

הועדה המקומית לתכנון ובניה "חוף - הכרמל"

תכנית בנין עיר מפורטת חכ/23 הנקראת "גבע-כרמל"

הסם ותחומיה

תכנית זו תקרא "תכנית מס. חכ/23 - מושב "גבע כרמל" ותחול על אותו חלק קרקע המותחם בקו כחול בתשריט המצורף והמסומן באותו סמ. התשריט מהווה חלק כללי נפרד מטכנית.

יזום התכנית :- מושב גבע כרמל.

בעלי הקרקע :- מנהל מקרקעי ישראל.

מחברי התכנית:- "מ"ז"ם" מהנדסים בע"מ.

2. גבולות התכנית

צפון - גוש 10565, 10568

דרום - חלק מגוש 11840, מושב צרופה

מזרח - כביש חיפה-חדרה הישן

מערב - חלק מגוש 11841, 11840

3. הקרקעות הכלולות בתכנית

גוש 11840 -

חלקות - 62, 67, 68, 73, 74, 79, 80, 85, 86, 90

חלקי חלקות - 10-34, 63, 68, 69, 72, 75, 78, 81, 84

87, 92, 98, 99, 102, 103, 110, 111, 114

115, 118, 119, 122, 123, 126, 127, 130

131, 134, 152

גוש 11841 -

חלקות - 133-136, 139-142, 144, 145, 147, 148, 149

חלקי חלקות - 132, 137, 143

גוש 11842 -

חלקות - 1-145, 154, 155, 157, 158, 159 בשלכותן  
וחלק מחלקה 146.

4. שטח התכנית

1900 דונם.

5. מטרת התכנית

- א. לערוך תכנית מסודרת של הקרקעות המיועדות להתישבות חקלאית.
- ב. להתוות דרכים חדשות ולהוסיף דרכים קיימות כפי שמוצג בתשריט.
- ג. להקצות שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לבנייני ציבור ולבנייני מסק. הנ"ל בהתאם לחלוקה המוצעת בתשריט המצורף.

6. חלוקת אזורים ותאורם בתשריט

א. דרכים

רוחב הדרכים וקווי הכנין המוצעים יהיו בהתאם למסומן בתשריט. כל שטחי הדרכים יירשפו על שם המועצה האזורית חוף השרון. דרכים קיימות צבועות חום. דרכים מוצעות צבועות אדום.

ב. שטח ציבורי פתוח

השטחים צבועים ירוק ויהיו שטחים ציבוריים פתוחים האטורים בבניה.

ג. מבני ציבור ומסק

השטחים הצבועים חום מותחם חום. מבני ציבור ומסק, כמו צרכניה, מחסן תבואות, מחלבה, בית קרור, סוכות למכירת חקלאיות, בית כנסת, טרמפא, גן-ילדים, מועדון וכו'. מותר לבנות גם קומות על הקרקע. אחוז הבניה המותר לא יעלה על 25% מכל-השטח. קו בניה מינימלי כמסומן בתשריט.

ד. אזור חקלאי

השטחים צבועים חום אלו הם אזורי חקלאות. האזור מותר ליישוב חקלאי והקמת מבנים חקלאיים כגון: המסות, רפתות, לוליים, וכו'.

7. שטח לבניני מגורים

- א. בשטחים הצבועים כתום עם פסים ירוקים יותר לבנות שלש יחידות דיור כשני מנבים.  
גודל יחידת דיור לא יעלה על 225 מ"ר.
- ב. גובה הבניה למגורים לא יעלה על 2 קומות (ללא קומת עמודים) בתוספת גג רעפים.
- ג. קווי בנין מינימליים יהיו:  
קדמי - כמסומן בתורים. במיוחד הקדמי תותר הקצת חביה מקורה, ללא דפנות.  
צדדי - 4 מ' למגורים. 2 מ' לטכני משק.  
אחורי - 5 מ'. 0 מ' למבני משק.  
אחוז הבניה המותר יהיה 20% ברטח בכל הקומות יחד. כל חלק שבין גג רעפים לבין תקרת המבנה שבנהר יהיה מעל 1.80 מ' יכלל בחישוב אחוז הבניה.  
ד. בחישוב שטח הבניה יכללו כל חלקי הבית למעט קומת עמודים מפולטת, מקלט בגודל סטנדרטי ומקום החביה לרכב.

