

3002985

25.12.97

נתקבל
24.11.1997

ד ב ר י ה ס ב ר

לתכנית בנין עיר מפורטת מס' חכ"4 ג'

שנוי לתכנית מפורטת משח/36, מש"ח 36/1
ולתכנית חכ"4
מושב כרם מהר"ל

1. ביזמת ועד המושב כרם מהר"ל והמועצה האזורית "חוף הכרמל" מוגשת בזאת תכנית להקמת 77 יח"ד לבנים במושב, בחמישה רכוזים.
2. התכנית מיעדת אזורים למגורים, ולבנינים צבוריים, ולשטח פרטי פתוח ולשטחי יעור.
3. התכנית מותאמת לדרישות תמא/31.

רשם : צבי בן-דוד, אדריכל

עדכון : יולי 1997

מ ח ו ז ח י פ ה

מרחב תכנון מקומי "חוף הכרמל"

תכנית בנין עיר מפורטת חכ/4ג'

שנוי לתכנית מפורטת מס' משח/36, משח 36/1
ולתכנית חכ/4

מ ו ש ב כ ר ס מהר"ל

עדכון: יולי 1997

מ ח ו ז ח י פ ה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
תכנית מפורטת מס' חכ/4 ג'
שנוי לתכנית מפורטת מס' משח/36, משח 36/1
ולתכנית חכ/4

	: חוף הכרמל	1. מועצה אזורית
	: חיפה	2. מחוז
	: חדרה	3. נפה
	: כרם מהר"ל	4. מקום
חלקות	גוש	5. גושים וחלקות
,6(ח),7(ח),8(ח),9(ח),10(ח),11(ח)	12002 :	
,15(ח),16(ח),17(ח),18,19,20,21,22		
,27(ח),28,29,30,31(ח),50(ח),13(ח)		
.51,52(ח),23,24,25,26		
1(ח)	12047	
.30(ח),32(ח),33(ח),34,35(ח),36(ח)	12046	
.2(ח)	12048	
.32(ח),33(ח),38(ח)	12008	
.12(ח),13(ח),14(ח),16(ח),17(ח),23(ח)	12012	
.5(ח),53(ח),54(ח),55(ח)	11999	
.8(ח)	12009	
	: 110.3 דונם.	6. שטח התכנית
1:1250	: התכנית מכילה גליון תשריטים בק.מ.	7. מסמכי התכנית
(להלן: "התשריט")	: וכן 8 דפי הוראות בכתב	
(להלן "הוראות התכנית")	: המהוים חלק בלתי	
נפרד מהתכנית.		
	: מינהל מקרקעי ישראל.	8. בעל הקרקע
	: ועד המושב כרם מהר"ל והמועצה האזורית חוף הכרמל	9. היוזם
	: ועד המושב כרם מהר"ל	10. המגיש והמוצע
	: המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים בע"מ,	11. המתכנן
	: רח' הארבעה 10 ת"א, אדריכל צבי בן-דוד.	
	: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים	12. מטרת התכנית
	: בהקף של 77 מגרשים, דרכים, שטחים צבוריים, יעוד	
	: ושטחים פרטיים פתוחים, זאת ע"י שנויים ביעודי	
	: הקרקע וקביעת מגבלות והנחיות בניה.	

13. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שכוי לתכנית מפורטת מס' מס' משח/36, משח 36/1 ולתכנית חכ/4 כל הוראותיהן חלות עליה, למעט ההוראות המיוחדות לתכנית זו.

14. ציונים בתשריט : בהתאם למסומן בתשריט ובמקרא.

15. תכליות ושימושים : 15.1 אזור מגורים א' -

א. באזור זה תותר הקמת בתי מגורים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, על מגדש ששטחו לא יפחת מ-750 מ"ר. תכנית הקרקע לא תעלה על 200 מ"ר (כולל שטחי שרות) ולא תפחת מ-90 מ"ר. שטח עיקר המבנה על שתי קומותיו לא יעלה על 200 מ"ר.

