

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/04/2021

להפקיד את התכנית

19/09/2021

301-0781401 – הרחבת חוואלד

פרוגרמה לתכנית

מיצוי עתודות קרקע

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

1. רקע

א. התכנית הנבדקת הינה תב"ע לשכונת מגורים בשוב חוואלד על קרקע מדינה.

ב. מטרת המסמך

- בחינת היקף שטחים לצרכי ציבור הפתוחים ועבור מבנים ומוסדות ציבור הדרושים במסגרת התכנית.  
- הצגת רקע תכנוני.

2. על הישוב

חוואלד הינו ישוב בדואי במועצה איזורית זבולון אשר במחוז חיפה. הישוב מונה 764 נפשות וקצב הגידול השנתי בו הוא הוא כ 3.9%. עפ"י נתוני הלמ"ס 2017 תכנית המתאר המקומית תתמ 2/6- כפר חוואלד כוללת הוראות של תכנית מפורטת וגבולותיה כוללים כ 250 דונם. במסגרת תכנית זו לא מוגדרות זכויות בניה עבור כל מגרש בשטח התכנית (טבלה 5) אלא הוראות עפ"י יעודי קרקע.

שטח למבני ציבור עפי תממ 2/6 :

- שטח מגרש – לא פחות מ 500 מ"ר
- שטח בניה למטרות עיקריות – עד 80% משטח המגרש בכל הקומות יחד ועד 40% משטח המגרש בקומה.
- שטחי שירות – עד 20% משטח המגרש
- גובה בניין – עד 3 קומות
- מרווחי בניה קדמי - לא פחות מ' 5
- צדדי- לא פחות מ' 4
- אחורי – לא פחות מ' 5
- בין מבנים במגרש – לא פחות מ' 8

3. על התכנית

התכנית מצויה בחלקו המזרחי של הישוב ומהווה הרחבה לשוב. כל שטח התכנית כאמור הנה קרקע בבעלות מדינה. במסגרת תכנית זו מתוכננת דרך חדשה, ומגרש למבנים מבנים ומוסדות ציבור. סה"כ מתוכננים 15 מגרשי מגורים עבור 45 יח"ד. שטח התכנית הינה שטח מופר בשיפועים של עד כ 10% ופנוי מכל בינוי או פיתוח, למעט בניה קלה ללא היתר המיועדת להריסה.



הדרך בתכנית זו מתחברת לדרך מאושרת. בבסיס סכמת התכנון מתקיים גריד מתוכנן על קוי הטופוגרפיה תוך מזעור עבודות עפר ופגיעה נופית מינימאלי ככל הניתן. התכנון הינו 'פתוח קצה' ואפשר הרחבות נוספות על אותו בסיס תכנוני.

#### מענה לצרכי ציבור

תכנית זו מיעדת שטח למבנים ומוסדות ציבור משולב בשצ"פ בגודל 2.2 דונם, עם 160% זכויות בניה, זאת כמענה לתחשיב פרוגרמטי המובא במסמך זה. מיקום מגרש זה בצמוד לגבול התכנית הדרום מערבי נותן מענה גם לאיזורי המגורים הסמוכים הקיימים שמחוץ לגבולות התכנית. בנוסף מתוכנן שביל בהמשך למגרש הציבורי המוביל אל השטח החקלאי מדרום. תכנון זה תורם גם לקישויות והשתלבות ברקמה הבניה בישוב.

זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור המצב המאושר עפ"י תממ 6/2 כולל מגרש בגודל 7.4 דונם למבנים ומוסדות ציבור ובו זכויות בניה לשטחים עיקריים בסך של 5920 מ"ר.

#### אפיון יחידות הדיור

היקף יח"ד המאושרות בישוב עומד על כ-940 יח"ד. לפיכך, תוספת יח"ד המותרת לישוב לפי תמ"א/1/35 סעיף 8.1.4 ב', הינה 5% מהיקף יח"ד המאושרות המהווים כ-47 יח"ד בלבד. עפ"י תמ"מ 6/2 גודל מגרש מזערי יהיה 450 מ"ר עבור 3 יח"ד - מקסימום 6 יח"ד לדונם. עפ"י תכנית זו מגרש מגורים בגודל ממוצע של 500 מ"ר עבור 3 יחידות דיור. שטח עיקרי ליח"ד כ-125. תכנון מגרשי המגורים נגזר באופן ישיר בצפיפות, גודל ואפיון יח"ד עפי המצב המאושר בישוב ביעוד קרקע זה.

