

1965 חוק התכנון והבניה תשכ"ה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
22-12-2005
נתקבל
תיק מס'

מרחב תכנון מקומי דכס הכרמל

מחוז חיפה

תוכנית מס' עד/285
חלק מחלקה 54 בגוש 17143 ✓
שינוי תוכנית עד-105
עוטפיה

עורך התכנית:

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

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 285/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.6.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 285/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5347
מיום 30.11.04

תאריך : 04/08/2004
עדכון : 20/12/2005 ✓

הודעה על אישור תכנית מס. 285/30
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5500
מיום 27.2.06

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי " רכס הכרמל"
תוכנית מס' עד- 285
חלק מחלקה 54 בגוש 17143 ✓
שינוי לתוכנית עד- 105 עוספיה

1. שם וחלות : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' עד- 285 המהווה שינוי לתוכנית עד- 105 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 17143. ח' מחלקה: 54
מגרשים: 79, 78, 80, 81

4. שטח התוכנית : 3.575 דונם.

5. היזום : - עבדללה עלוה
ת.ד - 1130 - 30090 , עוספיה
טלפון: 04-8390278

6. עורך התוכנית : בשארה מארון - אדריכל

עוספיה - ת.ד 178 טל: 04-8399599

7. בעלי הקרקע : עבדללה עלוה ובעלים פרטיים ואחרים. עוספיה

8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט מצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 3.575 דונם, הנמצאים בעוספיה.

9. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית עד- 105 בעוספיה שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3886 מיום 06/06/1991

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', וקביעת הוראות הבניה.

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. שטח צבוע צהוב בהיר
- ו. שטח צבוע חום
- ז. שטח ירוק אדום לסרוגין
- ח. שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים
- ט. שטח צבוע חום ממוסגר בחום כהה
- י. שטח צבוע כחול
- כ. קו מקוטע עבה בצבע כחול
- ל. קו מקוטע עבה בצבע צהוב
- 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'	1.850	51.8	3.390	94.9
2.	דרכים	0.185	5.1	0.185	5.1
3.	אזור חקלאי	1.540	43.1	-----	-----
	סה"כ	3.575	100.0	3.575	100.0

14. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א': בתי דיור חד ורוב משפחתיים, ללא קומת עמודים. אחוז הבניה המותר, שטח המגרש המינימלי, וגובה המבנים המותר כמפורט בטבלת שימושי קרקע.

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 וכו' ובהתאם למפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.

15. הוראות הבניה:

א. טבלת הוראות הבניה:

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	% בניה מקסימלי בקומה 1 שטח עיקרי	סה"כ % בניה מותרת שטח עיקרי	מספר קומות מקסימלי	מרווחים קדמי צדדי אחורי	מרחק בין שני בנינים מ'
מגורים א'	400	35%	60%	2	*3 *4 *5	*6

- * - למבנים קיימים בלבד כל המרווחים יהיו עפ"י הקיים/ בנוי.
- תותר קומת עמודים בגובה של עד 2.2 מ' והיא תחשב באחוזי הבניה.
- במגרשים בהם שיפוע הקרקע יעלה על 12% יותר ניצול של שטח הבניה ב- 3 קומות. גובה הבית לא יעלה על 11.0 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר של הבנין (בהתיחס לטופוגרפיה קיימת).
- ✓ מס' יחידות דיור לא יעלה על 4 יח' למגרש.
- תכסית המבנה לא יעלה על השטח המכסימלי המותר בקומה הראשונה.

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 לכלל 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 שתי קומות (לא כולל קומת עמדים). במקומות בהם שפוע הקרקע עולה על 12% תהא הוועדה המקומית רשאית לאשר הקמת מסד או בניית קומת עמדים בנוסף לשתי הקומות המותרות, שתכלול בשטחי הבניה.

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

21. הפקעה ורישום : השטחים שיועמדו ע"פי תוכנית זו לצרכים ציבוריים כגון דרכים וכו', מיועדים להפקעה וירישמו על שם הרשות המקומית.

22. היטל השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק.

23. איסור בניה בקרבת 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 אויריים 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 בנייים 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.

24. טילוק פסולת זביון : א: תנאי להיתר בניה הוא אשר משרד הבריאות לתכנית לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.

ב: תנאי לטופס 4 הוא חיבור בפועל למערכת הביוב העירונית.

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

26. 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.
ד. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים הנמצאים בתחום הדרך המאושרת.

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

חתימות:

<u>יחס התוכנית</u>	<u>בעלי הקרקע</u>	<u>עורכי התוכנית</u>
עבדללה עלוה	עבדללה עלוה ובעלים פרטיים ואחרים	בשארה מארון אדריכל

בשארה מארון
אדריכל רשוי
רשיון מס' 38969

