

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' עד/מק/304 ב'

שם תוכנית: שינוי קווי בנין למבנים קיימים במרחב התכנון של הועדה

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: רכס הכרמל
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל</p> <p>אישור תכנית מס' <u>עד/מק/304 ב'</u></p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' <u>23/9/2011</u> מיום <u>22/9/2011</u></p> <p>יו"ר הועדה _____ מהנדסת הועדה _____</p> <p>אודות מלאק תביש מומחית הועדה המרחבית רכס הכרמל</p> <p>המחלקה התכנון 389</p>	<p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל</p> <p>תכנית מפורטת מס' <u>עד/מק/304 ב'</u></p> <p>הוחלט להפקידה</p> <p>בישיבת מס' <u>2/3/2011</u> מיום <u>2/3/2011</u></p> <p>יו"ר הועדה _____ מהנדסת הועדה _____</p> <p>אודות מלאק תביש מומחית הועדה המרחבית רכס הכרמל</p>

9304 עד/מק/304 ב'

הודעה על אישור תוכנית מס' _____

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

9304 עד/מק/304 ב'

הודעה על הפקדת תוכנית מס' _____

מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____

מיום _____

דברי הסבר לתוכנית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה "רכס הכרמל" הוקמה בשנת 1981, הצו חל על שני הכפרים עוספיא ודלית אל כרמל שנוסדו לפי יותר ממאה שנה.

התכניות המפורטות שאושרו עם קום הוועדה עסקו בעיקר בליגליזציה לבנינים קיימים תוך התייחסות ומתן פתרונות תכנוניים לבנינים החורגים מהוראות התכניות, וקבעו קווי בנין לבניה חדשה עפ"י המקובל בוועדות אחרות.

הבניה שהתרחבה וחודשה הן לפי היתר ו/או בסטיה מהיתר ו/או ללא היתר התייחסה למרווחים הנהוגים בסביבה ועפ"י המקובל בין התושבים, דבר שגרם לאי התאמה בין הוראות התכניות המפורטות לבניה החדשה שהתרחבה לאחר אישורם.

על מנת להתגבר על תופעה זו ולאפשר מתן היתרים לבנינים הנ"ל יזמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תכנית להסדרת קווי בנין שבסמכותה עפ"י סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 .

אישור תכנית זו מהווה פתרון למאות בניינים שחרגו מקווי הבנין הקובעים בתכניות ומאפשר הנפקת היתרי בניה עבורם.

בסוף שנת 2002 אושרה תכנית מס' עד/מק/304 להסדרת קווי הבנין במרחב התכנון, תוקף התכנית 3 שנים מיום אישורה, בתום התקופה חודשה ואושרה תוכנית מס' עד/מק/304 א' שתוקפה פג ביום 29.1.11, על-כן מבוקש חידוש תכנית זו לתקופה נוספת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי קווי בנין למבנים קיימים במרחב התכנון של הועדה
1.1	מספר התוכנית	עד/מק/304 ב
1.2	שטח התוכנית	
1.3	מהדורות	• מתן תוקף
	מספר מהדורה בשלב	1
	תאריך עדכון המהדורה	1.12.2012
1.4	סיווג התוכנית	• סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית
	לפי סעיף בחוק	• כן
	היתרים או הרשאות	• ועדה מקומית
	סוג איחוד וחלוקה	• 62 א(א) סעיף קטן 4
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		• ללא איחוד וחלוקה.
		• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

קואורדינטה X ל"ר
קואורדינטה Y ל"ר

1.5.2 תיאור מקום כוללת כל השטח המאושר במרחב התכנון, קרי, שני הכפרים עוספיא ודלית אל כרמל

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עוספיא ודלית אל כרמל בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות נפה • כל תחום הרשות חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב עוספיא ודלית אל כרמל

