

מועדי התכנון , אישורים ושינויים		המלצות מקומיות		אישורי המחזית		פרסומים ברשומות	
הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף	הפקדה	מתן תוקף

תכנית מס.
במקומית - עד / 106
מרכז הכפר - עספייא

מרחב תכנון מקומי - רכס הכרמל
שינוי תכנית מתאר מקומית , הנקראת :
(המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית
עספייא ג/ 604)

היוזם : ועדה מקומית - רכס הכרמל
והמועצה המקומית - עספייא

~~המתכנן : ד"ר בעז ברקאי - ארכיטקט
בדקאי תכנון בע"מ - אינשטיין 78, חיפה~~

חלבי לביב
מדידת הנדסית
דלית אל כרמל 21
30056 מיקוד
04/8396098 פקס
04/8395202 טל

עורך ומודד התכנית : חלבי לביב מדידות הנדסיות בע"מ
ת.ד. 21 , דלית אל כרמל מיקוד 30056
טל' : 04-8395202 , פקס 04-8396098

בעלי הקרקע : שונים

הקרקע הכלולה בתכנית :

- גוש 17151 : חלקות : 23,40,36-38
- ח"ח : 21-22, 32-35
- גוש 17153 : חלקות : 3, 16-31, 34-56, 59,61-63
- ח"ח : 57,58
- גוש 17154 : חלקות : 23, 62-65, 73-81, 83-100
- ח"ח : 82
- גוש 17155 : חלקות : 1-4, 10-72, 74-77, 79
- ח"ח : 78,73,6,5
- גוש 17156 : חלקות : 3, 32-34
- ח"ח : 36

מועצה מקומית
מجلس عسفياء

אישורים	
<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל דלית אל כרמל ועספייא</p> <p>תכנית ב.ע. מפורמת מס' 106/82</p> <p>הונמלץ להפקדה</p> <p>בישיבה מס' 23/85 מיום 23.8.85</p> <p>ז.א.כ.א. לונכא</p> <p>מאמץ סאלח מהנדס הועדה רכס הכרמל</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רכס הכרמל דלית אל כרמל ועספייא</p> <p>תכנית ב.ע. מפורמת מס' 106/82</p> <p>הונמלץ להפקדה</p> <p>בישיבה מס' 217.82 מיום 21.7.82</p> <p>ז.א.כ.א. לונכא</p> <p>מאמץ סאלח מהנדס הועדה רכס הכרמל</p>

פרק 1 - הקדמה

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

1.1 התכנית

תכנית בנין ערים מס' עד/ 106 מרכז הכפר - 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

לפי לוח הגושים והחלקות בשער התקנון .

1.3 הקרקע הכלולה בתכנית זו

על תכנית זו תחול "תכנית 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

תכנית זו תהיה עדיפה על תכניות בנין ערים הכלולות בשטחה שכינוייהן כדלקמן :
ג/ 972 - יעוד שטח לשרות דת, חינוך וסעד בעוספיה.

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 ושמושו הופך להיות חורג בתכנית זו, היתרו לא יחודש בתום תקופת תקפותו.
- הועדה המקומית רשאית לאשר המשך שימושים בבניין בתנאים המפורטים בחוק.
- 2.3 תכנית חלוקה
היתרי בניה בתחום התכנית יוצאו לאחר שתוכן תכנית מדידה וחלוקה 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 ינתן אם בין המבנים יהיה מרווח של לפחות 6 מ', ובתנאי שאחוז הבניה הכנלל במגרש לא יעלה על המותר.
- 2.9 חזית מסחרית
יותרו 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 וכו'.
 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.
 היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן לפי התנאים כדלקמן,
 והחלוקה תהיה תואמת תכנית זו.

2.10 חלוקה מחדש

- אין בחלוקה משום הפרדה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה תוך השארת חלקו המבונה בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו האזור.
- עם בצוע החלוקה יוקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור.
- נקבעו תנאים להפסקת 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.

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

2.11 דרכים מבוטלות

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 חשמל לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

2.12 הגבלות בניה לאורך קווי חשמל

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

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

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו.
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, בהסכמת חב' החשמל לישראל.

2.13 מבנה בעל ערך מיוחד

לא ינתן היתר להריסת מבנה או חלק ממנו המסומן בתשריט כמבנה בעל ערך מיוחד: חשיבות לאומית, דתית, היסטורית, ארכיאולוגית וכד'.
 בקשה לתוספת בניה בתחום אתר בעל ערך מיוחד מציג תנאים ותכנית לאחזקתו הנאותה.

2.14 דרכים

תוואי הדרכים והשבילים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט.

2.15 רוחב תוואי דרכים

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

2.16 סלילת דרך כתנאי להיתר

לא ינתן היתר בניה או היתר לשימוש בבנין או בקרקע בטרם נסללה דרך הגובלת עם הנכס והוברה למערכת הדרכים העירונית, לשביעות רצונה של הרשות המקומית.

2.17 הסדרת פינות והצטלבויות

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות באשור בקשה להיתר בניה, הסדרת פינות והצטלבויות דרכים בהתאם לקוי בנין,

טווחים זוויות ראייה 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.

2.18 הרחבת דרכים קיימות

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

2.19 הפקעות למטרות ציבור

היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק.

