

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

מחוז חיפה

תוכנית מס' עד/257 א  
ח'ח' 4, 9, 19 בגוש 17132  
שינוי תוכנית ג-604  
עוספיה

משרד הפנים  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה  
מחוז חיפה  
05-10-2006  
נתקבל  
תיק מס' \_\_\_\_\_

עורך התכנית:

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

הודעה על הפקדת תוכנית מס' א/257/31  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5490  
מיום 5.2.06

משרד הפנים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
א/257/31 אישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 10.5.06 לאשר את התכנית.  
[Signature]  
יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: 20/01/2004

עדכון: 20/12/2005

הודעה על אישור תכנית מס. א/257/38  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5597  
מיום 20.11.06

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי " רכס הכרמל"  
תוכנית מס' עד/257/א  
ח'ח' 4, 9, 19 בגוש 17132  
שינוי לתוכנית מתאר ג/ 604 עוספיה

1. שם וחלוקה : תוכנית זו תקרא בשם תוכנית מס' עד/257/א המהווה שינוי לתוכנית מתאר ג-604. התוכנית חלה על כל השטח המותחם בקו כחול עבה על גבי התשריט הנערך בקנה מידה 1:1250 והמצורף לתוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. המקום : עוספיה
3. השטחים הכלולים בתוכנית : גוש 17132. ח' חלקות: 4, 9, 19
4. שטח התוכנית : 1.205 דונם.
5. היחוס : - נג'ס מנסור  
ת.ד - 1076, עוספיה, טלפון: 04 - 8399190
6. עורך התוכנית : בשארה מארון - אדריכל  
עוספיה - ת.ד 178 טלפקס: 04-8399599
7. בעלי הקרקע : נג'ס מנסור ובעלים פרטיים ואחרים. עוספיה
8. גבולות התוכנית : כמסומן בתשריט מצורף בקו כחול עבה התוחם שטח של כ- 1.205 דונם, הנמצאים בעוספיה.
9. יחס לתוכניות אחרות : תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית ג-604 בעוספיה שפורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2464 מיום 04/08/1978.
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- חלוקה למגרשים בהסכמתה בעלים.

12. הסימונים שבתשריט:

- א. קו כחול עבה ..... גבול תוכנית זו  
 ב. קו שחור עם משולשים ומספר ..... גבול גוש ומספרו  
 ג. קו בצבע התשריט צבוע ירוק ומספר בעגול ..... גבול חלקה רשומה ומספרה  
 ד. קו שחור דק ומספר בצבע שחור ..... גבול מגרש קיים ומספרו  
 ה. קו שחור עבה ומספר בצבע שחור ..... גבול מגרש מוצע ומספרו  
 ו. שטח צבוע צהוב בהיר ..... אזור מגורים א'  
 ז. שטח צבוע חום ..... דרך מאושרת  
 ח. שטח צבוע אדום ..... דרך מוצעת או הרחבת דרך  
 ט. שטח ירוק אדום לסרוגין ..... דרך גישה  
 י. שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים ..... שטח חקלאי  
 יא. שטח צבוע ירוק בהיר ..... שצ"פ  
 יב. קו מקוטע עבה בצבע כחול ..... גבול תוכנית סמוכה מאושרת  
 1. מספר ברביע עליון של עגול בצבע שחור ..... מספר דרך  
 2. מספר ברביעים צדדיים של עגול בצבע אדום ... קווי בנין מחזית הדרך  
 3. מספר ברביע תחתון של עגול ..... רוחב דרך

13. טבלת רשימת התכליות והחלוקה לאזורים:

מס'	האזור או היעוד	שטח קיים בדונם	%	שטח מוצע בדונם	%
1.	מגורים א'	---	----	1.0	83.0
2.	דרכים	---	---	0.205	17.0
3.	אזור חקלאי	1.205	100.0	-----	----
	סה"כ	1.205	100.0	1.205	100.0

14. רשימת התכליות:

א. אזור מגורים א': בתי דיור חד ורב משפחתיים.  
 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, סלפון, חשמל, נקוז וכו' ובהתאם למפורט בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה.

15. הוראות הבניה :

א. טבלת הוראות הבניה:

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

- תותר קומת עמודים בגובה של עד 2.2 מ'
- קומת עמודים מעל לגובה 2.2 מ' גם אם אינה סגורה בקירות תחשב באחוזי הבניה.
- במגרשים בהם שיפוע הקרקע יעלה על 12% יותר ניצול של שטח הבניה ב- 3 קומות.
- סה"כ מספר יחידות לדונם יהיה: 5 יח'

ב. הוראות לשטחי שירות :

סך כל שטחי השירות יחדיו לא יעלה על 45 מ"ר ליח"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 בהתריס ובתוכניות תשנ"ב 1992.

ב. גובה הבנינים לא יעלה על שתי קומות (לא 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.

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 בנינים יהיה 6 מ' לכל הפחות. אחוז הבניה הכולל במגרש לא יעלה על המותר על-פי טבלת הוראות הבניה.

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

22. היסל השכחה : היסל השכחה יגבה כחוק.

23. איסור בניה בקרבת קווי חשמל :

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספיציפי 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. 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.

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

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.
- לא יותרו שפכי קרקע בשטחים שמחוץ לתכנית.
- עוזפי חפירה יועברו לאתר מאושר כחוק.

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

**חתימות:**

עורך התוכנית

חתימה

תעודת זהות

בעלי הקרקע

יוזם התוכנית

בשאלה מאדון  
אדריכל רשמי  
רשיון מס' 38969

נג'ים מנסור

	2012411	שהרבאן קופטאן עזאם
	5091192	שוקרי ללאוי
	3531829	מחמד סלמאן ללאוי
	035287408	נג'ים מנסור פרחאן
אג'ים	54819479	אבראהים אל שייח
אבו	023329527	אבו פארס סלים
וס'א	26164707	סראלדין וסאם אמל
אז'א	20165163	עזאם עלי
	053762688	אסעד אמל
	5091185	אבו פארס קנג'
	020128583	אבו סעדה הזימה
	3481573	וליך אבו רוקן
אניסה	2046237	אניסה יוסף אבו סעדה
סעדה	02021987	סעדה מחמוד חליל
	2021985	אדיבה עבד מחמוד
סלימאן	2016744	סלימאן חליל
חליל	2016745	חליל חליל
	2016746	נביל חליל
	5047325	נג'יב חליל
כאמלה	2016747	כאמלה עזאם
זרהה	3525909	זרהה טרביה
נדא	5223596	נדא זאהר
נופרה	020462354	נופרה עבד מחמוד

בהתאם לטבלה נכנס  
בתוכנית הקונסטרוקציה

אנא/כאמלה/כאמלה 56880551