

11.10.00

3-4192



תכנית מס.  
 108 / טד  
 מזרח - עספייא

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית, הנקראת:

( המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית  
 עספייא ג/ 604 )

תכולת התכנית:

היוזם: ועדה מקומית - רכס הכרמל  
 והמועצה המקומית - עספייא

המתכנן: ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט  
 ברקאי תכנון בע"מ - אינשטיין 78, חיפה  
 עירך ומודד התוכנית: חלבי לביב  
 בעלי הקרקע: שונים

~~חלבי לביב~~  
 נאודס ומודד מוסמך  
 רשיון מס' 608  
 תלית אל כרמל 04/8595202

רשיון מס' 808

ת"ח : 58  
 ת"ח : 40  
 חלקות : 44,43,41  
 ת"ח : 42  
 חלקות : 23, 22, 7, 2, 38  
 ת"ח : 31, 30, 24  
 חלקות : 1,4,8,9,15,21,25,29  
 ת"ח : 35,37,39  
 חלקות : 2,4-9,12,44  
 ת"ח : 45,10

הקרקע הכלולה בתכנית: גוש 17130  
 גוש 17133  
 גוש 17154  
 גוש 17156  
 גוש 17157

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
 מחוז חיפה  
 25-4-2001  
 נ ת ק ב ל  
 היק מס'

108/20  
 הודעה על הפקדת התכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2869  
 מיום 25.11.82

אישורים:  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל  
 דא"ת אריכרכל ועוטפייא  
 חכנית בע. מפורבת מס' 108/20  
 הוּמַלַע לַמַתָן תוֹקַף  
 בישיבה מס' 23/85 סיום 22.8.85  
 יושב ראש הועדה  
 מהדס הועדה

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ז-1965  
 אישור תכנית מס' 108/20  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23.8.83 לאשר את התכנית  
 ירד הועדה המחוזית  
 מס' 108 לתכנון

108/20  
 הודעה על אישור התכנית מס.  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4993  
 מיום 12.6.01

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

1.1 התכנית

**תכנית בנין ערים  
מס' עד / 108  
מזרח ----- עספייא**

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

הועדת שטחים לצרכי ציבור ולצרכי בניה , קביעת השימושים 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 מטרת התכנית

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו לפי לוח הגושים והחלקות בשער התקנון .

על תכנית זו תחולנה "תכניות 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 .

1.4 יחס לתכניות אחרות

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

1.5 הגדרות

## פרק 2 - תקנות כלליות

- 2.1 שימוש בקרקע ובבניינים  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
- 2.2 שימושים חורגים  
בניין שהותר כחוק ע"י תכנית תקפה ושימושו הופך להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו. הועדה המקומית רשאית לאשר המשך שימושים בבניין בתנאים המפורטים בחוק.
- 2.3 היתר בניה  
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.
- 2.4 היתר בניה קיים  
מקום שבשעת כניסת תכנית זו לתקופה עומדת בתוקפה תעודת היתר בניה בת תוקף המרשה את הקמתו של בנין לתכלית חורגת שאינה תכלית המסומנת ברשימת התכליות לגבי איזור בו עומדים להקים או הבניין, לא יחודש ההיתר לאחר תום תקופת תקפותו.
- 2.5 גובה בניינים  
לפי טבלת האזורים והשימושים.
- 2.6 שטח בניה מותר  
בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבניין פרט לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ומקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א.
- 2.7 בניה בחלקות בעלות שיפוע גדול מ- 12%  
בחלקות בהן שיפוע הקרקע גדול מ- 12%, תותר תוספת קומה בנוסף למצוין בטבלת האזורים והשימושים ובתנאי שהיא מתחת לקומת הכניסה.
- שטח הקומה הנוספת שיבנה כתוצאה מהשיפוע האמור, יכלל בשטח הבניה המותר בהתאם לטבלת השימושים המותרים.
- 2.7.1 יציאה לגג במבני מגורים  
במבני מגורים יותר מבנה יציאה לגג במידות של חדר המדרגות ובהמשך לשיפועו וגובהו לא יעלה על 2.20 מ' מפני הגג.
- 2.8 יותר מבניין אחד על מגרש  
היתר לבנות שני בניינים או יותר על מגרש יינתן אם בין המבנים יהיה מרווח של לפחות 6 מ', ובתנאי שאחד הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר.

