

3005370

מחוז חיפה
נפת חדרה
מרחב תכנון מקומי "חוף הכרמל"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
חדרה חיפה
24-01-2007
כ.ר.ל.ל
תיק מס. _____
לטיפול ל

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה
נתקבל ביום
4-01-2007
תיק מס. _____
נרשם במספר _____
לטיפול ל

תוכנית מפורטת מס': חכ/4"ב
שנוי תוואי כביש מספר 1 במושב כרם מהר"ל
שינוי לתוכנית מפורטת חכ/4"ח

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תוכנית מס. חכ/4"ב
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.9.05 על אישור את התוכנית.
סגן מנהל המחוז יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תוכנית מס' חכ/4"ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5384
ביום 29.8.05

הודעה על אישור תוכנית מס' חכ/4"ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5485
ביום 25.1.06

מדין 2002
עדכון: מדין 2003, יולי 2003, פברואר 2004, מאי 2004, דצמבר 2004

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי "חוף הכרמל"

תוכנית בנין עיר מפורטת
שינוי תוואי כביש מס' 1 במושב כרם מהר"ל
שינוי לתוכנית מפורטת חכ/4

1. הקדמה
- 1.1 מחוז חיפה.
- 1.2 נפה תדרה.
- 1.3 מרחב תכנון ועדה מקומית חוף הכרמל.
- 1.4 מקום כרם מהר"ל.
- 1.5 שם התוכנית שינוי תוואי כביש מס' 1 במושב כרם מהר"ל.
- 1.6 תחולת התוכנית תוכנית זו תחול על השטח התחום ע"י הקו הכחול בתשריט. תוכנית זו תוחמת גושים וחלקות כדלהלן:
גרש 12048 ג' 2
גרש 12008 חלקי חלקות 19,20,21,22,29
מגרשים 282,283,284,285,286,287,288,310,312,313,314,315
316,601,602,605
- 1.7 שטח התוכנית 15.859 דונם.
- 1.8 מסמכי התוכנית התוכנית כוללת תשריט צבוע בקנ"מ 1:1000, דפי "הוראות התכנית" בכתב, נספחים:
גליון מס' 1 "כביש 1. תוכנית וחתכים מצב מאושר",
גליון מס' 2 "כביש 1. תוכנית וחתכים מצב מבוקש"
גליון מס' 3 "נספח תנועה-תוכנית כללית לכבישים"
גליון מס' 4 "נספח תנועה-חתכים לרוחב כביש 1".
גליון מס' 5 "נספח תנועה-חתכים לרוחב כביש 1".
- 1.9 בעל הקרקע מדינת ישראל.
- 1.10 יוזם ומגיש התוכנית ועד מושב כרם מהר"ל.
- 1.11 המתכנן פינקל את פינקל מהנדסים ויועצים בע"מ, הורדים 1, יקנעם 20692 טל: 04-9890461 פקס: 04-9891532
- 1.12 מטרות התוכנית א. שינוי תוואי כביש מס' 1. התאמת כביש לטופוגרפיה כך שהפרש הגבהים בין תחילת הכביש לסופו יקטן מ - 16 מטר ל 7 מטר תוך כדי שמירה על מספר המגרשים הקיים.
ב. איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק ובהסכמת בעלים.
- 1.13 יחס לתוכניות אחרות על התוכנית יתולו הוראות תוכנית חכ/4, למעט השינויים המתחייבים מכוח הוראות ותשריט תוכנית זו. במקרה של סתירה בין תוכניות, תגברנה הוראות תוכנית זו.

2. שימושים מותרים התכליות והשימושים יהיו בהתאם להוראות תוכנית כח/ה.

2.1 שטח יער נטוע אדם

בשטחים אלו המוגדרים ע"פ תמ"א 22, לא תותר כל פעילות פיתוח אלא רק פעילות של שימור וטיפוח הצומח והחורש הטבעי של הכרמל. בשטחים אלו תותר בהתאם לכל דין, מעבר של צנרת תת קרקעית של מערכות התשתית אך יעשה שיקום הנוף הטבעי ע"י היזם. במגרש 605 תותר בניה של תחנת טרנספורמציה ויעשה שיקום הנוף הטבעי ע"י היזם.

2.2 הוראות בניה

על התכנית יחולו הוראות תוכנית חכ/ח', למעט השינויים המתחייבים מכוח הוראות תכנית זו, כמפורט בסעיף 2.5 טבלת השטחים.
הכניסה וחניה למגרש 316 יהיה על גבול מגרש 283, ולמגרש 315 על גבול מגרש 314.

