

3-2233



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית

תכנית מס. עד/201

"אתר מוסדות חינוך וספורט - עוספיא"

המהוה שינוי לשינוי תכנית מתאר מקומית עד/107 - התיכון עספיא

קנה מידה לתשריט 1 : 500

היחוס: המועצה המקומית עספיא

המתכנן: ד"ר בעז ברקאי - ארכ.
ברקאי תכנון בע"מ

רח' אינשטיין 78, חיפה 34601, טל: 04-824 1618 פקס: 04-825 3328

בעלי הקרקע: המועצה המקומית עספיא

שטח התכנית 9,951 מ"ר

ת ק נ ו ן

הודעה על הפקדת תכנית מס. 201/20
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4550
מיום 31.7.97

אישורים:

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 201/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 29.10.97 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל
זרמית אלכרסל ועוספיא
תכנית ב.ע. ספורט מס' 201/38
הומלץ להפקדה
בישיבה מס' 3/85/95 מיום 3.7.95
א. ס. א.
א. ס. א.

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא: שינוי תכנית מתאר מקומית, תכנית מס. עד/201 מרכז ספורט ותרבות עספייא (להלן: תכנית זו).
והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן: התשריט).
התשריט הוא בקנה מידה 1 : 500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
לתכנית נספח בינוי (שאינו חלק מהתכנית).

2. יחס לתכניות אחרות

א. על תכנית זו תחולנה כל התקנות של תכנית המתאר של עספייא וכל התיקונים והשינויים שחלו בה מזמן לזמן וכן הוראות המפורטות בתכנית זו.
ב. תכנית זו מהווה לגבי שטח הקרקע שעליו היא חלה שינוי לתכניות המתאר הבאות:
תכנית מס. ג/ 604 - תכנית המתאר עספייא.
תכנית מס. ג/ 933 - מרכז חינוך ונוער-עוספייא
תכנית מס. עד/107 - שינוי תכנית מתאר מקומית הנקראת: התיכון עספייא.
ג. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנייל, יקבע האמור בתכנית זו.

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת על המורד הדרומי של כתף השלוחה של בתי הספר העממיים בעספייא.

4. שטח התכנית

א. שטח התכנית הוא כ- 10,000 מ"ר בקירוב.
ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלה המסומנת בתשריט.

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם בהתאם למסומן בקו כחול עבה בתשריט.

6. יחמי התכנית

המועצה המקומית עספייא.

חתימה:

7. מתכנן התכנית

ד"ר בעז ברקאי - ברקאי תכנון בע"מ
רח' אינשטיין 78, חיפה 34601, טל: 04-8241618 פקס: 04-8253328

חתימה:

ברקאי תכנון בע"מ

8. בעלי הקרקע

המועצה המקומית עספייא.

חתימה:

9. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש: 17131 חלקות: 20, 22, 30

10. מסרות התכנית

מסרות תכנית זו הן:

- א. הסדרת הבניה הקיימת וקביעת הוראות בניה באתר.
- ב. שינוי והסדרת מערכת השבילים בתחום התכנית.
- ג. הקמת מרכז ספורט ותרבות שיהיה קשור לבתי הספר הקיימים.
- ד. איחוד חלקות וחלוקתן מחדש.

11. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי אזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

12. באור סימני התשריט

גבול התכנית	קו כחול עבה
גבול תביע מאושרת	קו כחול עבה מקוטע
אתר לבניני ציבור	שטח חום מותחם כהה
דרך קיימת או מאושרת	שטח חום
דרכי גישה	שטח צבוע אדום ירוק לסרוגין
קן לאומי	רשת קווים ירוקים אלכסוניים כהים על רקע ירוק
דרך או גישה לביטול	קווים אלכסוניים אדומים על רקע היעוד המוצע
מבנה להריסה	מוקף מסגרת קו צהוב
מספר דרך	מספר ברבע עליון של עיגול
מרווח קדמי מינימאלי מקו הרחוב	מספרים אדומים ברבעים צדדים של עיגול
רוחב הדרך	מספר אדום ברבע תחתון של עיגול
מספר דרך הגישה	מספר ברבע עליון של ריבוע
מרווח קדמי מינימאלי מדרך הגישה	מספרים אדומים ברבעים צדדים של ריבוע
רוחב דרך הגישה	מספר אדום ברבע תחתון של ריבוע
גבול חלקה קיימת רשומה	קו ירוק
גבול חלקה קיימת לביטול	קו ירוק מקוקו
גבול חלקה חדשה	קו שחור
צייר הכביש	קו נקודה ברקע התשריט

13. רשימת התכליות

שטחי ציבור:

בתי ספר וגני ילדים קיימים, הקמת מרכז ספורט ותרבות שיכלול אולם, חדרי חוגים, מלתחות, מחסנים וחניונים שישרתו את המרכז עצמו ואת בתי הספר הצמודים לו, וכן חדרי מנהלה ולימוד לפי צרכי בית הספר הסמוך.

