

מ ח ו ז ח י ט ה

שטח תכנון הועדה המקומית לתכנון לבנין עיר, חוף הכרמל

תכנית מפורטת מס' חכ/4

למושב עובדים כרם מהר"ל

נפת חדרה

<u>גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
12002	7-5, 27, 23-18	16, 17, 31-34
12008	30-29, 49-35, 53-51	19, 20, 23, 27, 32, 33, 38
12009	18-1, 26-24, 35, 36	39, 40, 42-52, 79
12012	2, 5, 6, 8, 9, 13, 20	3, 4, 12, 14, 22, 23
12046	23-20, 34-29, 36	14-17, 19, 24, 28, 35

שמות בעלי הקרקע: קרן קיימת לישראל.

שמות מבצעי התכנית: המח' להתישבות של הסוכה"י לא"י.

שטח הקרקע הכלול בתכנית: 415.0 דונם.

ת ק נ ו ת

חלק א' - כללי

(1) שם וחלות תכנית מפורטת זו תיקרא "תכנית מס' חכ/4 - תוכנית מפורטת למושב עובדים כרם מהר"ל" ותחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית זו.

(2) התשריט התשריט בקנה מידה 1:1250 והנושא מספר 107/45 מתאריך 7.4.70 המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הכלולים בתכנית ובתשריט

(3) כפיפות לתכנית המתאר *תכנית זו תהיה כפופה לכל ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' חכ/150, משנת _____, לרבות התקונים לתכנית זו, שאושרו או יאושרו מזמן לזמן וזאת בנוסף להוראות שבתכנית זו.

(4) מטרת התכנית חלוקת השטח לאזורים שונים ובין היתר מגרשים חקלאיים הכוללים בניה מגורים, מגרשים לבעלי מקצוע, הקצאה לאתרים ציבוריים והתווית רשת דרכים פנימיות. וכ"כ קביעת גבולות המגרשים ואתרים הציבוריים, ביטול החלוקה הקיימת והדרכים הרשומות כמסומן בתשריט וקביעת הוראות וחנאים לכניה באזורים המיועדים לכך.

*סעיף זה יכלל בתקנון רק במקרה שקיימת תכנית מתאר לגבי שטח התכנון.

חלק ב'

פירוש מונחים

איזור	"איזור" פרושו שטח קרקע המסומן כתשריט בצבע או בקו - קו או בהתאמה או ע"י סימני היכר אחרים. כל סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לצייין את השימוש המותר באותו איזור והתקנות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתוכנית זו.
איזור בניני צבור	"איזור בניני ציבור" פרושו שטח קרקע המשתש לבנינים למטרות פולחן, תורה, אישפוז, הכראה, נופש, מינהל, תרבות, בידור, ספורט, שרותים צרכניים או שרותים כיוצאים כאלה המשמשים את הצבור.
איזור בניני משק צבורי	"איזור בניני משק ציבורי" פרושו איזור לבנינים המשמשים לאחסנה אספקה, מוסך, תיקונים ושרותים משקיים לרכים, כיוצאים באלה.
דרך	"דרך" פרושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שכיל, מכוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב, דרך להולכי רגל, רחבה, ככר או גשר, בין שהיא רשות הרבים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא סומה, בין שהיא קיימת ובין שהיא מוצעת בתוכנית כל שהיא, לרבות תעלות חפירים, ביבים למי גשמים, מעברים מתחת לדרכים, מדרכות, איי-תחבורה, עצים ומשוכות שבצידי חדרים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות מעקות.
ועדה מחוזית	"ועדה מחוזית" פרושה - הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.
ועדה מקומית	"ועדה מקומית" פרושה הועדה המקומית לתכנון ולבניה של חוף הכרמל.
חזית מינימלית	"חזית מינימלית" פרושה האורך הקטן ביותר של חזית המגרש שהורשה עליו בניה.
מגרש בניה	"מגרש בניה" פרושו שטח קרקע שאושר בתכנית לבניה או שהועדה המחוזית הרשתה להקים עליו בית לענין תכנית זו - מגרשי בניה הם אלו המופיעים בחלק ד' בסעיף 8 לוח האיזורים, ובמקרים מיוחדים גם כאמור בחלק ד' סעיף 5.
מהנדס	"מהנדס" פרושו מהנדס של הרשות המקומית.
מבנה חוץ	"מבנה חוץ" פרושו מוסך או כל בנין אחר שהוקמו על מגרש באשור הועדה המקומית נוסף על בית מגורים או בניני משק על אותו מגרש.
מרווח	"מרווח" פרושו המרחק שבין הבנין לבין גבול המגרש או בין הבנין לבין קו גבול הגובלת במגרש.
קו בניה	"קו בנין" פרושו קו. ביחס לכל דרך מוצעת שמעבר לו אין בית יכול לכלוט
קו דרך	"קו דרך" פרושו הקו המגדיר את גבולות צידי הדרך
רוחב דרך	"רוחב דרך" פרושו המרחק בין קווי הדרך הנמדד במאונך לקו של אמצע הדרך.
שטח מינימלי	"שטח מינימלי" לגבי מגרש פרושו השטח הקטן ביותר של מגרש שבחומיו מותר לבנות לפי התכנית.
שטח מכסימלי	"שטח מכסימלי" פרושו לגבי בית, השטח הגדול ביותר של בית מגורים שמוותר להקים על מגרש.

