

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/11/2023

להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

04/01/2024

תכנית מס' 356-1112952

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינוי בהוראות התכנית במגרש 23/3B חלקה 23 גוש 17151 - עספיא

מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בכפר עספיא גוש 17151, חלקה 23, מגרש 23/3B בשכונה מערבית ברחוב הראשי ליד בנק הפועלים.

רקע:

1. התכנית וגבולות המגרש התבססו על פי קליטה גרפית, ועל פיהן הונפקו היתרים בחלקה. התכנית כוללת מגרש למגורים עם חזית מסחרית בשטח של כ-421 מ"ר.
2. במגרש הוקם מבנה בסטייה מהיתר בניה מס' 200160501 בתאריך 31.03.2019 שעל פיו יותר הקמת בניין בן 4 קומות למגורים ומסחר.
3. בין היתר אושרה בהיתר קומת חניה אשר הגישה אליה מדרך שירות בתחום כביש 672 במפלס נמוך (הפרש של כ-9 מ') ממפלס הרחוב הראשי.
4. תכניות מאושרות חלות על השטח עד/106, 356-0207779, ותכנית חלוקה מאושרת מס' ח-23/17151 שלפיה נקבע תחום המגרש.

המצב המוצע:

1. מבנה משולב למגורים ולמסחר עם זכויות בניה בהיקף של 425%.
2. הגדלת היקף זכויות בניה עיקריות מ-60% ל-225% שהן כ-927 מ"ר.
3. הגדלת היקף זכויות בניה לשטחי שירות להיקף של 200% שהן כ-824 מ"ר.
4. הגדלת זכויות בניה עיקריות למגורים להיקף של כ-600 מ"ר.
5. הגדלת זכויות בניה עיקריות למסחר להיקף של כ-79% (326 מ"ר) בשתי קומות מעל מפלס הרחוב.
6. סה"כ מוצעות בתכנית 3 יח"ד במגוון גדלים בשטח עיקרי ממוצע של כ-100 מ"ר.
7. הגדלת תכסית מירבית ל-68%.
8. הגדלת גובה מבנה ל-14 מ' מעל מפלס הרחוב (כ-33 מ' מעל המפלס התחתון).
9. הגדלת מס' קומות ל-7 קומות (מתוכן 3 קומות מעל מפלס הרחוב).
10. שינוי בקווי בניה בהתאם למצב הקיים.
11. קביעת הוראות לשמירה על גישת הציבור להשקף הנוף מהרחוב הראשי.
12. בתכנית מוצעת גישה להולכי רגל למפלס הכניסה הקובעת מהרחוב באמצעות גשר מקונסטרוקציה קלה - אשר מהווה חיבור בין המבנה והכביש המעובד הקיים - הגשר הממוקם בתחום הדרך הוא חלק אינטגרלי ממנו בדומה לתכנית במגרש שכן (תכנית מאושרת מס' עד/3005/א).
13. הגשר יפורק עם דרישה של המעוצה או/ו הועדה לתכנון ובניה עם הכוונה להרחבת כביש מס' 672.
13. התכנית מהווה המשך להמלצתה של הועדה המחוזית להפקדת תכנית קודמת שמספרה 356-0924795 ואשר נסגרה מסיבת אי הסדרת פתרונות חניה.

להפנות את תשומת הלב על פי החלטה בתכנית 356-0924795 הועדה המחוזית פתרה את היזם מחניה למסחר.

התכנית באה לשלים תכנית מס' 356-0924795 אשר הומלץ להפקידה על ידי הועדה המחוזית ונסגרה מפיאת אי עמידה בתנאי הפקדה.

מבקשים אימוץ מלו הנחיות הועדה המחוזית הקודמות למעט הקטנת מס' יח"ד ל 3 יח"ד.

וכן יודגש שאושרה חניה תפעולית מקבילה כביש מס' 672 במסגר נספחי החניה הקודמים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות התכנית במגרש 23/3B חלקה 23 גוש 17151 - עספיא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
356-1112952	מספר התכנית	
0.701 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רכס הכרמל
X קואורדינאטה	205928
Y קואורדינאטה	736461

1.5.2 תיאור מקום

עוספיא - ליד בנק הפועלים, כביש ראשי, בשכונה מערבית.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עספיא - חלק מתחום הרשות: עספיא

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	26	שד אבא חושי	עספיא

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17142	מוסדר	חלק		82
17151	מוסדר	חלק		23

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
24/08/1978		2460	2463	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 604 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 604
13/09/2001		4022	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 106 ממשיכות לחול.	שינוי	עד/ 106
11/06/2019		11761	8283	הוראות תכנית 356-0627950 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	356-0627950
24/12/2001		821	5041	הוראות תכנית עד/מק/304 לא יחולו בתחום תכנית זו.	החלפה	עד/ מק/ 304
28/09/2017		98	7593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 356-0207779 ממשיכות לחול.	שינוי	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			ראגיח אסלים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראגיח אסלים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי.	19: 35 26/12/2023	גודי נשאשיבי	24/06/2022	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח חניה.	10: 56 29/09/2022	ראמז חיראלדין	29/09/2022	1	1: 250	רקע	חניה
לא	תשריט מצב מאושר.	19: 05 26/12/2023	ראגיח אסלים	24/06/2022	1	1: 250	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
	פרטי	סעיד ואיל (1)			עספיא			055-8811934		rajeh7180@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עספיא, שכונה מערבית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סעיד ואיל			עספיא	(1)		055-8811934		rajeh7180@gmail.com

(1) כתובת: עספיא, שכונה מערבית.

