

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

מחוז חיפה

תוכנית מס' עד/260
חלקה 17 בגוש 17150
שינוי תוכנית מתאר ג-604
עוטפיה

עורך התכנית:

בשארה מארון
אדריכל
ת.ד. 178, עוטפייה
טל : 04-8399599

תאריך : 20-08-2002

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "רכס הכרמל"
תוכנית מס' עד-260
חלקה 17 בגוש 17150
שינוי לתוכנית מתאר ג/604 עוספיה

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' עד-260 המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג-604. התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 והמצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. המקום : עוספיה
3. השטחים הכלולים בתוכנית : גוש 17150. חלקה: 17
חלק מחלקה: 25
4. שטח התוכנית : 1.900 דונם.
5. היזום : - זרקה חסיין - ת.ד - 1431 - 30090, עוספיה
- ועדה מקומית לתכנון ובניה "רכס הכרמל", עוספיה
טלפון: 04-8399382
6. עורך התוכנית : בשארה מארון - אדריכל
עוספיה - ת.ד 178 טל: 04-8399599
7. בעלי הקרקע : זרקה חסיין ובעלים שונים. עוספיה
8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט מצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 1.900 דונם, הנמצאים בעוספיה.
9. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג-604 תוכנית המתאר לשטח גלילי - עוספיה שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2464 מיום 4/8/1978
- תכנית ג-546 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1228 מיום 4/11/1965
10. מסמכי התוכנית : תקנון זה אשר מגדיר ומפרט את הוראותיה של התוכנית, ותשריט בקנה מידה 1:1250
11. מטרת התוכנית : א- שינוי יעוד שטח חקלאי לאזור מגורים א' ודרך, וקביעת הוראות הבניה.
ב- הצעת חלוקת החלקה למגרשים.

12. הסימונים שבתשריט:

- א. קו כחול עבה
- ב. קו שחור עם משולשים ומספר
- ג. קו בצבע התשריט צבוע ירוק ומספר בעגול
- ד. קו שחור דק ומספר בצבע שחור
- ה. קו שחור עבה ומספר בצבע שחור
- ו. שטח צבוע צהוב בהיר
- ז. שטח צבוע חום
- ח. שטח צבוע אדום
- ט. שטח בצבע כתום ופס סגול
- י. שטח באלכסון ירוק אדום לטרורגין
- כ. שטח צבוע ירוק עם משבצות בירוק
- ל. שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
- מ. קו מקוטע עבה בצבע כחול
- נ. קו מקוטע עבה בצבע ירוק
- ס. קו נקודה עבה בצבע כחול
- 1. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור
- 2. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ... קווי בנין מחזית הדרך
- 3. מספר ברביע תחתון של עגול

13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאזורים:

מס'	האזור או היעוד	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
1.	מגורים א'			1.505	79.2
2.	דרכים	0.115	6.1	0.263	13.8
3.	אזור חקלאי	1.785	93.9		
4.	דרך גישה			0.132	7.0
	סה"כ	1.900	100.0	1.900	100.0

14. רשימת התכליות:

- א. אזור מגורים א' : בנייני מגורים בני שתי קומות (כולל קומת עמודים).
- ג. דרכים: תואי הדרכים, יהיה כמסומן בתשריט. רוחב הדרכים יהיה בהתאם לרשום ברביע התחתון של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט. הדרכים ישמשו לתנועה וחנית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, נקח זכו' ובהתאם למפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.
- ד. דרך גישה: תשמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך הגישה פרט לקוי שרותים. דרך הגישה תהיה שביל פנימי (ולא ציבורי) בבעלות משותפת.

15. הוראות הבניה :

א. טבלת הוראות הבניה:

מרחק בין שני בנינים מ'	מרווחים אחורי מ'	צדדי מ'	חזית לדרך	מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה מותרת שטח עיקרי	% בניה מקסימלי בקומה 1 שטח עיקרי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
6	3	3	כמסומן בתשריט	2	40%	20%	450	מגורים א'

ב. הוראות לשטחי שירות :

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 45 מ"ר ליה"ד..

16. רישום וחלוקה : לא ינתן היתר בניה כל שהוא על השטח מבלי שיאושר תשריט חלוקה כחוק. החלוקה המוצעת בתשריט הינה מנחה וניתן לאשר חלוקה אחרת, כקבוע בחוק, ובתנאי שתובטח גישה לכל מגרש והיא תעמוד בהוראות התכנית בנוגע להוראות הבניה וגודל מגרש מינימלי.

