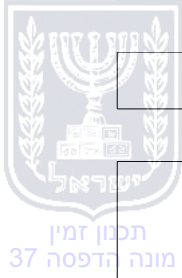


הוראות התכנית

תכנית מס' 356-1012830

שינוי תוואי שביל בגוש 17157 חלקה 10 בעוספיא



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 :

30/10/2024

לאשר את התוכנית

02/02/2025

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/3005173584/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר בית מגורים קיים ע"י שינוי יעוד שביל לפי תכנית עד/108 ליעוד מגורים. בנוסף, התכנית מגדילה זכויות בנייה ומוסיפה יחידות דיור לפי צפיפות מגורים של 6 יח"ד לדונם.. בתחום התכנית קיים קבר שיח' לביב חוסיין אבו רוכון אשר מוצע בתכנית לשמרו ולפתחו ביעוד של שצ"פ כך שתאפשר תחזוקה והנגשה שלו לציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי תוואי שביל בגוש 17157 חלקה 10 בעוספיא	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
356-1012830	מספר התכנית	
2.694 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	207247
Y קואורדינאטה	735516

1.5.2 תיאור מקום

המקום נמצא בשכונת זוחלוק בעמק הזיתים ובצד המזרחי של הישוב. שכי זוחלוק.

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	זוחלוק		

שכונה זוחלוק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17157	מוסדר	חלק		9-10

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
108 /עד	62 - 61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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
12/06/2001		2946	4993	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עד/ 108 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>108 /עד</u>
28/06/2015		6918	7065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -356 0096750. הוראות תכנית 356-0096750 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>356-0096750</u>
28/09/2017		98	7593	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -356 0207779. הוראות תכנית 356-0207779 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>356-0207779</u>



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				בשארר מארון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בשארר מארון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 200	1	12/03/2024	בשארר מארון	10: 59 12/03/2024		לא
תנועה	רקע	1: 250	1	10/03/2024	גיסאן מזאווי	13: 00 11/03/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/03/2024	בשארר מארון	09: 27 27/03/2024		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 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	דוא"ל
	פרטי	אנסאף אבו עטשי (1)			עספיא				
	פרטי	אנסאף עטשה (1)			עספיא			04-8399599	bsharakm@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: זוחלוק.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		עספיא	עספיא	שד אבא חושי (1)		04-9122642	bsharakm@gmail.com
פרטי	אנסאף אבו עטשי			עספיא	(2)			bsharakm@gmail.com

(1) כתובת: רח' ראשי.

(2) כתובת: זוחלוק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	בשארה מארון		בשארה מארון אדריכלים ויועצים	עספיא	רח 22	18	04/8399599	bsharakm@gmail.com
מהנדס	יועץ	ג'סאן מזאווי	7963		נצרת	שכ אל מוטראן (1)		04-6566475	

(1) כתובת: שכ אמוטראן.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

2.1.1 הסדרת מבנה מגורים ע"י שינוי יעוד משביל ליעוד מגורים ב' .

2.1.2 שמירת קבר שיח' קיים ביעוד שצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד משביל ליעוד מגורים ב' .

2.2.2 שינוי יעוד ממגורים ליעוד שצ"פ,

2.2.3 תוספת יחידות דיור והגדלת זכויות בנייה,

2.2.4 קביעת קווי בניין,

2.2.5 קביעת הוראות ושימושים ביעוד שצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	60 - 62
שטח ציבורי פתוח	670

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אנדרטה	שטח ציבורי פתוח	670
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	61
זכות מעבר למעבר ברכב	מגורים ב'	60 - 62
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	60
מבנה להריסה 2	שטח ציבורי פתוח	670



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,382	88.42
שביל	312	11.58
סה"כ	2,694	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מצב מוצע

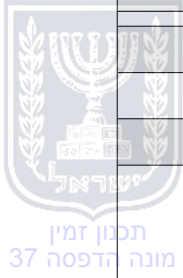
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,598.12	96.43
שטח ציבורי פתוח	96.14	3.57
סה"כ	2,694.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר קומת עמודים בגובה של 2.20 מ'
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השצ"פ מיועד לשמר את הקבר הקיים. יותרו שימושים לשמירתו והנגשתו לציבור הרחב ואמצעי התחזוקה הנדרשים
4.2.2	הוראות
א	בינוי השצ"פ יגודר ע"י קיר אבן טבעית כמסומן בתכנית עם שער גישה להכנת תשתיות חשמל לתאורה ומים להשקיית הצמחיה באזור הקבר".



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי <td>אחורי <td>צידי- שמאלי <td>צידי- ימני <td>מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td></td>	אחורי <td>צידי- שמאלי <td>צידי- ימני <td>מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td></td>	צידי- שמאלי <td>צידי- ימני <td>מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </td></td>	צידי- ימני <td>מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </td>	מעל הכניסה הקובעת <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>											
3 (5)	3	3	3	3	14 (4)	9 (3)	40			50	115 (2)	1457	61	מגורים ב'	מגורים ב'
3 (5)	3	3	3	3	14 (4)	5 (6)	40			50	115 (2)	868	62	מגורים ב'	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

כל בינוי המאושר בהיתר כדן יוכל להמשיך להתקיים, וכל בנייה חדשה תעמוד בקווי הבניין של התכנית".

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) "תא שטח 60 ישמש לזיקת הנאה ולא מותרת בו בנייה".
- (2) תותר מרפסת בשטח של 15 מ"ר לכל יח"ד, במסגרת שטחי הבנייה המותרים ולא בנוסף".
- (3) לפי צפיפות של 6 יח' דיור לדונם.
- (4) כולל עליה לגג.
- (5) אלא מצויין אחרת בתשריט.
- (6) 6 יח' דיור לדונם.



תכנון זמין
מונה תדפיס 37



תכנון זמין
מונה תדפיס 37

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
	<p>1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"י - 1978</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"י - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט, 1989 - ייעשו על ידי היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה</p>
6.2	חניה
	<p>(א) החניה תהיה במגרש ע"פ תקן החניה התקף ביום הוצאת היתר הבניה.</p>
6.3	תשתיות
	<p>1. הוראות כלליות:</p> <p>1.1. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין</p> <p>2. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>3. ביוב:</p> <p>3.1 מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>4. מים:</p> <p>4.1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>4.2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות</p> <p>5. פסולת:</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>2.1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>3.1. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>4.1. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>

<p>5.1 . שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>2 .תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>3 .תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
--	--

הפקעות ו/או רישום**6.5**

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

חשמל**6.6**

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.

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 00.5 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : - 00.20 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 00.35 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 5.0 מ'

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת 1 מ'

יא. שנאי על עמוד 3 מ'

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.

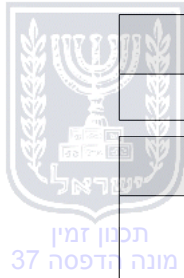
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

6.7	תנאים בהליך הרישוי
	אישור תכנית בינוי במסגרת הבקשה להיתר אשר תציג מיצוי מלוא זכויות הבנייה ויחידות הדיור במגרש
6.8	שמירה על עצים בוגרים
	תנאי להיתר בניה המחייב עקירה או העתקה של עצים בוגרים, יהיה באישור פקיד היערות
6.9	רישום זיקת הנאה
	תקבע זכות מעבר לרכב במסגרת היתר הבניה, מעבר קיים, הסדרה של זיקת ההנאה למגרשים סמוכים



.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית

