

2994

מחוז חיפה

ב ת ק ב ל

9. 12. 1997

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

שינוי תכנית מפורטת מס' חכ/ 23ה'

הרחבת מושב גבע כרמל

הוראות התכנית

נובמבר 1997

1. שם וחלות: תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ/23ה' - הרחבת מושב גבע כרמל והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית:

חכ/23 - "גבע כרמל"

משי"ח 16 - גבע כרמל (תכנית לצרכי הסדר רישום)

משי"ח 16 / 1 - גבע כרמל (תכנית לצרכי הסדר רישום)

בכל מקום שיש סתירה בין הוראות תכנית זו ובין התכניות המצויות למעלה, הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

3. מיקום התכנית: אזור מרכז מושב גבע כרמל בשטח המיועד למבני ציבור ומגרשים מדרום לשטח זה בסמוך למגרשים לבעלי מקצוע.

4. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש רשום מס' 11840 חלק מחלקות 62, 67, 68, 73, 152.

גוש רשום 11842 חלק מחלקות 13, 18, 20, 25, 26, 31, 32, 36-40, 43-46, 49-57, 59, 60, 157, 158.

גוש 11900 (בהליכי רישום): 117, 118, ע"פ משי"ח 16/1.

גוש 11900 (בהליכי רישום): ח"ח 60 ע"פ משי"ח 16.

גוש 11902 (בהליכי רישום): ח"ח 110 ע"פ משי"ח 16/1.

מספרי הגושים והגבול ביניהם נלקחו מתשריטים לצרכי רישום.

5. שטח התכנית: כ - 98.43 דונם.

6. בעל הקרקע: מדינת ישראל

7. יוזם ומגיש התכנית: ועד מושב גבע כרמל

8. עורך התכנית: אדרי' אלה מאור, טל' 04-8765174.

9. באור סימוני התשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקווקו	גבול תכנית מאושרת
שטח צבוע כתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע צהוב מותחם בקו ירוק	אזור מגורים לבעלי מקצוע
שטח צבוע ירוק	אזור ציבורי פתוח
שטח צבוע חום מותחם בקו חום	אזור למבני ציבור
שטח צבוע פסים עבים ירוקים	אזור חקלאי
שטח מותחם בקו צהוב מקווקו	מבנה להריסה
שטח צבוע חום	דרך מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח צבוע אדום וירוק לסירוגין	דרך משולבת
שטח צבוע פסים אדומים דקים	דרך לביטול
קו ירוק	גבול מגרש לבעלי מקצוע
מספר שחור מותחם בעיגול ירוק	מספר מגרש לבעלי מקצוע במצב קיים
מספר שחור	מספר מגרש חדש
קו שתי נקודות אדום	קו חשמל מתח עליון
רשת קוים שחורה על שטח צבוע אדום	חניה ציבורית
מספר ברבע העליון של העיגול בדרך	מספר הדרך
מספר ברבע התחתון של העיגול בדרך	רוחב הדרך
מספר ברבע הצדדי של העיגול בדרך	קו בנין

10. הגדרות:

אזור מגורים א' - אזור בו מגרשים לבנית בתי מגורים חד משפחתיים.

אזור מגורים ל"בעלי מקצוע" - אזור מגורים שבו המגרשים יוקצו עפ"י החלטת ועד המושב לבעלי מקצוע שיתנו שרות לנושבי המושב.

דרך משולבת - דרך המיועדת לשימוש כלי רכב והולכי רגל במשותף.

11. מטרת התכנית: א. תוספת 81 מגרשים למגורים א' (חדשים) תוך שינוי יעוד חלק משטח לבניני ציבור וחלק מנחלה.

ב. קביעת רשת דרכים חדשה התואמת את ההרחבה.

ג. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע באזורים השונים.

12. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם:

12.1 אזור מגורים א' - מותר בו הקמת בניני מגורים ומבני עזר לשימוש בית המגורים.

מבנה העזר יהיה חלק מבית המגורים ותאסר הקמתו בנפרד מהמבנה הראשי.

12.2 שטח ציבורי פתוח - אסורה בו כל בניה למעט מתקני משחקים, גיטון, מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה ומתקנים לתשתית.

12.3 דרך משולבת - תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל וגיטון ומותר יהיה להקים מתקנים לצרכים אלו.

12.4 דרך - תשמש למעבר כלי רכב. ניתן להקים בתחומה מתקני תשתית כגון: תעלות ניקוז, מעבירי מים, עמודי חשמל ותחנות טרנספורמציה, הכל באישור מהנדס המועצה האזורית.

12.5 שטח לבניני ציבור - שטח זה ישמש לגני ילדים והוא מיועד להפקעה ולרישום ע"ש המועצה האזורית חוף הכרמל.

13. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה לדירה.

משטח החניה מותר שיבנה עד קו בנין 0. מבנה חניה הינו "מבנה עזר" כמשמעותו בחוק ובתקנות, יבנה בתוך קווי הבנין המותרים ויאושר כחוק.

