

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0840066

הסדרת דרך גישה למגרש הכדורגל של עספיא שנמצא בשטח גלילי



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/06/2022

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד 28/07/2022

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת דרך גישה קיימת למגרש כדורגל קיים בשטח גלילי, בתחום הגן הלאומי המוכרז הר הכרמל. מטרת התכנית הינה להסדיר את הדרך בתוואי הקיים המוביל לשני מגרשי כדורגל צמודים. הסדרה זו מתואמת עם רט"ג. בנוסף לסלילת הכביש ע"י הרשות המקומית, הדרך תתוכנן עם תשתית ומערכת תאורה בהתאם לדרישות רט"ג. הדרך תכלול גם מדרכה להולכי רגל עם 2 מפרצי חניה לאורך הדרך שתאפשר כניסת אוטובוסים ורכבים בשני כיוונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
 ומספר התכנית

הסדרת דרך גישה למגרש הכדורגל של עספיא שנמצא  
 בשטח גלילי

מספר התכנית 399-0840066

1.2 שטח התכנית 5.987 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**  
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות **כן**  
 של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת **מחוזית**  
 להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **ל"ר**

היתרים או הרשאות **תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות**

סוג איחוד וחלוקה **ללא איחוד וחלוקה**

האם כוללת הוראות **לא**  
 לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	גלילית מחוז חיפה
קואורדינאטה X	207345
קואורדינאטה Y	736145

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצפון מערב של השכונה המזרחית של הישוב עוספיא, אשר נמצא בשטח גלילי של מחוז הצפון.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות: מרחב תכנון מחוזי- מחוז חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			מרחב תכנון מחוזי- מחוז חיפה

מזרחית- בשטח גלילי

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17170	מוסדר	חלק		8

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

רכס הכרמל



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/10/1969		157	1560	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 566 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 566



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בשארה מארון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בשארה מארון		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 07 15/11/2020	לביב חלבי	15/11/2020	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 52 15/11/2020	בשארה מארון	15/11/2020	1	1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		09: 57 15/11/2020	לביב חלבי	15/11/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		10: 27 14/02/2022	שריף גדבאן	05/12/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	חתך לאורך	12: 03 20/12/2021	שריף גדבאן	09/12/2021	2	1: 250	מנחה	תנועה
לא		12: 38 18/08/2021	בשארה מארון	18/08/2021	1	1: 1250	רקע	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
	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים (1)		רשות הטבע והגנים	מגידו			04-6522167	04-6420312	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גן לאומי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר		רשות הטבע והגנים	מגידו	(1)		04-6522167	04-6420312	mikil@npa.org.il

(1) כתובת: גן לאומי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה מארון		בשארה מארון אדריכלים ויועצים	עספיא	רח 22	18	04/8399599		bisharam@01 3net.net
מהנדס	יועץ תחבורה	שריף גדבאן		רמא הגליל הנדסה בע"מ	ראמה	(1)	1	04-9574391		
מהנדס	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(2)		04-8395202		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

(1) כתובת : אבו אלעלאא אלמערי.

(2) כתובת : רח' ראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

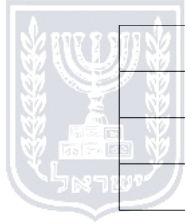


תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



## 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	הועדה המחוזית לתכנון ובניה
החוק	חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו לפיו.
התכנית	תכנית מפורטת שמספרה 399-0840066

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת דרך גישה למגרש הכדורגל הקיים מזה יותר מארבעים שנים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת דרך גישה למגרש הכדורגל הקיים. יעוד הקרקע יהיה גן לאומי..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
גן לאומי	730
דרך מאושרת	820

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	גן לאומי	730

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
5.15	308.17	דרכים
94.85	5,678.57	פארק לאומי
<b>100</b>	<b>5,986.74</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
94.85	5,678.57	גן לאומי
5.15	308.17	דרך מאושרת
<b>100</b>	<b>5,986.73</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>גן לאומי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תתקרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	לא יותר השימוש בכל קרקע בתחום תוכנית זו בכל תכלית כל שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>יושם דגש על הפיתוח בגבול שבין הבינוי והשטח הטבעי באופן שתוקטן ההשפעה של: השלכת פסולת, תאורה, התפשטות מינים פולשים וכד'</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 6299/0 "עספיא" י"פ : 4071 עמ" 878 מיום : 31/12/1992 הינו/גם אתר/י</p> <p>עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת</p> <p>בדיקה חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות</p> <p>מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ואו/המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ו/ או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, והעידכונים שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>א. השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור (דרכים, שטח ציבורי פתוח וחניון ציבורי), מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p> <p>ב. בניה ו/או פיתוח של שטחים ציבוריים, ביעוד קרקע של מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, יופקעו בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק, וירשמו על שם המועצה המקומית עספיא.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 00.5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>

6.5	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 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. 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 עבודת 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>
6.6	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p>
6.7	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ז. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה עפ"י הנחיות רשות הטבע והגנים והמשרד להגנה על הסביבה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

<b>6.8</b>	<b>דרכים</b>
	א. תחזוקה של דרך השירות תתבצע ע"י המועצה המקומית עספיא. ב. מיקום תחנות הסעה ציבוריות (אוטובוסים ומוניות), יקבע במסגרת תכנון מפורט, לאחר בחינת האפשרויות למיקום התחנות הנ"ל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27