לא תותר קומת עמודים מפולשת במבנה. שטחי השרות, יהיו:

ב. - מרחב מוגן - המרחב המוגן יתוכנן עפ"י הוראות הג"א.

- סככת חניה - עד שטח 15 מ"ר: החניה מקורה בקרוי קל וממוקמת במגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0. שער החניה נגרר או פתיחה פנימה.

- מחסן - עד 7.5 מ"ר ברוטו, משולב בגוף מבנה בית המגורים.

- מרתף תת-קרקעי, ששטחו לא יעלה על 20 מ"ר, גבהו הפנימי יהיה 2.20 מ' נטו ולא יבולט יותר מ-80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים במגרש. הכניסה למרתף - דק מתוך בית המגורים - לא תותר כניסה היצונית. לא יותרו התקנות סניטריות במרתף (מים וביוב).

ס"ה שטחי השרות לא יעלה על 50 מ"ר.

ג. קוי בנין: - קדמי ואחורי: 5.0 מ', צדדי: 3.0 מ' לא יותר קו בנין 0 בין שני מגרשים (קו בנין צדדי).

ד. גגות, קומות וגובה הבנינים. גגות בתי המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או בשלוב עם גגות שטוחים מבטון, בתנאי ששטח גג הרעפים לא יפחת מ-50% משטח הגג הכללי.

לא יותרו גגות אסבסט, פח או קרוי בחומר פלסטי. מספר הקומות לא יעלה על 2. תותר עלית - גג כשטח שרות שתכלול במנין אחודי הבניה המותרים. יותר מרתף אחסנה תת-קרקעי, כמתואר בסעיף ב' לעיל.

גובה הבנין עם גג הרעפים לא יעלה על 9.00 מ' ממפלס +0.00 שיקבע בתכנית פיתוח ובכוי, אשר תוכן לכל שטח התכנית ותאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

- ה. גידור - פרטי הגדר יכללו בתכנית ההגשה לרשויות של כל בית מגורים ויהיו טעונים אשור הועדה המקומית. גובה הגדר לא יעלה על 1.30 מ' מעל המזרחה, מהם 50 ס"מ מאבן והיתרה - סורג או עץ.
- ו. תותר בניה קשה בלבד. לא תותר הקמת מבנים יבילים, מכולות, צריפי - פח או עץ וכיו"ב. כל הצנרות והנבלים לא יהיו גלויים בחזיתות והמבנים.

15.2 שטח פרטי פתוח -

לא תותר כל בניה. יותרו נטיעות וגינות, מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב וכן מתקנים הנדסיים, כגון: ניקוז, ביוב, תיעול, שאיבה, קוי חשמל וטלפון וכיו"ב. יותר מעבר ברכב אל שטחים חקלאיים סמוכים.

פיתוח השטח הפרטי הפתוח ואחזקתו יהיה באחריות ועד מושב כרם מהר"ל.

15.3 יעור - כמוגדר בתכנית ת.מ.א. 22/.

16. דרכים וחניות צמודות : עפ"י המסומן בתשריט ועפ"י הפרוט בתכנית הפיתוח והבנוי.
17. איכות הסביבה ותשתיות : כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

17.1 ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ה נ ק ו ז - ע"י חלחול, נקוד טבעי, בתעול תת-קרקעי או בצנורות תת-קרקעיים - הכל בהתאם לחוק הניקוז ולתכנית הפיתוח והבנוי

17.2 ב י ו ב - לא יכתנו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואשורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בוד עם בצוע עבודות הפיתוח והבניה. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בישוב, שתחובר למתקן טיהור מרכזי מחוץ לישוב.

17.3 פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פנוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

17.4 ח ש מ ל -

א. קוי הרשת בתוך שבונת המגורים לא יהיו עיליים. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים. ולא במרחק מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

1. לא יוקם שום מבנה או חלק ממנו מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים, הן של מתח גבוה והן של מתח נמוך.