8. שטח לבעלי מקצוע

שטחים לבעלי מקצוע מסומנים בתאומים בצבע כתום. גודל המגרש לא יהיה קטן מ-0.5 דונם. מותר לבנות מבנה אחד בשטח של 225 מ"ר, ב-2 קומות, ללא קומת עמודים, בתוספת גג רעפים.

9. פרוהים ונחירות

א. אטפקת מים

אטפקת המים תהיה על ידי חברת מקורות.  
המים יתחלקו לבתים באטצעות צנורות מים מרכזיים ויסתעפו מהם בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

ב. ביוט

שיטת הביוט תהיה מקומית ע"י גורות רקב ובורות דובגים וכו' ע"י מערכת ביוט פרכזית באיסור גידול הבדיאות.

ג. ביקור

שיטת הביקור תעשה ע"י הלחול בקרמיק או ע"י זרימה עילית או ע"י מערכת תעול באוסרת היוזמת, הכנויה עבור בעלי הקרום שגבולות התכנית.

ד. אשפה

הרחקת האשפה תעשה ע"י הטועצה האזורית חוץ הכרמל.

10. קרוי השכל

אין לבנות בנינים מעל לכפלי השכל תת-קרקעיים ולא תרחק קצתן מ-2 מ' מכפלים הלוג. אין לחפור מעל ובקרבת כפלי השכל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והוראות מחברת השכל. לא תותר הקמה בנין מתחת לקרוי השכל עיליים קיימים או שתוכננים והאחרים. בקרבת קרוי השכל עיליים ינתן היתר כבית רק כפרחקים המפורסם מטה והנכחדים סקו אנכי העובר דרך התיל החיצוני והקרוב אל קו השכל קיים או פטור קו שתוכנן לחלק הקרוב ביותר אל המבנה. טבלת פרמקים מינימליות בין קרוי השכל לסככים - נפרדים

בטוח פתוח		בטוח סגור		מתח הקו
מספר הקו מתוכנן	מספר קיימים	מספר הקו מתוכנן	מספר קיימים	
2.25	2.00	2.25	2.00	מתח נמוך
8.50	---	9.50	5.00	מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.00	---	35.00	9.50	מתח עליון 150+110 ק"ו

בכל מקרה של תכנון מרובה כמרחק קטן מ-50 מ' מצידו קו  
 חסמל קיים במסח שאינו מיועד לבניה לפי תכנית בנפן עיר  
 מאושרת ובכל מקרה של אינו יעוד שמה פתוח לשמט בנוי,  
 יש לפנות להכרת החסמל לכך קבועת מרחקים מינימליים בין  
 קווי החסמל לפכנים המוצעים.

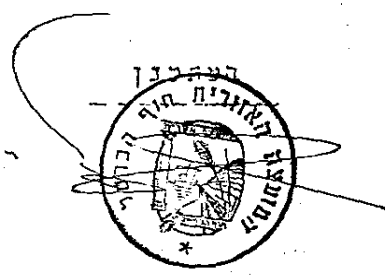
בעלי הקרקע: .....

המתכנן :- .....

היוזם :- .....

חתימות

בעלי הקרקע



הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוק כרמל  
מס' תכ/23  
תכנית 23/כמ  
הועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה לסקן חוקי  
בישיבה מס' 78 מיום 13.7.80  
יושב ראש הועדה  
מנכ"ד הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר  
חוק חכרסל  
מס' תכ/23  
תכנית 23/כמ  
הועדה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים  
עם המלצה להפקדה  
בישיבה מס' 78 מיום 6.11.78  
יושב ראש הועדה  
מנכ"ד הועדה

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי 4/כמ  
תכנית 23/כמ  
הועדה המחוזית בישיבתה ה-23  
מיום 23.9.80 החליטה לתת תוקף  
לתכנית הנכונה לעיל.  
יו"ר מנהל כללי להכין  
יו"ר ריש בארץ

משרד הפנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי 4/כמ  
תכנית 23/כמ  
הועדה המחוזית בישיבתה ה-86  
מיום 29.3.79 החליטה להפקיד את  
התכנית הנכונה לעיל.  
סגן מנהל כללי לתכנון  
יושב ראש הועדה

תכנית מס' 23/כמ מורחבת: חוקי בילקוט  
מס' 2696 מיום 5.7.81 עמוד 165

חברת כטי 23/כמ מורחבת להפקדה בילקוט  
מס' 2621 מיום 7.4.80 עמוד 1459

6 אב' 80