שטח צבורי פתוח
מגרש בידור או ספורט.

"שטח צבורי פתוח" פרושו קרקע המיועדת לצבור לשם גן, שדרה, שטח צבורי פתוח

חלק ג' - ציונים בתשריט

הציונים המופיעים בתשריט, יהיה פירושה כפירוט שניתן להם במקרא בגוף התשריט.

חלק ד' - חלוקה לאיזורים

וקביעת התכליות

לא ישמשו קרקע או בנין לתכלית השונה מהתכלית לה נועדה הקרקע או הבנין לפי התשריט, אלא אם כן אישרה את השינוי הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית.

(1) השימוש בקרקע ובבניניה

למרות כל האמור בחוקי-העזר להיתרי בנייה, מותר יהיה לצרף לבקשה להיתר בנייה תכנית אחת של בנין טפוסי לגבי כמה מגרשים כתנאי שיצוינו בבקשה מספרי המגרשים שעליהם עומדים להקים את הבנינים הטפוסיים.

(2) היתרי בניה למבנים מטפוס אחר

לא יוקם יותר מבית מגורים אחד על מגרש שמותר להקים עליו בית מגורים.

(3) מספר בתי המגורים על מגרש

לא יבנה בית אלא במקום שנועד לו כתשריט, אולם אם בגלל תנאי הקרקע או כל סיבה אחרת לא ניתן לבנות את הבית במקום שנועד לו, תהיה הועדה המקומית רשאית לאתרו בקרבת מקום, כתנאי שאופיה של התכנית לא ייפגע ע"י כך.

(4) מקום הבית

לא יוקם כל בנין בשטח צבורי פתוח פרט לבנינים המשמשים את השטח באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.

(5) בנייה בשטח צבורי פתוח

מגרשי בנייה, הבתים, מכני-חופ, השטח המינימלי של המגרש אחוזי הבנייה המכסימלים, המרחקים בין קוי הבנין, המרווחים בין הבנינים, מספר הקומות והרוחב המינימלי של חזית המגרש יהיו לפי לוח האיזורים סעיף 8 בעמ' 5 להלן.

(6) מגרשי בנייה, בתים, מבני חופ שטח מינימלי, אחוזי בניה מכסימלים מרחקים בין קוי בנין, מרווחים בין הבנינים, מספר הקומות ורוחב מינימלי של חזית המגרשים.

