

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0569558

שינוי תווי שביל הולכי רגל

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל, חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא הזזת תווי דרך הולכי רגל כאשר נותנים חלופה לתווי המאושר בקרקע פרטית בכסכמת הבעלים והמועצה המקומית עוספיא .



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי תווי שביל הולכי רגל

מספר התכנית 356-0569558

1.2 שטח התכנית 123 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל, חיפה

206343 קואורדינאטה X

735939 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

קרקע פרטית בעלות פרטית בניה פרטית - המטרה ליגליזציה של בניה קיימת ושנוי תווי דרך .
החלקה ממוקמת בתוך תחום שפוט כפר עוספיא קרובה לכביש הראשי .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה משפחת רוחונה -כביש הראשי



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17130	מוסדר	חלק	1	

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
107 /עד	73 - 60

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2019	11761	8283	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב. הוראות תכנית עד/ מק/ 304 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	356-0627950
07/03/1988	1133	3534	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עד/ 107. הוראות תכנית עד/ 107 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עד/ 107
28/09/2017	98	7593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 356-0207779. הוראות תכנית 356-0207779 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	356-0207779



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליאס חורי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליאס חורי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 52 07/10/2020	אליאס חורי	14/08/2018	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא	הסכמה של המועצה על שנוי מתווי דרך	13: 07 01/05/2018	אליאס חורי	21/08/2019	1	1: 500	מחייב	כתב שיפוי
לא		11: 51 13/10/2020	אליאס חורי	08/10/2020		1: 100	מחייב	כתב שיפוי
לא	תכנית מפורטת ע.ד. 107 (חלק)	21: 09 02/06/2020	אליאס חורי	14/08/2018	1	1: 1250	מנחה	מצב מאושר

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
	פרטי	מיכאל רוחאנה		רוחאנה מיכאל	עספיא	(1)		04-8399061		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ליד המתנ"ס של עוספיא והכניסה המרונית מתחת לכביש הראשי עוספיא דאליה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רוחאנה		משפחת רחאנה	עספיא	(1)		04-8391678		

(1) כתובת: כביש ראשי עוספיא.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליאס חורי		ח.מ.מ. הנדסה ומדידות בע"מ	נשר	היצירה		04-8399061		hmm.modedi@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי תווי דרך הולכי רגל שעולה על בניין קיים והזזתו למקום אחר באותה חלקה בהסכמת הבעלים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הוראות תכנית זו הם אותם הוראות תכנית מפורטת שחלה על תכנית זו תכנית ע.ד.107.
- אין שנוי בהוראות הבניה. (שנוי תואי שביל להולכי רגל על ידי אחוד וחלוקה בהסכמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	101
דרך מאושרת	102, 100
שביל	104
מגורים מסחר ותעסוקה	106, 105, 103

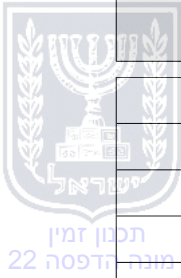
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	975.3	8.18
מגורים ג'	93.37	0.78
מגורים מסחר ותעסוקה	10,013.3	83.97
שביל	842.97	7.07
סה"כ	11,924.94	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	975.3	8.18
מגורים ג'	93.37	0.78
מגורים מסחר ותעסוקה	10,013.3	83.97
שביל	842.97	7.07
סה"כ	11,924.94	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל עמודים בגובה של 2.20 מטר אחוז הבניה המותר, שטח מגרש מינימלי, וגובה הבנין המותר המפורטים בטבלה שימושי קרקע
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	שביל המשמש להולכי רגל והעברת תשתיות תת קרקעיות כמו ביוב מים חשמל תקשורת .
4.3.2	הוראות
4.4	מגורים מסחר ותעסוקה
4.4.1	שימושים
	בניני מגורים מכל הסוגים ובניני קומות כולל קומת עמודים בגובה 2.20 מ' . מוסדות ציבור ברמה שכונתיים כגון : שירותי חנוך בריאות, דת, מנהל, אירוח, וכו. שירותים הניתנים ע"י השלטונות ו מרכזיים או הרשות המקומית ואינם מרכזים קהל רב . מסחר קמועני, משרדים ובנקים, מסעדות בתי קפה, שירותי מקצועות חופשיים, בתי מלכה שאינם גורמים למטרדים לסביבתם. באישור משרד הבריאות בתי מלון, בית הבראה . מוסדות ושירותים ציבוריים ברמה של ישוב הכוללים בנוסף למפרט ברמה השכונתית שירותי חירום, בידור, מתקנים ומוסדות המרכזים כהל רב .
4.4.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה 3 קומות מקסימום
ב	מבנים קיימים במידה ויש יותר ממבנה אחד במגרש המרחק המינימלי ביניהם יהיה 4 מ,
ג	קווי בנין קו בניין קדמי בהתאם לתשריט קו בניין אחורי 3 מטר קו בניין צידי 3 מטר



