

3008069

3000233659-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0078378

שינוי בגודל מגרש מינימלי ותוספת אחוזי בניה - עוספיא

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
26-02-2014
נ.ת.ק.ב.ל.
תיק מס'

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חותמת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל תכנית מפורטת מס' 356-0078378 הומלץ להפקידה 11.1.2014 ביום מחלקת התכנון והבניה מחלקת התכנון והבניה מחלקת התכנון והבניה יו"ר הועדה חותמת הועדה המקומית התעזה על הפקדת תכנית מס' 353-0078378 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6566 ביום 20.3.13</p>
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 353-0078378 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 26.6.13 לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 353-0078378 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6778 ביום 1.4.14</p>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת 2 מגרשים המיועדים עפ"י תכנית מאושרת עד/105כאזור מגורים א' בשכונת החיילים המשוחררים בסמוך למגדל המיים הישן בעוספיא. תכנית זו באה לשנות את יעודם לאזור מגורים ב'. התכנית המוצעת מאפשרת למגרשים הנ"ל את השינויים הבאים:

- הגדלת זכויות הבניה.
- שינוי בגודל מגרש מינימלי.
- יצירת חזית מסחרית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בגודל מגרש מינימלי ותוספת אחוזי בניה - עוספיא

מספר התכנית 356-0078378

1.2 שטח התכנית 1.099 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
	קואורדינאטה X	205766
	קואורדינאטה Y	736397

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עספיא	אזור חטיבת ביניים		

שכונה חטיבת ביניים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17142	מוסדר	חלק		69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
105/עד	69

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט	מס' עמוד בילקוט	תאריך
604 /ג	שינוי		2463	2460	24/08/1978
105 /עד	שינוי		3886	2686	06/06/1991

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704		כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6



ת.ד. 36

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נ בהנ הה	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמדים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך *
				בשורה מארון				מחייב	הוראות התכנית
	תשריט מצב מוצע			בשורה מארון		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
		06/12/2013		בשורה מארון	05/12/2013	1	1: 100	מנחה	בינוי ופיתוח
		17/07/2013		בשורה מארון	17/07/2013	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דון
	דביאן דביאן			עספיא	אזור חטיבת ביניים (1)		04-8391112	04-8391112	
	יסמין מאיה			עספיא	אזור חטיבת ביניים (2)		04-8391112	04-8391112	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אזור חטיבת ביניים רח' מס' 14..

(2) כתובת: אזור חטיבת ביניים רח' מס' 14..

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
דביאן דביאן			עספיא	אזור חטיבת ביניים (1)		04-8391112	04-8391112	
יסמין מאיה			עספיא	אזור חטיבת ביניים (2)		04-8391112	04-8391112	

(1) כתובת: אזור חטיבת ביניים. רח' מס' 14.

(2) כתובת: אזור חטיבת ביניים. רח' מס' 14.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-8391112	04-8391112		אזור חטיבת ביניים (1)	עספיא			דביאן דביאן	בעלים
	04-8391112	04-8391112		אזור חטיבת ביניים (2)	עספיא			יסמין מאיה	בעלים

(1) כתובת: אזור חטיבת ביניים, רח' מס' 14.

(2) כתובת: אזור חטיבת ביניים, רח' מס' 14.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא
אדריכל	עורך ראשי	בשארה מארון	38969		עספיא	אזור הכנסיה המרונית	18	04-8399599	04-8399599	bim@01 3rt

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.
החוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, על תיקונו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
התכנית	תכנית מפורטת שמספרה 356-0078378

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לגליזציה לבניה קיימת. תכנית זו כוללת 2 מגרשים המיועדים עפ"י תכנית עד/105 לאזור מגורים א' בשכונת החיילים המשוחררים בסמוך למגדל המיים הישן בעוספיא.

