליות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ופ"י כל דין. ש"י התחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.

מבול מרדכי ישראל
 מהח ח'יפה

24.5.87

י"ום התוכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
דאליה אליכרמל ועוספייא

תכנית ב.ע. מפורטה מס' 124/722

הומלץ למתן תוקף

בישיבה מס' 2/30/87 מיום 18.2.87

יושב ראש הועדה *[Signature]* סגן מנהל הועדה *[Signature]*

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ה' - תל אביב

מרחב תכנון מקומי 522

תכנית מס' 124/36

הועדה המחוזית בישיבתה ה 57 (א.א.א.)

מיום 26.3.87 החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ה' תל אביב

מרחב תכנון מקומי 522 סכרמל

תכנית מס' 124/38

הועדה המחוזית בישיבתה ה 35

מיום 31.12.85 החליטה לתפקד את התכנית הנזכרת לעיל.

יושב ראש הועדה *[Signature]* סגן מנהל כללי לתכנון *[Signature]*

תכנית מס' 124/62 ארבעה לשתן תוקף בילקוט

הפרסומים מס' 3397 מיום 30.10.86 עמוד 97

פרסומים מס' 3530 מיום 1.3.87 עמוד 925

תכנית מס' 124/62 פורסמה להפקדה בילקוט

הפרסומים מס' 3397 מיום 30.10.86 עמוד 97

3 - 5 - 3

ל"א 333