

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0918177

שינוי יעוד קרקע - עספיא

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

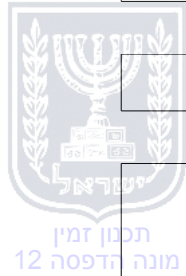
14/02/2024

לאשר את התוכנית

14/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005105238/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית ממוקמת בעספיא גוש 17132 חלקה 9, מגרש 9/9/2 בשכונת סידנא אבו עבדאללה.

מדובר על תכנית נקודתית שמטרתה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית למגורים לשם הסדרת בית מגורים קיים. השטח הינו כלוא בין תכניות מאושרות למגורים ג/604, עד/105, עד/107 ומתחם 4.3 קרקעות מדינה -356-0257931.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שינוי יעוד קרקע - עספיא	

מספר התכנית	356-0918177
-------------	-------------

שטח התכנית	0.817 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

קואורדינאטה X 205756

קואורדינאטה Y 736009

עספיא, שכונת סידנא אבו עבדאללה.

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות : עספיא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עספיא			

שכונה סידנא אבו עבדללה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17132	מוסדר	חלק		9

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

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>105 / עד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד / 105 ממשיכות לחול.	3886	2686		06/06/1991
<u>356-0257931</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0257931 ממשיכות לחול.	7599	386		16/10/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ראגיח אסלים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ראגיח אסלים		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	18/04/2022	ראגיח אסלים	16: 21 06/11/2023	נספח בינוי.	לא
חניה	רקע	1: 250	1	20/04/2022	ראמז חיראלדין	16: 23 24/09/2023	נספח חניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/11/2020	ראגיח אסלים	10: 52 03/11/2023	תשריט מצב מאושר.	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 מקומית	רשות מקומית (1)		מ.מ עוספיא	עספיא			04-9122640	04-8391455	ahmadhason79@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : עספיא, ת.ד. 35..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ עוספיא	עספיא	(1)		04-9122640	04-8391455	ahmadhason79@gmail.com

(1) כתובת : עספיא, ת.ד. 35..

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ראג'ח אסלים	82250		שפרעם	(1)		04-9868568	04-9533803	rajeh7180@gmail.com
	יועץ תחבורה	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	(2)		050-5410238		ramizeng@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(3)		04-8395202	04-8396098	Halabi@halabil.co.il
אדריכל רשוי	אדריכל	גודי נשאשיבי	11927364		אעבלין	(4)		04-8227020	04-8227031	judinashashibi@gmail.com

(1) כתובת: שפרעם, ת.ד. 462.

(2) כתובת: חורפיש, ת.ד. 193.

(3) כתובת: ת.ד 21.

(4) כתובת: שכונת סירת אל-עגאלת.ד. 103.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 יעוד קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד קרקע מ- קרקע חקלאית ל- מגורים א'.
- 2- קביעת זכויות והוראות בניה.
- 3- הסדרת קווי בניה בהתאם למצב הקיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	10	בלוק עץ/עצים להעתקה
דרך מאושרת	20	בלוק עץ/עצים לכריתה
		בלוק עץ/עצים לכריתה
		להריסה
		להריסה
		מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	136	16.63
קרקע חקלאית	682	83.37
סה"כ	818	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	136.62	16.71
מגורים ב'	681.18	83.29
סה"כ	817.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

בתי מגורים.
יותר להקים 2 יחידות אירוח תיירותי במבנה, במסגרת זכויות הבניה המותרים.

4.1.2**הוראות****בינוי ו/או פיתוח**

א

- א. לכל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית תצורף מפה מצבית ומדידה עדכנית.
ב. תנאי להוצאת היתר בניה במגרשים הגובלים בפארק הכרמל יהיה הקמת קיר תומך למניעת שפכי עפר לכיוון הפארק.
ג. לא יותרו שפכי קרקע בשטחים מחוץ לתכנית.
ד. עודפי חפירה יעוברו לאתר מאושר כחוק.
ה. כל קוי תשתיות (חשמל, תקשרות, כבלים וכו') יהיו תת קרקעיים.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

- א. מעבר כלי רכב.
ב. מעבר תשתיות.
ג. מדריכות, גינות.

4.2.2**הוראות**

א

דרכים

לא תותר כל בניה בתחום תוואי הדרך פרט למתקני דרך.



6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

מים :

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ניקוז :

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.2**דרכים וחניות**

1. למגרש תותר כניסה ויציאה אחת בלבד לרכב.

2. החניה תהיה בתחום המגרשים. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חניה בהתאם לתקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.

6.3**ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית.

עד 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.

2. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים

6.4**הפקעות ו/או רישום**

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

אישור תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר אשר תציג מיצוי מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור במגרש.

6.6**שמירה על עצים בוגרים**

בשטחים שקיימים בהם עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור העתקה /שמירה/כריתה של עצים אלה ע"י פקיד היערות.

6.7**הריסות ופינויים**

לא יינתן היתר בניה ללא ביצוע בפועל הריסת המבנים/גדרות המסומנים להריסה בתשריט.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12