המרחק האופקי המינימלי בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה יהיה כדלקמן:

מתח נמוך - 0.4 ק"ו מהתיל הקיצוני 3.0 מ'
מציר הקו 3.50 מ'

מתח גבוה - 22-33 ק"ו מהתיל הקיצוני 6.0 מ'
מציר הקו 8.0 מ'

מתח עליון - בתיאום ובאישור חברת החשמל.

2. המרחקים הנ"ל אינם כוללים מבנה עם פיגומים, במיקרה ומוקמים פיגומים, יע להתרחק מרחק נוסף ובתיאום עם חברת החשמל.

3. אין לבנות מיבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור חב' החשמל.

17.5 תקשורת - הביצוע לפי דרישות חב' "בזק" ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

עפ"י חוק התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. תכנית הבנוי והפיתוח תפרט את הסדרי התנועה והחניה המוצעים. החניה תהיה בתחומי המגרש.

18. ח נ י ה

19. תכנית פיתוח ובנוי : תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת, אשר תכלול: העמדת בניינים במסגרת קוי בנין, מס' קומותיהם, גבהים, הגישה לבניינים, פרוט הדרכים, רוחב חתכיהן ומפלסיהן בקו הציר. סימון שטחי חניה, נטיעות, קוי ניקוז, חשמל, תקשורת, תאורת רחובות, מכולות אשפה, גדרות, קידות תומכים וכיו"ב. לא יבתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה בשטח התכנית, אלא בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח, לאחר שתוכן ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
20. הפקעות לצרכי ציבור : השטחים הצבוריים והדרכים יופקעו וירשמו כחוק ע"ש הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
21. תוקף התכנית ושלבי הביצוע : סיום עבודות התשתית עבור 25% מיחידות הדיוור המתוכננות יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית בתוך חמש שנים מיום אישורה ייפקע תוקפה - כולה או חלקה. שלבי הביצוע ייקבעו ע"י יוזמי התכנית, בתוך מסגרת של חמש שנים ממתן התוקף לתכנית.
22. חלוקת מגרשים : החלוקה למגרשי מגורים כפי שמופיעה בתשריט. ניתנת לשנוי מבלי שהדבר יהווה שנוי יסודי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע, מס' יח' הדיוור ואחוזי בניה המותרים בשטח מינימלי של 750 מ"ר נטו למגרש מגורים.
23. רישום : הרישום ייעשה ע"י יוזמי התכנית על סמך מפות לצרכי רישום, המבוססות על טבלת מגרשים. עם אישור תכנית לצרכי רישום על בסיס תכנית המשבצת משח/36 יזכך מיד תשריט לצרכי רישום לכל המתחם.
24. רישום סעיף 5.3 בתמ"א/31 : במושב כרם מהר"ל מתגוררות כיום 334 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע מספר הנפשות המשוער ל-604 נפש. ההשפעה המשוערת ביחס לישוב בעקבות התכנית המוצעת היא 84% גידול. בתחום המוצעה האזורית חוף הכרמל מתגוררות כיום 9800 נפשות. ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה בעקבות התכנית המוצעת היא 2.75% גידול.
25. עתיקות : כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של נציג מוסמן מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות מקדימות וזאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.

ג. רשות העתיקות תיודע שבוע לפני תחילת ביצוע העבודות.

ד. במידה ובמהלך ביצוע העבודות כאמור לעיל ייחשפו שרידים קדומים הראויים לחפירה, תתקיים חפירת הצלה כמתחייב מחוק העתיקות התשל"ח-1978 ובהתאם לנהלי רשות העתיקות.

ה. הפיקוח, החפירה (באם תתקיים), הטיפול בממצא ופרסומו ימומנו ע"י היוזם.

ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרור השטח הנדון או חלקו גם לאחר הבדיקה, זאת במידה ויתגלו שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

26. שמורות טבע ויער : א. בשל רגישות השטח וסמיכותו ליער ולשמורת-טוף כרם מהר"ל שהם ערכי הטבע המוגנים עפ"י חוק, יהיה פיקוח צמוד של רשות שמורות הטבע על כל שלבי העבודה הרלוונטיים באתר.