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'יח אסלים	82250		שפרעם	(1)		04-9868568	04-9533803	rajeh7180@gmail.com
	יועץ תחבורה	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	(2)		050-5410238		ramizeng@gmail.com
אדריכל רשוי	אדריכל	גודי נשאשיבי	11927364		אעבלין	(3)		04-8227020	04-8227031	judinashashibi@gmail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	זוהר קרא	1279		דאלית אל- כרמל	(4)		053-5911509	04-8394290	carmel-survies@bezeqint.net

(1) כתובת: שפרעם, ת.ד. 462.

(2) כתובת: חורפיש, ת.ד. 193.

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

(4) כתובת: ת.ד. 4636..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 והגדלת זכויות בניה למבנה משולב למסחר ומגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הגדלת אחוזי בנייה.
- 2- הגדלת מס' קומות.
- 3- הגדלת גובה מירבי.
- 4- הגדלת מס' יח"ד.
- 5- הגדלת תכסית קרקע.
- 6- שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' עם חזית מסחרית ליעוד למגורים ומסחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
מגורים ומסחר	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	מגורים ומסחר	10
מבנה להריסה	דרך מאושרת	20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	289	41.23
מגורים ב'	412	58.77
סה"כ	701	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	289.1	41.21
מגורים ומסחר	412.46	58.79
סה"כ	701.56	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רחב. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, יינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	1. מגורים 2. מסחר:
	מסחר קמעונאי, בילוי, פנאי, בתי קפה, מסעדות, בתי מרקחת, מועדונים, מספרות, מכוני יופי, וכל שימוש אחר שלא מהווה מטרד, לאישור הועדה המקומית.
4.2.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות
	השטח המסומן בהנחיות מיוחדות בקומה השלישית של המבנה ישמש כמרפסת תצפית נוף לנחל יגור ותירשם לכך זיקת הנאה לציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	(4) 3	(4) 2	(3) 2	(2) 4			2		965	(1) 510	455			10	מגורים א'	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	(4) 2	(3) 2		3			660			225	(5) 435		10	מסחר	מגורים ומסחר	
(4) 3	(4) 3	(4) 2	(3) 2	4	3	(6) 14	2	68	1625	510	455	225	435	412	<סך הכל>	מגורים ומסחר	

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) מתוכם 280 מ"ר בנוי ישמשו לחניון בקומה 1- של המבנה ו-125 מ"ר ישמשו למחסנים בקומה 4-.
- (2) קומה 1- תשמש לחניה בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת...
- (3) קו הבניין עבור המבנה. עבור מדרגות חיצוניות יותר קו בנין 0 מ'.
- (4) ניתן להסדיר את הבניה שקיימת בהתאם למדידה מתאריך 22.8.23 כל בניה חדשה תידרש לעמוד בקווי הבנין של תכנית זו.
- (5) מתוכם עד 100 מ"ר לקומה השלישית.
- (6) 33.5 מ' מקומת קרקע תחתונה.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	
	<p>1. החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף בשלב מתן היתר. שימושי המסחר יהיו פטורים בהקצאת חניות בשל הקרבה לדרך אבא חושי ולתחבורה ציבורית.</p> <p>2. קומה 1- תשמש לחניה בלבד. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.2	תנאים בהליך הרישוי	
	<p>1. תנאי למתן היתר תכנית בינוי ופיתוח שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל זכויות הבניה ויחד במגרש.</p> <p>2. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי למתן תעודת גמר יהיה "רישום זיקת הנאה לציבור בשטח המרפסת בקומה השלישית וגרם המדרגות החיצוני המוביל אליו".</p> <p>4. פתרון הבינוי בשלב ההיתר יחייב מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה.</p> <p>5. בשטח המגרש בחזית הפונה לרחוב במפלס הכניסה הקובעת תהיה זכות מעבר לציבור.</p> <p>6. יהיו כניסות נפרדות לשימוש המגורים ולשימושים קולטי קהל (משרדים, מסחר).</p>	
6.3	ניהול מי נגר	
	<p>תובטח תכנית פנויה של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר בתחום המגרש. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשיית נגר כגון: חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חמרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התש"ל 1970.</p>	
6.4	תשתיות	
	<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>(1) מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>(2) תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>ג. ניקוז</p> <p>כל פתרונות הניקוז הנדרשים בשטח התכנית יינתנו בתחום המגרש.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. פסולת</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית</p>	
6.5	הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולהפקעה, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה -1965.</p>	

הריסות ופינויים

6.6

- א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום המגרש.
- ב. תנאי למימוש זכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.
- ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.
- ד. תנאי לאישור התכנית יהיה הריסה ופינוי של כל הבינוי החוסם את הגישה למגרש נשוא התכנית בתחום דרך השירות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי.	

7.2 מימוש התכנית

זמן מימושה המשוער של תכנית זו כ-10 שנים מיום אושרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7