

6

3-4469

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

מתוז חיפה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
24-12-2003
נתקבל
תיק מס'

תוכנית מס' עד/270
שינוי תואי דרך גישה
עוספיה

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה FD

עורך התכנית:

בשארה מארון
אדריכל
ת.ד. 178, עוספיה
70 : 04-8399599

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור חכנית מס. 270/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.9.03 לאשר את התכנית.
י"ד הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת התכנית מס. 270/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5189
מיום 27.5.03

תאריך : 30-01-2003

הודעה על אישור תכנית מס. 270/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5273
מיום 18.2.04

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "רכס הכרמל"
תוכנית מס' עד-270
שינוי תואי דרך גישה
עוספיה

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' עד-270 המהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית עד-104. 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 17151. חל' מחלקה 50.
4. שטח התוכנית : 11.310 דונם.
5. היוזם : טוני ופהד הלון – 30090, עוספיה
טלפון: 04-8399421
6. עורך התוכנית : בשארה מארון - אדריכל
עוספיה - ת.ד. 178 טל: 04-8399599
7. בעלי הקרקע : פהד הלון – עוספיה, טלפון: 04-8399241
ובעלים פרטיים שונים. עוספיה
8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט מצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 11.310 דונם, הנמצאים בעוספיה.
9. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתכנית עד-104 שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3513 מיום 29/12/1987.
10. מסמכי התוכנית : תקנון זה אשר מגדיר ומפרט את הוראותיה והגבליה של התוכנית, וכמו כן התשריט המצורף שבקנה מידה 1:1250 ונספח לתכנית מצב מוצע בקנה מידה 1:500. תקנון זה כולל 6 דפים.
11. מטרת התוכנית : א- שינוי תואי דרך גישה.
ב. שינוי שטח מגורים א' לדרך גישה.
ג. שינוי שטח של דרך גישה לאזור מגורים א'
ד. שינוי חלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
ה. קביעת הוראות הבניה

12. הטימונים שבתשריט:

- א. קו כחול עבה גבול תוכנית זו
 - ב. קו שחור עם משולשים גבול גוש
 - ג. מספר בשחור בתוך מלבן בצבע ירוק בהיר מספר גוש
 - ד. קו בצבע התשריט צבוע ירוק ומספר בעגול גבול חלקה רשומה ומספרה
 - ה. קו שחור דק ומספר בצבע שחור גבול מגרש ומספרו
 - ו. קו שחור דק מרוסק ומספרו גבול מגרש לביטול
 - ז. קו שחור עבה ומספר בצבע שחור גבול מגרש מוצע ומספרו
 - ח. שטח צבוע צהוב בהיר אזור מגורים א'
 - ט. שטח צבוע חום דרך מאושרת
 - י. שטח באלכסון ירוק אדום לסרוגין דרך גישה
 - כ. קווים אדומים באלכסון דרך גישה לביטול
 - ל. שטח צבוע צהוב עם משבצות בירוק כהה אזור לבית קברות
 - מ. שטח בחזית המגרש צבוע תכלת חזית מסחרית
 - נ. קו מקוטע עבה בצבע כחול גבול תוכנית מתאר סמוכה מאושרת
1. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור מספר דרך
 2. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ... קווי בנין
 3. מספר ברביע תחתון של עגול רוחב דרך

13. טבלת ורשימת התכליות והחלוקה לאזורים:

מס'	האזור או היעוד	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
1.	מגורים א'	8.716	77.1	9.095	80.4
2.	דרכים	1.150	10.2	1.150	10.2
3.	דרך גישה	1.444	12.7	1.065	9.4
	סה"כ	11.310	100.0	11.310	100.0

14. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א' : מיועד למבני מגורים.

ב. דרכים: תואי הדרכים, לרבות הרחבתם יהיה כמסומן בתשריט. רוחב הדרכים יהיה בהתאם לרשום ברביע התחתון של העגול, על גבי תואי הדרך בתשריט ובהתאם לסעיף 1 לחוק התכנון והבניה. הדרכים ישמשו לתנועה וחניית כלי רכב והולכי רגל ולהעברת השירותים העיליים והתת קרקעיים כגון: ביוב ציבורי, מים, טלפון, חשמל, נקח וכו'.....

ג. דרך גישה: ישמש לתנועת הולכי רגל וכן לתנועת כלי רכב אל מקבץ מגרשים כמתואר בתשריט. לא תותר בניה בשטחי דרך גישה פרט לקוי שרותים.