17. שימוש בקרקעות ובבנינים : לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

18. הוראות בניה:

א. חישוב אחוזי הבניה יהיה ע"פי תקנות התכנון והבניה חישוב אחוזי בניה בהתרים ובתוכניות תשנ"ב 1992.

ב. גובה הבנינים לא יעלה על שטח קומות (כולל קומת עמודים). במקומות בהם שפוע הקרקע עולה על 12% תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מסד או בניית קומת עמודים בנוסף לשתי הקומות המותרות, שתכלל בשטחי הבניה. גובה המבנים יהיה כפוף להגבלות תכנית ג/ 546 - שטח ה - V.O.R.

19. יציאה לגג : תותר הקמת מבנה יציאה לגג בכל האזורים. גובה המבנה לא יעלה על 2.5 מ', ושטחו לא יעלה על שטח החתך האופקי של חדר המדרגות שמתחתיו. תקרת חדר המדרגות תהיה בשפוע מקביל למהלך המדרגות.

20. מבני עזר : באזורי המגורים תותר הקמת מחסן או חניה מקורה כחלק ממבנה המגורים או כמבנה נוסף. מבנה העזר ימוקם צמוד לאחת הפינות האחוריות של המגרש. תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ- 1 מ' מקו הרחוב ובהסכמת השכן גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.5 מ'. הגגות ינוקזו לכוון מגרש מבקש ההיתר.

21. מספר מבנים על מגרש : היתר לבנית שנים או יותר בנינים על מגרש יינתן רק אם המרווח בין כל שני בנינים יהיה 6 מ' לכל הפחות. אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על - פי טבלת הוראות הבניה.

22. הפקעה ורישום: השטחים שיועמדו ע"פי תוכנית זו לצרכים ציבוריים כגון דרכים וכו', מיועדים להפקעה, עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק, וירשמו על שם הרשות המקומית.

23. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

24. איסור בניה בקרבת קוי חשמל: לא יינתן היתר לבנין או חלק ממנו בקרבת קוי חשמל עליליים. היתר הבניה יינתן במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן בקו אנכי משוך אל הקרקע בין החלק החיצוני ביותר של קווי חשמל ובין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר אל המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'.
בקו מתח עליון עד 22 ק"ר 2 מ'.
בקו מתח עליון עד 220 ק"ר 8 מ'.
בקו מתח עליון 150 - 110 ק"ר 9.5 מ' מינימום.

25. סילוק פסולת וביוב: א: תנאי להיתר בניה הוא אשר משרד הבריאות לתכנית לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
ב: תנאי לטופס 4 הוא חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית.

26. ניקוז: לא יוצא היתר בניה אלא אם יוראה פתרון ניקה לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית "רכס - הכרמל" או מהנדס המועצה המקומית.

27. הוראות למתן היתרי בניה:

א. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית תצורף מפה מצבית ומדידת עדכנית.
ב. כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה להוראות תוכנית זו כגון אחוזי בניה, מרווחים וכד'.
ג. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים בפארק הכרמל יהיה הקמת קיר תומך למניעת שפכי עפר לכיוון הפארק.

28. כל קוי התשתיות (חשמל, תקשורת, כבלים וכו') יהיו תת-קרקעיים.

חתימות:

עודכי התוכנית

בעלי הקרקע

יזם התוכנית

בשארה מארון

אדריכל

זרקה חסיין
ובעלים שונים

זרקה חסיין
ועדה מקומית
"רכס הכרמל"

בשארה מארון

אדריכל רשום

רשיון מס' 38969

מונצ'ה מלייחיה ייחסיא
مجلس عسكيا المجلس

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל
דאלית אל-כרמל ועוטפייא
תוספת ב.ג. מפורטת מס. 260/38
חומלץ להפקדה
בישיבה מס. 2001006 מיום 12/9/01
י"א ת"ש תשס"א
משב ראש הועדה
מחלקת התכנון

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
260/38 אישור תכנית מס.
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 12.2.03 אשר את התכנית.
י"ד הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 260/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5137
מיום 10.12.02

הודעה על אישור תכנית מס. 260/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5139
מיום 27.5.03