שכונה ל"ר
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש בשלמות	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
שטח בנוי עספיא, שטח בנוי דאליה, 17177, 11523, 12652, 11522	• מוסדר	בשלמות	ל"ר	ל"ר
11506, 11505, 11502, 11514, 11508-11511, 11524, 11519-11521, 17130-17133, 11526, 17150, 17143, 17142, 17154, 17153, 17151, 17155-17158	• מוסדר	חלק מגוש	ל"ר	ל"ר

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
102/עד	שינוי •	שיכון לחיילים משוחררים וזוגות צעירים בסעפא	2866	18.11.82
103/עד	שינוי	סטלה כרמל	3317	31.3.86
104/עד	שינוי	מערב צפון עוספא	3513	29.12.87
105/עד	שינוי	מערב דרום עספא	3886	6.6.91
106/עד	שינוי	מרכז הכפר עספא	5018	13.9.10
107/עד	שינוי	התיכון עספא	3534	7.3.88
108/עד	שינוי	מזרח עספא	4993	12.6.2001
109/עד	שינוי	מוצא דאליה עספא	3691	20.8.89
110/עד	שינוי	אזור מרכז דלית אלכרמל	5006	24.7.2001
111/עד	שינוי	מזרח הכפר דלית אלכרמל	4047	8.10.92
112/עד	שינוי	צפון מערב דלית אלכרמל	3879	16.5.91
113/עד	שינוי	דרום מזרח דלית אלכרמל	3953	12.12.91
114/עד	שינוי	דרום הכפר דלית אלכרמל	3907	28.7.91
124/עד	שינוי	שיכון בדואים בעספא	3530	1.3.88
202/עד	שינוי	שינוי במגרשי בניה בשכונת יד לבנים	4646	20.5.98
129/במ	שינוי	צואניה צפונית	4978	16.4.2001
130/במ	שינוי	שכונת עין אלקבליה	4794	17.8.99
120/עד	שינוי	שיכון חיילים משוחררים וזוגות צעירים בדלית אלכרמל	3187	18.4.85
123/עד	שינוי	תחנת דלק ומגורים	3616	31.1.89
141/במ	שינוי	רובעאן עבוד	5087	20.6.2002
142/במ	שינוי	דהרת אלנמלה	5087	20.6.2002
131/במ	שינוי	שכונת ואדי אלנחל	5079	30.5.02
132/במ	שינוי	מוצא מוחרקא	5076	21.5.02
152/עד	שינוי	מגורים במרכז דלית אלכרמל	4295	6.4.95
עד/120/א'	שינוי	שינוי לעד/120	3674	29.6.89
עד/120/ב'	שינוי	שינוי לעד/120	3798	27.7.89
עד/120/ד'	שינוי	שינוי יעוד למגורים א'	3841	31.1.91
164/עד	שינוי	מגורים ומסחר בשכונת אלבורטעיה	4303	11.5.95
224/עד	שינוי	שינוי יעוד למגורים	5166	13.3.03
155/עד	שינוי	מרכז אזרחי רכס הכרמל	4342	26.10.95
160/במ	שינוי	שכונה מערבית עספא	4157	4.11.93
1154/ג/במ	שינוי	שכונה מזרחית דאליה	4190	6.2.94
עד/2008/6	שינוי	שינוי תכנון בחלקה 76/12652	6135	16.9.10
260/עד	שינוי	שינוי יעוד מחקלאי למגורים	5189	27.5.2003
285/עד	שינוי	שינוי יעוד למגורים	5500	27.2.06
270/עד	שינוי	שינוי תואי דרך	5273	18.2.04
עד/275/א'	שינוי	שינוי יעוד למגורים	5597	20.11.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית רכס הכרמל	ארוה חלבי	1.12.2012	לא רלוונטי	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית רכס הכרמל	בשארה מארון	2.12.2012	1	ל"ר	1: 5,000	מנחה	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
	ועדה מרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל			ועדה מרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל		דלית אל כרמל	04-8399382		04-8399384		

1.8 יזם בפועל

צווע / אר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל			ועדה מרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל		דלית אל כרמל	04-8399382/3		04-8399384	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	פרטיים מדינת ישראל ואחרים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ועדה מרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל									

