

מחוז חיפה

תמ"מ/6/2

כפר חוואלד

הוראות

תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז חיפה, הכוללת הוראות תכנית מפורטת
תמ"מ/2/6 - כפר חוואלד

1. שם וחלות

התכנית תקרא: תכנית מתאר מחוזית חלקית - מחוז חיפה, הכוללת הוראות תכנית מפורטת
"תמ"מ/2/6 - כפר חוואלד" (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול
בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט").
התשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות הבאות:
תמ"א 31 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח וקליטה המאושרת ע"י הממשלה לפי
החלטת מיום 21.5.95.
תמ"א 22 - תכנית מתאר ארצית ליער ויעור המאושרת ע"י הממשלה לפי החלטתה מיום
1.11.95
תמ"א 19 - תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין המאושרת ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' 872
מיום 17.12.87.
תמ"א 8 - תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע, המאושרת על ידי הממשלה לפי
החלטתה מס' 693 מיום 21.6.81.
תכנית מס' זב/24 - תכנית מיתאר זבולון, שדבר הפקדתה פורסם בילקוט הפירסומים מס'
3143 מיום 31.12.84.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכניות שלעיל יקבע האמור בתכנית
זו.

3. המקום

השטח הוא באזור מושבם של בני שבט חוואלד הנמצא דרומית לנחל ציפורי ומזרחית
לכביש מס' 70 - כביש יגור-שפרעם, ליד חרבת סאסי.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ-249.3 דונם.

5. הקרע הכלולה בתכנית

גוש 10381 חלקי חלקות: 7, 9-15, 25, 26, 27, 34-37
גוש 10389 חלקי חלקות: 2
גוש 10462 חלק מחלקה: 51

6. מגיש התכנית

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה.

אישור על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה
מיום 28.1.97

אושר לתת חוק

יחסי המועצה

7. יוזמי התכנית
מועצה איזורית זבולון, מנהל מקרקעי ישראל-מחוז חיפה.
8. בעלי הקרקע
מדינת ישראל ופרטיים.
9. מתכנן התכנית
יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים.
10. מטרות התכנית
א. להסדיר פיתוח ישוב כפרי עבור כ-200 משפחות עם שירותי ציבור ומסחר שיענו על צרכי התושבים, בני שבט חוואלד על כל פזורותיהם.
ב. לעודד מעבר תושבים המתגוררים בפזורות הבדואיות בסביבה לישוב.
11. עיקרי התכנית
א. שינוי יעוד שטחים המסווגים כחקלאים לשטחי מגורים, דרכים, שטחי ציבור ומסחר.
ב. יעוד שטח לבית קברות והתווית דרך גישה אליו.
ג. הקצאת שטח למבני משק על מנת לאפשר הוצאתם של דירים ורפתות מאזור מגורים.
ד. קביעת הנחיות למעמדן של תכניות שינויים לתכנית.
ה. קביעת הנחיות לבניה ופיתוח השטח ולחלוקה למגרשים.
12. באור סימני התשריט
א. קו כחול עבה.
ב. שטח צבוע כתום.
ג. קו סגול.
ד. שטח צבוע חום מותחם בקו ירוק.
ה. שטח צבוע חום מותחם בקו חום.
ו. שטח צבוע ירוק מותחם בקו חום כהה.
ז. שטח צבוע ירוק בהיר.
ח. שטח צבוע צהוב משובץ בצבע ירוק.
ט. שטח מטוייט בירוק.
י. שטח צבוע חום בהיר.
יא. שטח צבוע אדום.
יב. שטח צבוע בפסים אלכסוניים בצבע ירוק ואדום.
יג. מספר שחור ברביע העליון של עיגול בדרך.
יד. מספר אדום ברביע הצדדי של עיגול בדרך.
טו. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך.
טז. שטח מותחם בקו צהוב.
יז. קו ועליו משולשים שחורים לסרוגין.
יח. קו ירוק.
יט. קו ירוק מקוטע.
כ. מספר ירוק מוקף בעיגול.
כא. קו שחור.
כב. מספר בן שלש ספרות.
כג. אות מוקפת בעיגול.
- גבול התכנית.
- אזור מגורים א'.
- חזית מסחרית.
- שטח לבניני משק.
- אתר לבנין ציבורי.
- שטח ספורט.
- שטח ציבורי פתוח.
- בית עלמין.
- שטח חקלאי.
- דרך מאושרת ו/או חלקת דרך רשומה.
- דרך מוצעת ו/או הרחבת דרך.
- דרך משולבת.
- מספר דרך.
- מרווח קדמי במטרים.
- רוחב דרך במטרים.
- מבנה להריסה.
- גבול גוש.
- גבול חלקה רשומה.
- גבול חלקה רשומה לביטול.
- מספר חלקה רשומה.
- גבול מגרש מוצע.
- מספר מגרש מוצע.
- מספר מתחם.

