

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/10/2020

הוראות התכנית

לאשר את התכנית

17/12/2020

תכנית מס' 356-0735126

תאר"ך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי לתכנית עד/242/ג - עספ"א

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על מתחם "בית העם" במערב עספיא. בתחום התכנית חלה תכנית עד/242/ג אשר מייעדת את השטח למבנים ומוסדות ציבור. בחלקו הצפוני של המגרש קיים מבנה "בית העם" (אולם כינוס ליציאה ללוויות) ומבנה הופעות וכינוסים. תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית הבאה להוסיף שימושים וזכויות בניה לצורכי ציבור- חינוך, דת, תרבות, פנאי, רווחה, ספורט ובריאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי לתכנית עד/242/ג - עספיא

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

356-0735126

שטח התכנית 1.2

14.236 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

205264 קואורדינאטה X

736749 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מתחם "בית העם" בעספיא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17143	מוסדר	חלק	58	

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
עד / 242 / ג	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/12/2013	2544	6721	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 242 /ג ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 242 /ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרדכי אבירם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרדכי אבירם		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 57 14/05/2019	מרדכי אבירם	01/05/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		17: 25 01/03/2020	מוסטפא אבו רומי	23/02/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 35 27/02/2020	ראמוז חיראלאדין	20/02/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		09: 39 15/07/2019	יורם וגשל	09/07/2019	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה 'רכס הכרמלי'	עספיא	שד אבא חושי		04-8514085	04-8522388	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 35, עספיא 30090.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עספיא	עספיא	(1)		04-9122642	04-8391455	

(1) כתובת: ת.ד. 35, עספיא 30090.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מרדכי אבירם	31683	אבירם אדריכלים בע"מ	חיפה	קבוץ גלויות	68	04-8522049	04-8522156	office@avira m-arc.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

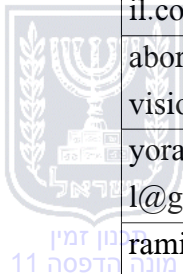
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
	אדריכל	מוסטפא אבו רומי	512075425		טמרה (יזרעאל)	(2)		04-9948136	04-9948135	aboromi@net vision.net.il
	אגרונום	יורם וגשל			חיבת ציון	(3)		04-6366037	073-7253549	yoram.vagsha l@gmail.com
	יועץ תחבורה	ראמוז חיראלאדין	85535	ח.ר. שירותי הנדסה	חורפיש	(4)		04-9971910	04-9971834	ramizeng@g mail.com

(1) כתובת: דאלית אל כרמל.

(2) כתובת: ת.ד 55.

(3) כתובת: מושב חיבת ציון ד.נ. חפר מיקוד 3888500.

(4) כתובת: חורפיש, ת.ד 193 מיקוד 25155.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוספת שימושים וזכויות בניה לצורכי ציבור, שינוי לתכנית עד/242/ג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת השימושים המותרים בייעוד למבני ציבור.

ב. תוספת זכויות בניה.

ג. תוספת למס' הקומות המותרות לבניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור		201
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	201
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	14,236.44	100
סה"כ	14,236.44	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	14,236.44	100
סה"כ	14,236.44	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות, פנאי, רווחה, ספורט ובריאות, ובכללם - אולם הופעות וכינוסים (אודיטוריום), אולם כינוס ליציאה ללויות ("בית העם"), בניין ציבורי רב תכליתי הכולל חדרי התכנסות לפעילות תרבותית וחברתית, בתי ספר וגני ילדים.</p> <p>2. מסחר תומך לשימוש הציבורי, אשר ישתלב כחלק אינטגרלי ממבני הציבור.</p> <p>3. שטחי גינון, נופש ובילוי, שטחי משחק ופעילות לילדים.</p> <p>4. דרכים ושבילים למעבר כלי רכב והולכי רגל, וחניות ע"פ התקן.</p> <p>5. תשתיות ציבוריות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישורה של תכנית בינוי בקנ"מ 1:500 ע"י מהנדס המועצה. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע ככל שתידרש, כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות הבניה.</p> <p>2. פיתוח השטחים הפתוחים בתחום התכנית יעשה בד-בבד עם פיתוח המבנים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת (1) 4	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5		5	5	5	1	4	17	40	70	300	4000	10000	14236	201	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											150	350		201	מסחר	מבנים ומוסדות ציבור	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר תוספת קומת גג טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. תנאי למתן היתר בניה במגרש יהיה אישור מהנדס המועצה לתכנית בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית בקני"מ 500:1. התכנית תכלול את מכלול השימושים ושלביות ביצוע ככל שתידרש, כולל הצגת מיצוי מלא של זכויות הבניה.</p> <p>2. כל המבנים במתחם יועברו למשרד הבריאות להתייחסות.</p> <p>3. במידה וימוקמו עסקי מזון במבנים, אישור משרד הבריאות יהיה תנאי למתן רשיון עסקי כחוק.</p> <p>4. תשתיות - תאסר התקנת מתקן סניקה במבנים במתחם. המתחם בכללותו יחובר למערכת ביוב מרכזית מאושרת. הפתרון לחיבור יהיה גרביטציוני בלבד.</p> <p>5. טבלאות קבועות סניטריות ייבדקו בשלב היתר הבניה.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה, ובהתאם לשימושים ולתכליות, כפי שיבואו לידי ביטוי בבקשה להיתר הבניה.</p>	
6.3 תשתיות	6.3
<p>המבנים יחוברו לתשתיות העירוניות (מים, ביוב וניקוז) של מועצה מקומית עספיא, עפ"י הנחיות מהנדס הועדה.</p>	
6.4 חשמל	6.4
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <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 ו/א הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 3 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 2 מ'.</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 5 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ): מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 2 מ'.</p> <p>5. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>6. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו: מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p> <p>7. כבלי חשמל- מתח נמוך: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 0.5 מ'.</p> <p>8. כבלי חשמל- מתח גבוה: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 3 מ'.</p> <p>9. כבלי חשמל- מתח עליון: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>10. ארון רשת: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 1 מ'.</p> <p>11. שנאי על עמוד: מרחק מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן- 3 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>	

6.4	חשמל
	<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 במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. ניצול מירבי של מי נגר עילי והעשרת מי תהום- בתכנון המפורט להיתר בניה של הבניינים בתחום התכנית יוצג פתרון מלא לניקוז.</p> <p>ב. השטחים המיועדים לפיתוח- השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיה פנוי מכל בניו, פיתוח או ריצוף. שטחים אלה יהיו חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השתייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן, שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. 5. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי הנגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים הציבוריים. <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים- בתחום התכנית תובטח קליטה, השתייה והחדרה שך מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים.</p> <p>ד. תכנון דרכים וחניות- בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקוביים וחדירים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	פסולת בניין
	<p>סילוק עודפי עפר ופסולת בניה יהיה במקום מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, כחוק.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p> <p>ב. תנאי לעקירת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.</p> <p>ג. נטיעת עצים כחלופה לעצים שיכרתו, תהווה תנאי לקבלת תעודת גמר.</p>

6.8	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקן התגוננות אזרחית ובאישור פיקוד העורף.

6.9	חיזוק מבנים, תמא / 38
	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך לחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 בהתאם לאמור לתמ"א 38/3



6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים ע"פ התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על שם הרשות המקומית.

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

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

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

מיידי