2.3 טבלת השטחים

מוצע			קיים			יעוד השטח
מספר מגרשי	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	מספר מגרשים	% מהשטח הכללי	שטח בדונם	
						<u>שטח למגורים</u>
13	61.52	9.757	13	61.42	9.740	מגורים א'
						<u>שטחי ציבור</u>
	9.92	1.573		19.28	3.057	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
	14.48	2.296		6.26	0.993	שטח יער נטוע אדם (תמ"א 22)
	14.08	2.233		13.04	2.069	דרך
13	100	15.859	13	100	15.859	סה"כ כללי

קו מקווקו בצבע כחול ולידו מספר תכנית מאושרת	גבול תוכנית מאושרת חכ"ח/4
קו מקווקו דק בצבע כחול	גבול אזור יער נטוע אדם
קו כחול עבה	יל פי תמ"א 22
קו שחור ועליו משולשים ומספר בעל חמש ספרות	גבול תוכנית מוצעת
קו ירוק מקווקו ומעליו מספר ירוק בעיגול מקווקו	גבול ומספר גוש
קו שחור מלא ומעליו מספר שחור בעיגול מקווקו	גבול חלקה רשומה לביטול
קו שחור מקווקו ומעליו מספר שחור בעיגול מקווקו	גבול מגרש מאושר
קו אדום מלא ומעליו מספר בתוך עיגול אדום מלא	גבול מגרש מאושר לביטול
	גבול ומספר מגרש מוצע
שטח צבוע בצהוב	מגורים-חלקה א' בנחלה הקלאית
שטח צבוע בכתום	אזור מגורים א'
שטח צבוע בצהוב מותחם בקו ירוק עבה.	מגורים לבעלי מלאכה-משק עזר
שטח צבוע בירוק.	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
שטח צבוע בחום מותחם בקו חום עבה	שטח למבני ציבור
שטח צבוע בחום בהיר	דרך מאושרת
שטח צבוע באדום	דרך מוצעת
שטח צבוע בירוק מותחם בקו אדום עבה.	מעבר ציבורי
שטח צבוע באלכסונים ירוקים ואדומים	דרך משולבת
שטח בצבע התכנית עם קוים אדומים אלכסוניים מקווקוים	דרך מאושרת לביטול
שטח צבוע בירוק כהה	שטח יער נטוע אדם
שטח צבוע פסים בצבע חרדל	שטח חקלאי
עיגול בצבע שחור ובתוכו מספר ברביע העליון	מספר דרך
עיגול בצבע שחור ובתוכו מספר ברביע צדדי	קו בניין
עיגול בצבע שחור ובתוכו מספר ברביע תחתון	רוחב דרך

2.5 טבלת זכויות והגבלות בניה

חישוב שטחי המגורים הוא על פי חוכמת חלוקה אנליטית ועלול להשתנות בעת עריכת תכנית מדידה לצורכי רישום.

חשפך קומות	גובה מחפלים מנתה במטר	מפלים מנוזה	קו בנין אחורי במטר	קו בנין צדדי במטר	קו בנין קדמי במטר	סה"כ זכויות בניה במ"ר	שטחי שרות במ"ר	שטח בנין עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	חשפך מגרש	אזור
2	8.5	82.00	4	4	5	280	60	220	750.0	282	מגורים 'א
2	8.5	93.50	4	4	5	280	60	220	749.7	283	מגורים 'א
2	8.5	94.50	4	4	5	280	60	220	750.8	284	מגורים 'א
2	8.5	96.00	4	4	5	280	60	220	749.5	285	מגורים 'א
2	8.5	97.50	4	4	5	280	60	220	749.3	286	מגורים 'א
2	8.5	98.50	4	4	5	280	60	220	750.0	287	מגורים 'א
2	8.5	100.00	4	4	5	280	60	220	758.2	288	מגורים 'א
2	8.5	102.00	4	4	5	280	60	220	750.0	310	מגורים 'א
2	8.5	83.50	4	4	5	280	60	220	750.5	312	מגורים 'א
2	8.5	85.00	4	4	5	280	60	220	749.5	313	מגורים 'א
2	8.5	85.00	4	4	5	280	60	220	749.5	314	מגורים 'א
2	8.5	87.00	4	4	5	280	60	220	750.0	315	מגורים 'א
2	8.5	93.00	4	4	5	280	60	220	750.5	316	מגורים 'א
									9757.5		סה"כ
									566.2	601	פ"צ
									148.2	602	פ"צ
									620.8	604	פ"צ
									338.2	605	פ"צ
									270.0	606	פ"צ
									1767.6	609	פ"צ
									114.0	610	פ"צ
									3825.0		סה"כ

- א. השטח ה.ת.ב.ע. הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאתר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978
- ג. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה ועדה מקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותם פגיע בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

בעל קרקע

מדינת ישראל

יוזם התוכנית

ועד המושב כרם מהר"ל

עורך התוכנית

פינקל את פינקל בע"מ

פינקל את פינקל

מהנדסים ויועצים בע"מ

27.11.2005

כרם מהר"ל
מושב לברזניס
להתיישבות שיתופית בע"מ

הועברה לעוברה המחויבת לבניה ולחכונן ערים
עם המלצה להפקדה.
12.4.02

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כנגאי שזו תחיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצדדי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם
התכנית או לכל בעל ענין אשר בשטח התוכנית כל עוד לא זוקקה השטח
ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו כאה במקום
הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל
הזהר ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתימתנו על התכנית הכרה או הדאה
בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י
טי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן התימתנו
ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנית.
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז חיפה

24 11 05