14. הפקעת ורישום שטחי ציבור:

שטחי הציבור הכלולים בתכנית (דרכים, שטחים ציבורים פתוחים והשטח לגן ילדים) מיועדים להפקעה ולרישום על שם המועצה האזורית חוף הכרמל, לפי סעיפים 189, 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תנאים למתן היתרים באזור המגורים (מגורים א'):

לא יוצא היתר בניה באזורי המגורים, אלא לאחר שיוגש לוועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע החתום ע"י מינהל מקרקעי ישראל ומאושר כחוק.

16. הוראות הבניה באזורים השונים:

הוראות הבניה באזורים השונים יהיו כאמור להלן. במקום שיש הפניה להערות, האמור בהערה הוא חלק מהוראות הטבלה.

האזור	שטח במ"ר	בניה	מס' קומות	גודל מגרש מינימלי	רוחב חזית מינימלי	מס' בתים במגרש	מירווחים
מגורים א'	220 מ"ר + 35 מ"ר "שטחי שרות" + ממ"ד (ראה הערה מס' 1)	2 (ראה הערה מס' 2)	500 מ"ר	18 מ'	1	קדמי - כמסומן צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ' (ראה הערות 3,4)	
מבני ציבור	600 מ"ר + 70 מ"ר "שטחי שרות" + ממ"ד (ראה הערה מס' 5)	1	2,340 מ"ר	40 מ'	2	קדמי - 4 מ' צדדי - 4 מ' אחורי - 5 מ'	

הערות לטבלה

- 200 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים ובעוסף 20 מ"ר למשטח מרוצף בלתי מקורה בקומת הקרקע.
- 35 מ"ר "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה כלהלן: 30 מ"ר חניה, 5 מ"ר מחסן ביתי. + 8 מ"ר ממ"ד.
- גובה הבנין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע מזדז ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש.
- במגרשים הגובלים בשני רחובות המירווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
- הבניינים הנמצאים במגרשים 42, 43 בגוש 11902 והחורגים מקו הבנין הקדמי המותר, ישארו במצבם. כל בניה חדשה של בנין מגורים תתרחק 4 מ' מהקו הירוק המקווקו המסומן בתשריט. השטח שמדרום לקו המקווקו יועד לדרך כחלק מדרך מס' 3.
- 70 מ"ר "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה כלהלן: 30 מ"ר מחסנים, 15 מ"ר מדרגות, 25 מ"ר חדרי טרנספורמציה, + 15 מ"ר ממ"ד.

17. מבנים קיימים:

- 17.1 המבנה הקיים במגרש 1001 ישאר במצבו. כל בניה חדשה או תוספת בניה במגרש זה תהיה עפ"י הוראות תכנית זו, ובהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
- 17.2 מבני הציבור הקיימים בשטח הציבורי ישארו במצבם. כל בניה חדשה או תוספת בניה בשטח זה תהיה עפ"י הוראות תכנית זו, ובהתאם לתכנית בינוי מפורטת שתאושר ע"י מהנדס המועצה.

18. הוצאות ביצוע התכנית:

כל הוצאות ביצוע התכנית יחולו על יוזמי התכנית.

19. תשתיות:

- מים - אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב.
- ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של המושב. תנאי להיתר הוא אישור מהנדס המועצה לפתרון החיבור למערכת הביוב.
- ניקוז - עפ"י תכנית ניקוז שתערך עם פיתוח השטח. פתרון הניקוז יאושר ע"י מהנדס המועצה.

20. מערכת החשמל:

מערכות החשמל החדשות בתחום ההרתבה תהינה כולן תת קרקעית.

20.1 בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל.

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים להלן, שימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו	5.0 מ'

בקווי מתח עליון - בין העמודים 6076, 6078, 164H - 161H, -

מגבלות הבניה בקרבת קווי חשמל הן:

13 מ' מהתייל הקיצוני - לכל כוון.

17 מ' מציר הקו לכל כוון.

ב. אין לבנות מעל כבל חשמל תת קרקעי ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבל חשמל תת קרקעי ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.

ג. המרחקים האנכים המינימליים מקוי החשמל עד לפני הכביש הסופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם תברת חשמל.

חתימות:

נחל כרמל
יושב ראש מועצה מקומית
שיתופית כרמל

אלה מאור אדריכלית
קרן היסוד 64.000
טלפקס. מע. 8765174
בית 8769778

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
חוף כרמל	
תכנית מס' 23/ה'	החלטת מועצה
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים	עם המלצה למתן תוקף
בישיבה מס' 93006	מיום 14.7.92
יושב ראש הועדה	מזכיר הועדה

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
חוף כרמל	
תכנית מס' 23/ה'	החלטת מועצה
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון ערים	עם המלצה להפקדה
בישיבה מס' 95016	מיום 17.11.95
יושב ראש הועדה	מזכיר הועדה

משרד המבחן והחינוך
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 23/23
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14.10.97 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המחוזית
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על הפקדת תכנית מס. 23/23
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4524
 מיום 27.5.97

הודעה על אישור תכנית מס. 23/23
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4636
 מיום 9.4.98