ד. חזית מסחרית: יותרו בקומת הקרקע בלבד השימושים המפורטים להלן. שרותי מסחר כגון: מסחר כמעונאי, במחון, בביגוד וכד'. שירותים פיננסיים, אישיים ומסחריים, כגון: בנקים, חברות ביטוח, בתי קפה, מסעדות, וכו'. מוסדות ציבור וולנטריים כגון: סניפי דואר, משרדי הרישוי, וכד'. בעלי מקצועות חופשיים כגון: עורכי דין, מהנדסים, רופאים וכד', יותרו גם בקומה א', מעל לקומת הקרקע.

15. הוראות הבניה :

א. סבלת הוראות הבניה:

מרחק בין שני בנינים מ'*	מרווחים			מספר קומות מקסימלי	סה"כ % בניה מותרת	% בניה מקסימלי בקומה 1	גודל מגרש מינימלי במ"ר	האזור
	אחורי מ'	צדדי מ'	חזית לדרך					
*6	*3	*3	כמסומן* בתשריט	2	60%	35%	400	מגורים א'

- * למבנים קיימים בלבד כל המרווחים יהיו עפ"י הקיים/ בנוי.
- תותר קומת עמודים בגובה של עד 2.2 מ' והיא תחשב באחוזי הבניה.
- במגרשים שבהם שיפוע הקרקע יעלה על 12% יותר ניצול של שטח הבניה ב- 3 קומות.

ב. הוראות לשטחי שירות :

השטחים המירביים של שטחי השירות כפי שהם מוגדרים בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב - 1992 בתקנה 9(ד), יהיו כלהלן:

1. באזור מגורים א':

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 45.0 מ"ר ליחיד/ למגרש.

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 המפורסת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

18. חישוב אחוזי 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 שתי קומות לא כולל קומת עמודים. במקומות בהם שיפוע הקרקע עולה על 12% תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מסד או בניית קומה נוספת בנוסף לשתי הקומות המותרות.
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 משטחי שירות או כמבנה נוסף. תותר הקמת מבנה עזר במגרש בשטח עד 5% משטח המגרש, אולם לא יותר מ- 25 מ"ר לכל יחידת דיור. מבנה העזר ימוקם צמוד לאחת הפינות אחוריות של המגרש. תותר הקמת חניה מקורה בסמוך לגבול הצדדי של המגרש, במרחק שלא יקטן מ- 1 מ' מקו הרחוב. גובה מבנה עזר לא יעלה על 2.5 מ'.
הגגות ינוקזו לכיוון מגרש מבקש ההיתר.

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

22. הפקעה ורישום : השטחים שיועדו ע"פי תוכנית זו לצרכים ציבוריים כגון זרכים וכו', מיועדים להפקעה וירשמו על שם הרשות המקומית.

23. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוריים 1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'

הערה:

במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

25. סילוק פסולת וביוב : א: תנאי להיתר בניה הוא אשור 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 ניקוז לאתר לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית " רכס - הכרמל. "

27. חניה : החניה תהיה במגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.

28. הוראות למתן היתרי בניה :

א. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התוכנית יהיה הצורך במפה מצבית ומדידת השטח.
ב. פיתוח השטח יהיה על חשבון היחמים.
ג. כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה להוראות תוכנית זו כגון אחוזי בניה, מרווחים וכד'

חתימות:

<u>עורך התוכנית</u>	<u>חתימה</u>	<u>ת.ד.</u>	<u>בעלי הקרקע</u>	<u>יחם התוכנית</u>
<p>בשורה מארון אדריכלי בשורה מארון אדריכל רשמי רשיון מס' 38989</p>	הלון שאלתי	(ב/16541)	יוסף מובדא בליב	טוני הלון
	הלון שאלתי	(2021681)	אליאס מעבוק	פהד הלון
	מעסק אלסול	(545878)	אליאס יוסף הלון	
	שם	(2016546)	רוחאנא נעימה	
	המאניסול	(5944794)	רוחאנא סוסאן	
	שם	(5995973)	רוחאנא רוחנא	
	שם	(2587968)	רוחאנא שאדיה	
	רוחאנא ראמי	(2021603)	רוחאנא ראמי	
	הלון פהד	(58911223)	הלון פהד	
	עזאם מאפק	(23446909)	עזאם מאפק	
	עזאם נאגר	(2016547)	הלון ג'דייס בן יוסף	
	הלון ג'דייס בן יוסף	(2016543)	הלון שוקי בן יוסף	
	הלון שוקי בן יוסף	(2021038)	עלו פהד	
	עלו פהד	(5049335)	עלו פאיז	
	עלו פאיז	(5581775)	עלו טעיד	
עלו טעיד	(58911249)	עלו פריד		
עלו פריד	(056920416)	עלו רמזיה		
עלו רמזיה	(052420478)	עלו פארס		
עלו פארס				