דרכים:

למעבר כלי רכב, הולכי רגל וחניות.

דרכי גישה:

בחלק הדרומי יאופשר מעבר רכב לחניה ולבתי השכנים ויכלל פיתוח נגני.

14. הפקעות ורישום

הכל בבעלות המועצה המקומית.

15. איחוד חלקות כתנאי להיתר בניה

תנאי להיתר בניה הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ע"פ פרק ד' לחוק.
איחוד חלקות וחלוקה:
איחוד החלקות של בתי הספר ומרכז הספורט
וחלוקה מחדש למגרשים, דרכים וגישות.

16. הוראות בניו

הוראות אלה מתייחסות לכל שטח מגרש מוסדות הציבור.
סה"כ השטח למטרות עיקריות לא יעלה על 120% ממגרש מוסדות הציבור ותיכסית הקרקע של 75%.
שטחי השרות לא יעלו על 25% מסך השטחים העיקריים בכל המגרש.
גובה הבנינים: עד 13 מ' מעל לנקודה הגבוהה ביותר של המגרש לפני ביצוע עבודות עפר.
כל בקשה לתוספת בניה תותנה בהגשת תכנית בניו.
גובה נטו של מפלסי התניה יהיה 2.20 מ' מפני הרצפה הסופית ועד לתחתית הקורות והצנרת.
מיקלוט ובטיחות לפי הוראות המ"א.
מילוט לפי הוראות מכבי אש.
לפני הוצאת היתר הבניה לאולם הספורט יוגש פתרון להסדר תנועה כולל שיוכן על ידי מהנדס תנועה ויאושר על ידי משרד התחבורה.
בקשת היתר הבניה לאולם הספורט תלווה בדריח אקוסטי שממצאיו יוגשו למשרד לאיכות הסביבה. הבטחת ביצועם של האמצעים שידרשו בהתאם לדריח האקוסטי תהיה תנאי להוצאת היתר הבניה.

17. פיתוח המגרש

לא ינתן היתר שימוש לבנין לפני השלמת הפיתוח המלא.

18. מירוחי בניה

קו בנין קדמי מהדרך לפי המסומן בתשריט.
תכנית הבינוי, שתוגש לפי סעיף 16 לעיל, תקבע גם את המרווחים בין הבנינים.
לכל בניה חדשה בתחום התכנית, יהיה קו בניה מינימלי של 3 מ' מעבול החלקה הגובל באזור מגורים.

19. חומרי בניה

החזיתות תהיינה מחומרים קשיחים לפי בחירת האדריכל.

20. מבני עזר במירוחים

לא תותר בנית מבני עזר במירוחי הבניה, למעט אלמנטים של פיתוח גנינון.

21. בניה בקרבת קווי חשמל

בניה בקרבת או מתחת לקווי חשמל תותר רק לפי הנחיות ח.ח.ג.

22. שדותים

ניקוז מי גשם, אספקת מים, סילוק מי קולחין ומתקני כביוב אש לפי אישור מהנדס המועצה המקומית והגורמים המוסמכים. תנאי לשימוש בבנין הוא חיבור למערכת הכיוב האזורית ובאישור משרד הבריאות.

23. חניה

תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

24. בנינים החורגים מהוראות התכנית

- 24.1 מבנים קיימים ביום תחילתה של תכנית זו, אשר הוקמו ללא היתר, חייבים בהיתר. בקשה להיתר יש להגיש לוועדה המקומית תוך ששה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו.
- 24.2 לא ינתן היתר למבנים שהוקמו לאחר הפקדת תכנית זו אם יש בהם משום חריגה מהוראותיה.
- 24.3 לגבי מבנים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו יחולו הוראות אלה:
- 24.3.1 מבנה קיים, החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריג משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה.
- 24.3.2 מבנה קיים, החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שרוב המבנים הקיימים באותו קטע דרך נמצאים בקו בנין דומה, ובלבד שאין חריגה לתחום הדרך.
- 24.3.3 מבנה המשמש למגורים שחלק ממנו מצוי בתחום דרך ע"פ תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לאשרו כשימוש חורג ע"פ החוק.
- 24.3.4 בכל מקרה של אישור בניה חריגה כאמור, תגבה הועדה המקומית היטל השבחה גם עבור שטחי הבניה העודפים הנובעים מחריגה באחוזי בניה, במספר קומות ו/או במרווחים.
- 24.4 כל בניה חדשה או תוספת למבנה קיים תאושר אך ורק ע"פ הוראות תכנית זו.