2.20 מס השבחה

לפני הוצאת היתר לסלילת דרך, יהרסו המבנים או חלקי מבנים המצויים בתחום הדרך.
מבנים קיימים במרווחים קטנים מהמותר יראו כאילו הותרו .

2.21 הריסת מבנים בתוואי דרכים.

תנאי להיתר הוא הצגת פתרון לחיבור לביוב מרכזי .
תנאי לטופס 4 הוא חיבור למערכת הביוב המרכזי .

2.22 ביוב

1. מבנים שנבנו לפני הפקדת התכנית וסומנו להריסה בתוכנית המופקדת, ימשיכו להיות מסומנים להריסה.
2. מבנים שנבנו אחרי הפקדת התוכנית על שטחי ציבור ודרכים יסומנו להריסה .
3. מבנים שנבנו לפני הפקדת התכנית וכתוצאה מסטיות הנובעות מהמדידה מופיעים בשטחי ציבור או דרכים לא יסומנו להריסה .
4. מבנים שהיו קיימים לפני הפקדת התוכנית וכתוצאה מהמדידה אינם עומדים בהוראות התוכנית, יראו אותם כחוקיים .

2.23 מבנים להריסה

2.24 מבנים קיימים

אין לראות במבנים הקיימים המסומנים ברקע התשריט באזורי המגורים , כמבנים שאושרו והותרו על פי תכנית זו.

פרק 3 – רשימת תכליות

- 3.1 אזור חקלאי
שטחים לעיבוד חקלאי בלבד.
- 3.2 מגורים מיוחדים
בתי דיור חד ורב משפחתיים, ללא קומת עמודים.
בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קומת עמודים בגובה של 2.20 מ'.
מסחר קמעונאי, משקיים ובנקים, מסעדות 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.
- 3.3 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.
- 3.4 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.
- 3.5 בניני ציבור
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 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.
- 3.6 מרכז עירוני
בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קומת עמודים בגובה של 2.20 מ'.
מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון: שרותי 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.

מסחר קמעונאי, משרדים ובנקים, מסעדות ובתי קפה, שירותי
מקצועות חופשיים, בתי מלאכה שאינם גורמים למטרדים
לסביבתם ושירותי אירוח .
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 ומסעדות , חנויות לממכר קמעונאי ומתן שירותים
אישיים לתיירים .

3.7 שטחים ציבוריים פתוחים לא תותר בניה בשטחים אלה.

ישמשו לנופש ומנוחה , גינון , מתקני משחקים לילדים ומקלט
ציבורי תת קרקעי.

3.8 בתי עלמין מתקנים ומבנים הקשורים לבתי עלמין , אזכרה ועצרות זכרון.

פרק 4 - תנאים שונים

4.1 תכנית פיתוח המגרש

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 ניקוז 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.

באזור מרכז העירוני תכלול הבקשה להיתר מבנן שלם שגודלו יאושר ע"י הועדה המקומית ותראה את כל הבניינים המוצעים בו העמדתם, גובהם, ועיצובם הארכיטקטוני .

4.2 בקורת מתקנים על גגות בניינים

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

4.3 בקורת גדרות וצורתן

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

4.4 חניה

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

הערות	מס' מקומות חניה	מספר מקומות חניה לפי יח' מחשוב	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 3 חדרי לינה	בתי מלון ופנסיונים
	1	לכל 75 מ"ר מהשטח המיועד לציבור	מוסדות ציבור
בנוסף לחניה הדרושה לתכליות האחרות כגון מסעדה וחניות	1	לכל 4 חדרי לימוד	מוסדות חינוך
	1	לכל תא סיכה או רחצה	לתחנת דלק

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.

טבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם (טבלת שטחים ראה בתשריט)

מס'	יעוד השטח	סימון התשריט	שטח מגרש מינימלי	אחוזי בניה			מס. גל.מכס. עוטמל.	מרווחים				
				שטח שימוש אדמ.	בכל הקומות	בקומה אחת		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
1	מגורים מיוחדים	בז'	400				3	0-3	0-3	4		
2	מגורים ב	צהוב	400	60	40	2	5	3	3	6		
3	מגורים ג	כתום	400	75	40	3	5	5	3	6		
4	מרכז עירוני	פסים חום על רקע אפור	500	150	50	4	0	3-0	3-0			
5	בניין צבוע	חום ממוסגר בחום	450	80		3	5	5	3			
6	בית עלמין	צהוב משובץ קוים ירוקים כהים										

775

- הערות לטבלת השימושים המותרים ומגבלותיהם :
1. למספר הקומות התוסף 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 בתקנות.
 6. במגרשים שבהם שיפוע הקרקע יעלה על 12% יותר ניצול של שטח הבניה ב- 3 קומות.

חלבי לניב
מזרח חוסמל מס' 808
טל: 04-8395202

19.2.01

מועצה המחוקקת מועצה מקומית חולון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 106/36
הועדה המחוקקת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23.8.82
היום 28.7.99 לאשר את התכנית.
סגן ראש המועצה המקומית

הודעה על הפקודת תכנית מס. 106/36
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 404
מיום 16.12.82

הודעה על אישור תכנית מס. 106/31
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5018
מיום 13.9.01