התכנית המוצעת משנה את יעודם לאזור מגורים ב' ומאפשרת למגרשים הנ"ל את השינויים הבאים:

- שינוי יעוד שטח מגורים א' לאזור מגורים ב' עם חזית מסחרית.
- הגדלת זכויות הבניה.
- שינוי בגודל מגרש מינימלי.
- תוספת קומות.
- הקטנת קווי בניין.
- יצירת חזית מסחרית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גודל מגרש מינימלי.
- הגדלת אחוזי הבניה.
- שינוי ברוחב מגרש מינימלי.
- תוספת קומות.
- הקטנת קווי בניין.
- יצירת חזית מסחרית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.099			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	660	-190	470	בתא שטח 60A שטח המגורים העיקרי 200 מ"ר.
					בתא שטח 60B שטח המגורים העיקרי הוא 270 מ"ר.
מסחר (מ"ר)	מ"ר		+420	420	שטח המסחר העיקרי בתא שטח 60A הוא 360 מ"ר.
					שטח המסחר העיקרי בתא שטח 60B הוא 60 מ"ר.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60A, 60B
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
60A, 60B	60A, 60B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,099	100
סה"כ	1,099	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,098.64	100
סה"כ	1,098.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים, משרדים פרטיים, חנויות למסחר קמעוני לצרכי התושבים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- ליעוד המסחרי תשמש הקומה במפלס הכביש. - יותר השימוש בבנין אחד למגורים ומסחר כאחד. - לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

צנ"י	מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)			תאי שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
	2	3 (3)	12.5	2	76	165	1277	605 (2)	0	112	560 (1)			798	60A	מגורים ב'
	1	2 (7)	8.5	2	62	155	460	20	160	110 (6)	170 (5)			301	60B	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ	קומות עמודים מפולשת (%)	מבואות וחדרי מדרגות (%)	אחסנה (%)	מתקנים ומערכות טכניות (%)	מקלט. מרחב מוגן (%)	מספר מבנים מרבי בתא שטח	רוחב מזערי חזית של תא שטח (מטר)	קו בנין (מטר)			תאי שטח	יעוד
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי		
						1		3 (4)	3 (4)	3 (4)	60A	מגורים ב'
	(9)					1		3 (8)	3	3	60B	מגורים ב'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח קומה זו 360 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת ישמשו כשטח עיקרי למסחר ו-200 מ"ר כשטח עיקרי למגורים..
- (2) קומה מתחת לכניסה הקובעת תשמש כחניה בתא שטח 60A ..
- (3) למספר הקומות תתווסף קומת עליה לגג..
- (4) קוי הבנין למבנים הקיימים יאושרו כפי שקיים. קו הבנין לבניה עתידית יהיה בהתאם למסומן בתשריט..
- (5) 60 מ"ר במפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 60B כשטח עיקרי למסחר..
- (6) 90 מ"ר ישמשו כקומת חניה במפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 60B..
- (7) קומה במפלס הכביש תשמש לחניה ולמסחר..
- (8) במבנים קיימים בלבד יאושרו המרווחים הקיימים.
- (9) קומת חניה, תהיה במפלס הכניסה בתא שטח 60B..

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	א) החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	לא ינתן היתר בניה כל שהוא על השטח מבלי שיאושר תשריט חלוקה כחוק. החלוקה חייבת לעמוד בהוראות התכנית בנוגע להוראות הבניה.
6.3	הפקעות ורישום
	השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.
6.4	חשמל
	<p>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 וא הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מ</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מ</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מ</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מ</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.00 מ' מ</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מ</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מ</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מ</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר</p>

6.4	חשמל
	<p>קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>

6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. תנאי למתן היתרי בניה יהיה ביצוע בפועל של תשתית הביוב וחיבורה למערכת הביוב העירונית המתפקדת.</p> <p>ב. אישור תשריט חלוקה לצרכי רישום. לפי סעיף 6.3.</p> <p>ג. הגשת תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק 4.1 בתכנית עד/105.</p>

6.6	מקלטים
	כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

ללא הגבלה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דביאן דביאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
מגיש התכנית	שם: יסמין מאיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
יזם	שם: דביאן דביאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
יזם	שם: יסמין מאיה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דביאן דביאן שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: יסמין מאיה שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 6/2/2014 חתימה:
עורך התכנית	שם: בשארה מארון שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6/2/2014 חתימה: בשארה מארון אדריכל רשוי רשיון מס' 3896