ב. במתחם הצפון-מערבי, הגובל בשמורת טוף כרם מהר"ל, יש לבצע סימון בשטח, בטרם ביצוע העבודות.

ג. במתחם הדרום-מערבי קיים עץ גדול של אלה אטלנטית, שהוא ערך טבע מוגן.

תכנית מקס'	גובה מקס'	מספר קומות	קווי בנין במ'		ש ט ח י ב נ י ה			שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	האזור		
			צדדי אחורי	קדמי/ אחורי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	שטחי שרות				שטחי שרות	שמוש עקרי
200	9.00 *	2	3.0	5.0	20 מ"ר מרתף אחסנה	מרחב מוגן סככת חניה - 15 מ"ר מחסן - 7.5 מ"ר	200	750	201 עד 240	אזור מגורים א'		
מ"ר כולל שטחי שרות	מטר כולל גג - רעפים	קומות + מרתף	מ'	או לפי תשריט			הקומות -		243 עד 277			
								745	241			
								744	242			
30%	9.0 מ'	2	5.0	5.0	-	5% בכל קומה	25% בכל קומה	3200 1760	301 302	אזור לובניניים צווריים		
עפ"י תכנית חכ/4								1810	154	מגורים לבעלי מקצוע		
עפ"י תכנית חכ/4								2836 3558 3851	64 65 80	מגורים באזור חקלאי		
לא									שטח פרטי פתוח			
תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים ומתקני משחק לילדים												

הערות : * גובהם המירבי של המבנים במגרשים 239, 240 לא יעלה על 7 מ', מדוד ממפלס הקרקע הטבעית, כל סטייה מהוראה ארכיטקטונית זו תחשב לסטייה ניכרת עפ"י הוראות החוק והתקנות.

א י ש ז ר י ם :

כרם מהריץ

מושב מונרים
להתיישבות חקלאית ערים

ח ת י מ ו ת :

ה י ו ז ם :

כרם מהריץ

מושב מונרים
להתיישבות חקלאית ערים

המגיש :

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתארי שני תהיה מנומאת עם בשירות התכנון ור"מ ומועצה.
החוקיות היא כי תכנית זו אינה בלתי ניתנת לבדיקה להקנות כל זכות ליוזם תכנית או לכלל תכנית אחרת ב שטח התוכנית כי ע"י לא הוקצה השטח לחינוך עממי השטח מיועד למוסדות חינוך וראי התוכנית זו י"א במקום הסכמת כל מנהל מקומי בשטח הנדון וראו כל דש"ת מוסמכת לפי כל חוקי המדינה.
למען המיר עסקי הוצעה בזה כי אם נכשה א
בני השטח י"א תכנית, אין כוונתנו להגביל על שטח זה או חלקו או חלק מהשטח לשימוש חקלאי או חקלאי חלקי.
מי שירשם חזונו על שטח זה יחייב כלשהו בשטחו וראו על כל זכות חקלאית תינתנת לו רק, חוקים שאמנם יעפ"י כל דיק שכן חתימתנו ניתנת אחר דוק במקומות מבט הכללית.

המחלקה הטכנית

ליד תנועת המושבים העיר
רח' הארבעה 10 תל-אביב
טל. 5615454
פקס. 5612640

ה מ ת כ כ ן :

מינהל מקרקעי ישראל
ת"פ

12.11.99

תאריך

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף כרמל

מס' 24/מכ **כרמל**
 מס' 261.96 **96001**
 מס' 1.3.96 **96002**

יו"ר הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
 מועצה לשינוי תכנון

[Signatures]

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 חוף הכרמל

מס' 24/מכ **כרמל**
 מס' 224.94 **94004**

יו"ר הוועדה המקומית לבניה ולתכנון ערים
 מועצה לשינוי תכנון

[Signatures]

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 24/מכ

הועדה המתוזזת לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.7.96 לאשר את התכנית.

[Signature]
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס' 24/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4355
 מיום 20.11.95

הודעה על אישור תכנית מס' 24/מכ
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4619
 מיום 19.2.98