## 2.9 חלוקה מחדש

- היתר לחלוקת קרקע למגרשים יינתן לפי התנאים כדלקמן, והחלוקה תהיה תואמת תכנית זו.
- אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה, תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו האזור.
  - 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 והאזורים שנקבעו בתכנית זו – בטלים.
  - הועדה המקומית רשאית לאשר חלוקה שונה מהחלוקה כחוק.

## 2.10 דרכים מבוטלות

שטחי דרכים המבוטלות לפי תכנית זו יועדו לשימושים בהתאם למסומן בתשריט.

## 2.11 הגבלות בניה לאורך

לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקויו חשמל עיליים.

יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל                      המרחק מתיל קיצוני של קו החשמל לחלק הקרוב ביותר של הבניין ב-מ'

קו מתח נמוך	2.00 מ'
קו מתח 22 ק"מ	5.00 מ'
קו מתח 110 ק"מ	10.00 מ'
קו מתח 150 ק"מ	10.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת – קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה במרחקים קטנים מהנקוב לעיל, בהסמכת חב' החשמל לישראל.

## 2.12 דרכים

תוואי הדרכים והשבילים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט.

## 2.13 רוחב תוואי דרכים

בהתאם לרשום ברבע התחתון של העגול, על גבי תוואי הדרך בתשריט.

## 2.14 סלילת דרך כתנאי להיתר בניה

לא יינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבניין או בקרקע בטרם נסללה דרך הגובלת עם הנכס וחברה למערכת הדרכים העירונית, לשביעות רצונה של הרשות המקומית.

## 2.15 הסדרת פינות והצטלבויות

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקוי בניין, טווחים חוויות ראיה ולפי הנחיות משרד התחבורה.

הרחבת דרך קיימת לרוחב שנקבע בתכנית זו תעשה באופן שווה לשני צידי ציר הדרך אלא אם תכנית מורה על צורת הרחבה בלתי שווה.

2.16 הרחבת דרכים קיימות

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

2.17 הפקעות למטרות ציבור

היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.

2.18 מס השבחה

לא תותר כל עבודה , בניה או הריסה , בשטח שהוגדר כאתר עתיקות ע"י אגף העתיקות , המסומן בתשריט בקו שחור מקוטע, בטרם שהבקשה להיתר נבדקה ע"י אגף העתיקות , והאגף הודיע לועדה המקומית על התנאים שהוא מבקש לכלול בהיתר.

2.19 אתר עתיקות

לפני הוצאת היתר לסלילת דרך יהרסו המבנים או חלקי המבנים המצויים בתחום הדרך .

2.20 הריסת מבנים בתוואי דרכים

מבנים שהיו קיימים לפני הפקדת התוכנית וכמוצאה מסטיות הנובעות מהמדידה שנערכה לקראת מתן תוקף, אינם עומדים בהוראות התוכנית יראו אותם כחוקיים .  
1. מבנים שנבנו לפני הפקדת התוכנית וסומנו להריסה בתוכנית המופקדת, ימשיכו להיות מסומנים להריסה .  
2. מבנים שנבנו אחרי הפקדת התוכנית על שטחי ציבור ודרכים יסומנו להריסה .

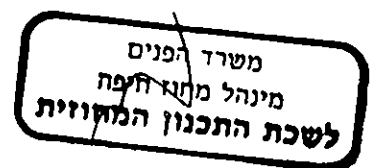
2.21 מבנים להריסה

יותר בקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן שירותי מסחר כגון : מסחר קמעונאי , במזון , בביגוד וכד' .  
שירותים פיננסיים , אישיים ומסחריים , כגון : בנקים חברות ביטוח , בתי קפה , מסעדות, וכד' .  
מוסדות ציבור וולנטריים כגון : סניפי דואר , משרד הרישוי , וכד' .  
בעלי מקצועות חופשיים כגון : עורכי דין , מהנדסים רופאים וכד' , יותרו גם בקומה א' מעל לקומת הקרקע.

2.22 חזית מסחרית

אין לאלץ בלבוש הקולומה האטלנטיים במקד  
הרשום לשיווי הליגוריון, כלבוני, לשלנו  
להגרו חן גסנו 5!