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי											
3	4	3	3	40				60%	400	101	מגורים ג'
3	3	3	3	50				80%	400	103	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	50				80%	400	105	מגורים מסחר ותעסוקה
3	3	3	3	50				80%	400	106	מגורים מסחר ותעסוקה

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

הערה ברמת הטבלה:

- תכנית זו אינה מונעת מהבעלים לנצל את זכויות הבניה בהתאם לתכנית 356-027779
- הקלה בעניין אי שמירת מרווחים בבנינים קיימים תנתן בהתאם לתכנית 356-0627950 .
- למספר הקומות תתוסף קומת עמודים .
- יציאה לא תותר במסגרת של חדר ומדרגות ובגובהה שלא יעלה על 2.20 מטר .
- * מגורים ג - אחוזי הבניה העיקריים בקומה 40% וסה"כ 60% בכל הקומות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בהתאם לתקנון חניה מאושר משנת 2010

6.2**איכות הסביבה****6.3****הפקעות ו/או רישום**

הפקעות ירשמו על שם המוצה כחוק .

6.4**חשמל**

לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עילי .
 יתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים למטה :

קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'
קו חשמל מתח 22 ק"ו	5.00 מ'
קו מתח 110 ק"ו	10.00 מ'
קו מתח 150 ק"ו	10.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2.00 מ' .

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

כל היתר בניה או שימוש של בנין או חלק ממנו , המיועד לשימוש בני אדם ינתן רק באם הובטח
 אספקת מים אליו ממערכת אספקה מאושרת על ידי משרד הבריאות .

6.6**הוראות פיתוח**

כל בקשה להיתר תחוייב בהגשת תכנית פיתוח למגרש
 התכנית תתחשב בדרכי הגישה במיקום חדרי האשפה
 התכנית תתחשב במערכות הנקוז העירוניות
 תכנית הפתוח חייבת להיות מאושרת על ידי הועדה המקומית .

6.7**איחוד וחלוקה**

היתר לחלוקת קרקע למגרשים ינתן לפי התנאים כדלכמן , והחלוקה תהיה תואמת תכנית זו .
 אין בחלוקה משום הפרה של שטח בלתי מבונה מחלקו המבונה תוך השארת חלקו המבונה
 בתנאי צפיפות בניה העוברים על המותר באותו האזור .
 עם בצוע החלקה יוקצו מתוך השטח המחולק השטחים המיועדים לצרכי צבור .
 נקבעו תנאים להפסקת השמושים החורגים ולהריסת המבנים או חלקי מבנה שהוקו ללא
 היתר, באם היו כאלה :
 כל חלקה מוצעת תהיה גובלת עם דרך
 החלוקה למגרשים לא כוללת שנוי יעוד או שינויי תוואי דרכים .
 גבולות החלקות הנוכחיים שאינם זהים לגבולות הדרכים והאזורים שנקבעו בתכנית זו -
 בטלים .

6.8**היטל השבחה**

היתר הבניה יוצא לאחר תשלום היטל השבחה כחוק .

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	ההפקעה לצורכי ציבור דרך או שטח ציבורי או מבנה ציבור תבוצע בהתאם לחוק כאשר מודד מוסמך יכין תכנית חלוקה לצורך הפרשת השטחים לצורכי צבור .



תכנין זמין
מונה הדפסה 22

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

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

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

--



תכנין זמין
מונה הדפסה 22



תכנין זמין
מונה הדפסה 22