(7) חלוקה לאיזורים וסמנים בתשריט :

- | | |
|------------------------------------|--|
| בתיים להריסה | א. שטח צבוע צהוב |
| בית אבן קיים | ב. רבוע ובתוכו נקודה |
| בתי בטון חדשים למגורים קיימים | ג. רבוע ובתוכו קוים אלכסוניים |
| בית מוצע | ד. רבוע בלבד |
| גבול התכנית | ה. קו כחול רצוף עבה |
| דרך מוצעת | ו. שטח צבוע אדום |
| דרך ביטול | ז. קוים חוצים אדומים אלכסוניים |
| שטח צבורי פתוח | ח. שטח צבוע ירוק |
| אזור למגרשים חקלאיים (כולל מגורים) | ט. שטח צבוע כתום מקו-קו ירוק |
| שטח למגרשים לבעלי מקצוע | י. שטח צבוע כתום |
| אתר לכניני צבור | יא. שטח צבוע חום מותחם כהה |
| אתר לכניני משק צבורי | יב. שטח צבוע חום מותחם ירוק |
| מספר הדרך | יג. ספרה שחורה ברבע העליון של המעגל |
| קוי בנין מרוחים קדמיים מינימליים | יד. ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של המעגל |
| רוחב הדרך | טו. ספרה אדומה ברבע התחתון של המעגל |
| המספר החדש של המגרש | טז. עגול ובתוכו ספרה בתוכה אופקית |
| המספר הקודם של המגרש | יז. ספרה כתובה אופקית ליד הני"ל |
| מספר חלקה רשומה לביטול | יח. ספרה כתובה בכיוון הצפון |
| קו רמה כל 5 מ' | יט. קו מעוקל קטוע בצבע התשריט |
| קו רמה כל 1 מ' | כ. קו מעוקל רצוף בצבע התשריט |
| שכיל להולכי רגל | כא. שטח צבוע ירוק מנוקד |
| גבול מגרש חדש | כב. קו ישר רצוף בצבע התשריט |
| גבול חלקה לביטול | כג. קו ישר קטוע בצבע התשריט |
| גבול גוש | כד. קו עבה ומשונן לסירוגין בצבע התשריט |
| | כה. מגן-דוד בתוך עגול (בתשריט |

משקי ציבור	בנינים צבוריים	מגרשים לבעלי מקצוע	מגרשים חקלאיים (כולל מגורים)	א ז י ר
בהתאם למפורט בתשריט	בהתאם למפורט בתשריט	101-121	1-84	מספרי המגרשים בתשריט המיועדים לאיזור
		21	84	מספר כולל של מגרשים באיזור
		500	2500	שטח מינימלי של מגרש ב מ ²
בהתאם למפורט בתשריט או לפי אישור הועדה המקומית, בהסכמת הועדה המחוזית		לבנין מגורים 150 מ'ר	לבנין מגורים 150 מ'ר	שטח מכסימלי לבנייה במגרש
		25 מ ² פרום לבניני משק	25 מ ² פרום לבניני משק	שטח מבנה חוץ
		2	2	מספר קומות מכסימלי בבית
		28 מ'	28 מ'	חזית מינימלית של מגרש
		לפי התשריט 5 מ' 8 מ'	לפי התשריט 5 מ' 8 מ'	רווחים קוי הבנין למגורים בחזית בצדדים מאחור

חלק ה' - דרכים

מקומות הדרכים ורוחבן יהיו כמסומן בתשריט. סוגי כלי הרכב הכלים החקלאיים שיותר שימושם בדרכים שרחבן קטן מ-6 מ' ו/או תנאים מיוחדים למעבר כלי הרכב/כלים חקלאיים בדרכים כאמור - ייקבעו ע"י הועדה המקומית במידת הצורך.

לא יוקח כל בנין ולא תיעשה כל עבודה כקרקע שהיא מקום לדרך פרט לעבודות הקשורות עם סלילת הדרך, החזקתה ותיקונה

לא יונח מעל לדרך או מתחתה כל צינור, כבל, כיב, תעלה, או כל קו אספקה או סלוק אחר, אלא אם כן ניתנה רשות לכך על ידי המהנדס.