2.23 לבנון ק"ל"מ



## פרק 3 - רשימת תכליות

- 3.1 מגורים ב 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 : שירותי חינוך , בריאות , דת רווחה , תרבות , מנהל וכו' .
- שירותים הניתנים ע"י השלטונות המרכזיים ו/או הרשות המקומית ואינם מרכזים קהל רב.
- מוסדות ושירותים 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 .
- 3.4 שטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בניה בשטחים אלה .
- ישמשו לנופש ומנוחה. גינון, מתקני משחקים לילדים ומקלט ציבורי תת קרקעי.

## פרק 4 - תנאים שונים

הועדה המקומית תחייב כל מבקש היתר בניה או שימוש קרקע להכין ולהגיש לאשורה תכנית פתוח המגרש; תתווה את שבילי הגישה בין הדרך הציבורית לבין הבניין או הבניינים, את מקומות הריכוז של פחי אשפה, את הגדרות וצורתן ובמידה והם מוצעים, את המתקנים לתליית כבלים את ניקוח 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.

4.1 תכנית פיתוח המגרש

הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים להצבת מתקנים על גגות בניינים שבתחומי תכנית זו.

4.2 בקורת מתקנים על גגות בניינים

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

4.3 בקורת גדרות וצורתן

לא יינתן היתר בניה לבנין חדש, אלא אם הוסדרו מקומות חניה באישור משרד התתבורה והמפורט בטבלה.

4.4 חניה

הערות	מס' מקומות חניה	מספר מקומות חניה לפי יח' מתשוב	התכלית
	1	לכל יח' דיור	מגורים
לכל 12 מקומות חניה 1 מקום למשאית	1	לכל 50 מ"ר שטח מכירה	מסחר
	1	לכל 10 מ"ר מהשטח המיועד לאורחים	מסעדות ובתי קפה
	1	לכל 75 מ"ר מהשטח המיועד לציבור	מוסדות ציבור
בנוסף לחניה הדרושה לתכליות האחרות כגון מסעדה ותניות	1	לכל 4 חדרי לימוד	מוסדות חינוך

4.5 אספקת מים

כל היתר לבניה או לשימוש של בנין או חלק ממנו , המיועד לשימוש בני אדם, יינתן רק באם תובטח אספקת מים אליו ממערכת אספקה מאושרת ע"י משרד הבריאות .

4.6 הרחקת אשפה ופסולת

הועדה המקומית רשאית לחייב כל בעל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו להתקין פחי אשפה במקום, באופן , מדגם ובמספר שיקבע ע"י התקנות של הרשות המקומית.

4.7 ביוב

היתר בניה יותנה בהצגת פתרון להתחברות למערכת הביוב האזורית , טופס 4 יותנה בחיבור למערכת הביוב האזורית.



טבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם (טבלת שטחים ראה בתשריט)

מס'	יער השטח	סימון התשריט	שטח מגרש מינימלי	אחוזי בניה שימוש אחד			מס' קומות	מדידות			
				בכל הקומות	בקומה אחת	מנו רב		קדמי (אם אין בתשריט)	אחורי	צדדי	כיון שני בניינים באותה חלקה
1	מגורים ב	צהוב	400	60%	40%	2	5 מ'	3 מ'	3 מ'	6 מ'	
2	מגורים ג	כתום	400	75%	40%	3	5 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'	
3	בנייני צבור	חום ממוסגר בחום	450	80%		3	5 מ'	5 מ'	3 מ'	6 מ'	
4	ציבורי פתוח	ירוק									

- הערות לטבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם :
1. למספר הקומות התווסף קומת עמודים בגובה 2.20 מ'.
  2. קומת עמודים מעל לגובה 2.20 מ' גם אם אינה סגורה בקירות תחשב ב - סף הבניה.
  3. מקלט - לפי תקנות הג"א.
  4. סה"כ שטח הרצפה לכל השימושים לא יעלה על % הבניה המותר המכסימלי.
  5. מספר מקומות החניה לפי פירוט בטבלה בסעיף 4.4.
  6. במגרשים שבהם שיפוע הקרקע יעלה על 12%, יותר ניצול שטח הבניה ב- 3 קומות.