#### 4. פרוגרמה

עפ"י יוזמת רמ"י מוצעת בשטח זה תכנית בנייה לכ 15 מגרשי מגורים בצפיפות של 3 יח"ד למגרש. סה"כ 45 יח"ד בשטח התכנית. בהנחה שממוצע הנפשות למשק בית הוא 4.6 נפשות, וכי שנתון נערים הוא 2.5% - צפויות להתגורר במקום כ-207 נפשות וכל שנתון נערים יהיה בסך 5 נערים. בהנחה של מימוש 75% צפויות להתגורר במקום 156 נפשות וכל שנתון יהיה 4 נערים. התכנית מיעדת 2.2 דונם למבנים ומוסדות ציבור.

הקצאת שטחים אלה וזכויות הבניה בהם עונים על צרכי השכונה החדשה כפי שעלו מהתחשיב הפרוגרמטי ומדיונים עם נציגי הישוב. בנוסף כוללים מענה פוטנציאלי לאיזורי המגורים הסמוכים מדרום ממערב בהתאם לשיקולי הועדה המקומית והמועצה המקומית לעת מתן היתר בניה.





מוצגים בלוח מס' 1 להלן הצרכים הנובעים מאכלוס יחידות הדיור בתכנית לכלל שטח התכנית. תחשיב פרוגרמתי עפ"י המדריך להקצאות לצרכי ציבור 2016.

הערות	קרקע (דונם)	מוסדות	כיתות	תלמידים	קבוצת הגיל	המוסד
		-	-	-	-	מעון
מקבל מענה בישוב		-	1	33	3-5	גן ילדים
מקבל מענה בישוב		-	1	66	6-11	יסודי
מקבל מענה בישוב		-	1	66	12-17	על יסודי
		-	-	-	-	חינוך מיוחד
מרכז קהילתי גדול	1	1				תרבות נוער
		-	-	-	-	ספורט
	2					סה"כ שטחי ציבור פתוחים



#### 5. השתלבות ברקמה הבנויה, בנוף והיבטים סביבתיים

חווילד הינו יישוב כפרי ערבי-בדואי בגליל התחתון, אשר קיבל הכרה בשנת 1993. הישוב הקיים מאורגן על ידי דרך מעגלית ושלוחה של דרך ללא מוצא, המבנים בישוב הינם של בניה עצמאית צמודת קרקע, כאשר בחלקות הבניה קיים שטח לנטיעות ועצים. שטח התכנון המוצע נסמך על דרכים קיימות ומשלים את מערך הכבישים. הבניה המוצעת בתכנית תואמת באופיה את הבניה הקיימת. שטח התכנון הינו בעל שיפוע מתון ולקרקע אין כל ערכים סביבתיים.

#### 6. היבטים כלכליים וחברתיים

מטרת השכונה המתוכננת הינה לתת מענה לשנים הקרובות לצרכי הגידול וההתפתחות של הישוב, כאשר התכנית מציעה 15 מגרשי מגורים, בשטח של כ-500 מ"ר המאפשרים בניה של 3 יחידות דיור במגרש. בישוב הקיים המבוסס על משפחה (שבט) אחד, קיים חשש שהמגרשים ישווקו לאוכלוסיה מחוץ לישוב ובכך יפגעו במרקם החברתי של הישוב. אנשי הישוב מדגישים את הצורך בשמירה על האחידות המשפחתית.

#### 7. מיצוי עתודות קרקע

מלאי יח"ד הבנויות כיום ביישוב עומד על כ-150, לצד מבני ציבור- מסגד, תחנה לבריאות המשפחה, גני ילדים ומגרש כדורגל. בהתאם לתכנית מתאר מחוזית חלקית תמ"מ/6/2 שאושרה בשנת 1997, נקבעו בחוילד מגרשים לבניה, בצפיפות של 6 יחידות לדונם, כאשר רוב המגרשים הינם בשטח של כ-370-400 מ"ר. מיועדים לבניה של 2 יחידות בחנו את ניצול המגרשים, ואת פוטנציאל תוספות הבניה, במגרשים פנויים לפי הבעלות בהם. (בהערכה). מגרשים פנויים בניהול רמ"י: 21. מגרשים פנויים בבעלות מעורבת (רמ"י, ר"פ פרטי) ששווקו: כ-18 מגרשים.





מגרשים פנויים בבעלות פרטית: 25 מגרשים.  
מגרשים פנויים בבעלות פרטית ללא גישה: 8 מגרשים.

השכונה המתוכננת מצויה בהמשך למקבץ מגרשי המדינה (המשווקים, ואלה שאינם משווקים) ותשלים אותם לרצף תכנוני שלם מסביב למרכז ציבורי.



אדר' אילה רונאל | רונאל אדריכלים