הדרכים המסומנות בחשריט הסימן בטול תבוטלנה קטעי הדרכים המתבטלות יצורפו למגרשים או לאתרים אחרים כמוראה בתשריט ויסווגו בהתאם.

1) מקומות הדרכים ורוחבו

2) איסור בנייה ועבודה בדרכים

3) איסור שימוש בדרך לשרותים ללא נטילת רשות

4) דרכים מבוטלות

חלק ו' - ניקוז, ביוב, הספקת מים ובנייה בקרבת קוי החשמל

באשורה של הועדה המחוזית, רשאית הועדה המקומית לייחד כל קרקע הדרושה למעבר מי- גשמים, מי שפכין או להספקת מים, ולא יוקם על כל קרקע שיוחדה כנ"ל כל בנין ולא תיעשה בה כל עבודה, פרט לעבודות הדרושות לביצוע הניקוז, התיעול או הספקת מים.

1) ייחוד קרקע לצרכי ניקוז תיעול והספקת מים.

ע"י חלחול או באמצעות תעלות ניקוז לפי דרישת משרד הבריאות.

2) ניקוז

תסודר לפי דרישות משרד הבריאות לשם הכנת איכות המים מבחינה פיזית, כימית ובקטריאולוגית, מקור הספקת המים - חברת מקורות.

(4) הספקת מים

לא יוקם כל בנין מתחת לקוי חשמל הקיימים, ולא יוקם כל בנין ולא יכלוס כל חלק הימנו במרחק שהוא קטן מ-5 מטרים מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל אם הקו הוא של מתח עליון של 66 ק"ו/או במרחק קטן מ-3 מטרים או הקו הוא מתח גבוה של 22 ק"ו/או 63 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מטרים אם הקו הוא של מתח נמוך.

(5) בנינים מתחת לקווי חשמל או בקרבתה

חלק ז' - הוראות נוספות

הקרקעות המהוות דרכים ושכילים להולכי רגל תועברנה ללא תמורה על שם הרשות המקומית לאחר אישור התכנית.

(1) העברת הקרקעות המהוות דרכים

הקרקעות המהוות שטחים פתוחים צבוריים תועברנה או תוחכרנה על ידי בעלי הקרקע לרשות המקומית לאחר אישור התכנית.

(2) החזרת הקרקעות המהוות שטחים פתוחים צבוריים

החלוקה למגרשים של הקרקעות הכלולות בתכנית תיעשה לאחר מדידה, וכל סטייה מהתכנית עקב מדידה זו תהיה טעונה אישור הועדה המקומית.

(3) החלוקה למגרשים

לא יהיה תוקף לאישור מאישורים הדרושים לפי תכנית זו, אלא אם כן ניתן בכתב וכגוף התשריט.

(4) אישור בכתב

חתימת המבצע

חתימת בעל הקרקע

תאריך

תאריך

הועדה המקסימלית לבניה ולתכנון עיר
 חוק כרמל
 תכנית מפורטת לבניה ולתכנון ערים
 הנעברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה למתן חוקף
 בישיבה מס' 123 מיום 5.10.75
 יושב ראש הועדה

חוקף חכרמל
 תכנית מפורטת לבניה ולתכנון ערים
 הועברה לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים
 עם המלצה להפקדה
 בישיבה מס' 68 מיום 29.1.67
 יושב ראש הועדה

מסמכים
 תכנון
 מפורטת
 לבניה
 ולתכנון
 ערים

מסמכים
 תכנון
 מפורטת
 לבניה
 ולתכנון
 ערים

מסמכים
 תכנון
 מפורטת
 לבניה
 ולתכנון
 ערים

מסמכים
 תכנון
 מפורטת
 לבניה
 ולתכנון
 ערים

תכנית מס' 4/א פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2116 מיום 12.6.75 עמוד 1815

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי ארץ הירוקה
 תכנית מס' 4/א - מס' 28
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 28
 מיום 8.6.75 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 יושב ראש הועדה

תכנית מס' 4/א פורסמה למתן חוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 2567 מיום 28.9.75 עמוד 23

מס' 5