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
החוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו
התכנית	תכנית מפורטת במסמכות ועדה מקומית מסי עד/מק/304 ב

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

הסדרת קווי בנין למבנים הקיימים בתחום תכניות מאושרות על מנת לאפשר הנפקת היתרי בניה לבניינים אילו.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

הוראות הבניה בשטח התכנית יהיו ע"פ הקבוע בתכניות המאושרות עבור כל שטח, למעט בנושא קווי בנין, הוראות בנוגע לקווי הבנין יהיו כמפורט להלן:

אין לראות במבנים הקיימים שאושרו והותרו עפ"י תכנית זו, היתר בניה יינתן עפ"י הקבוע בחוק ועפ"י הוראות התניות החלות עליהם.

2.2 א- מבנה קיים הנמצא באזור המיועד לבניה למגורים החורג למרווח הצדדי ו/או האחורי ו/או מרווח בין מבנים רשאית הועדה המקומית לאשרו בתנאי שלדעתה אין בחריגה משום הפרעה למגרשים הגובלים או לסביבה, ונשמרת גישה למבנים הנוספים במגרש.

2.2 ב- מבנה קיים החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשרו בהתאם לקבוע בסעיף [5] לתקנות התכנון והבניה [סטיה ניכרת מתכנית] התשס"ב 2002, ושתשמר הגישה למבנים נוספים במגרש.

2.2 ג- במקרים בהם המרחק בין בניינים קטן מ- 4.0 מ', רשאית הועדה המקומית לדרוש איטום פתחים.

2.2 ד- תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו הוא פרסום הבקשה בהתאם לקבוע בסעיף 149 א' לחוק וקיום דיון בוועדה המקומית בהתייחסויות שיוגשו על ידי הגורמים שעלולים להיפגע מאישור הבקשה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד

	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מס' יחיד	
מסחר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	
תעסוקה	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	
מבני ציבור	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	
תיירות /	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	חדרים	
מלונאות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קולקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של שתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לנין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על החזיראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד:	4.1
שימושים	4.1.1
ל"ר	.א
חוראות	4.1.2
ל"ר	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

יער	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מבני (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	
			מעל מפלס לפניסה הקובעת		מותרות	מותרות						מותרות	מותרות		
			מעל מפלס לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת										מותרות לפניסה הקובעת	מותרות לפניסה הקובעת
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	

- זכויות והוראות הבניה יקבעו עפ"י התכנית המפורטת החלה על השטח.
- הוולת"ע אישרה הקלה בקווי הבניין של דרך אזורית 672, בהתאם להוראות סעיף 8 ג לתמ"א 3, שינוי מס' 7.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע או שניתנה ערבות לתשלום, בהתאם להוראות החוק.

6.2 שימוש בקרקעות ובבניינים

לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

6.3 הוראות בניה

הוראות הבניה יגזרו מתכנית המפורטת החלה על השטח, ואין בתכנית זו כדי לשנות הוראות ו/או זכויות בניה מלבד שינויי קווי בנין לבניינים בלבד.

6.4 תחולת התכנית

הוראות תכנית זו חלות על מבנים קיימים שבניתם הושלמה עד לשנת 2011, מבנים חדשים או תוספת בניה בתחום התכנית יהיו כפופים להוראות התכנית המאושרות עבור אותם שטחים ועליהם לא יחולו הוראות תכנית זו.

6.5 תוקף התכנית

תוקף התכנית הוא 3 שנים מיום אישורה, בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקפה של התכנית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

ל"ר

8. חתימות

<p>תאריך: 16.12.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: הועדה המרחבית לתכנון ובניה רכס כרמל</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 16.12.2012</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: הועדה המקומית לתכנון ובניה עוספיא ודלית אל כרמל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>פרטים, מדינת ישראל ואחרים.</p>			<p>בעל עניין בקרקע</p>