- ג. תותר חלוקת משנה של השטחים הציבוריים בהתאם לתכנית חלוקה שתאושר על-ידי הועדה המקומית כפוף לכל הוראות תכנית זו.
- ד. היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור תשריט חלוקה על-ידי רשויות התכנון בהתאם לחוק.

17. תנאי בניה לפי אזורים

א. שטח מגורים א'

- | | |
|-------------------------|---|
| מס' יחידות דיור | - עד 6 יחידות דיור לדונם. |
| שטח מגרש | - לא פחות מ-450 מ"ר (במגרש מינימלי של 450 מ"ר ניתן לבנות 3 יח"ד). |
| שטח בניה למטרות עיקריות | - עד 75% משטח המגרש בכל הקומות יחד, ועד 35% משטח המגרש בקומה. |
| שטחי שירות | - עד 30 מ"ר ליח"ד עבור מבני עזר וחניה ובמגבלות המפורטות בהמשך סעיף זה. |
| גובה בנין | - עד 4 קומות (כולל קומת עמודים). |
| אורך חזית מגרש | - לא פחות מ-17 מ'. |
| מרווחי בניה | - קדמי - לא פחות מ-5 מ'.
צדדי - לא פחות מ-3 מ'.
אחורי - לא פחות מ-4 מ'.
- בין מבני מגורים - לא פחות מ-6 מ'.
- מגבול שטח ציבורי פתוח או מגבול שביל הולכי-רגל - לא פחות מ-3 מ'. |
| קיר משותף | - תותר בניה בקיר משותף לאורך גבול צדדי של מגרש, אם תושג הסכמת בעלי הזכויות בקרקע משני צידי הגבול, ובתנאי שיערך תכנון משותף לשני הבנינים והוא יאושר על-ידי הועדה המקומית. |
| מבנה עזר | - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי בתנאים הבאים:
1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר.
2. גובה המבנה לא יעלה על 2.20 מ', מרצפה עד תקרה.
3. בקיר המבנה הסמוך לגבול המגרש לא יהיו פתחים.
4. ניקוז גג המבנה יהיה בתחום המגרש.
5. הצורה הארכיטקטונית של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש. |
| מבנה חניה | - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווחים הקדמי והצדדי בתנאים הבאים:
1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור.
2. ראה תנאים 2-5 בסעיף מבנה עזר לעיל. |
| מבנים חקלאיים | - יותרו בחלק האחורי של המגרש באישור הועדה המקומית וכפוף להנחיות המקצועיות למרחקי הצבה של משרד החקלאות. |

ב. שטח למבני ציבור

- 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 בנין
- עד 3 קומות.
- מרווחי בניה
- קדמי - לא פחות מ-5 מ'.
- צדדי - לא פחות מ-4 מ'.
- אחורי - לא פחות מ-5 מ'.
- בין מבנים במגרש - לא פחות מ-8 מ'.

ג. שטח למבני משק

- מרחקי הצבה
- בהתאם למרחקי הצבה מינימליים בענפי משק חקלאי של משרד החקלאות ועידכוניו מעת לעת.

ד. שטח ספורט

- שטח בניה למטרות עקריות
- שטחי שרות
- עד 3% עבור משרדים, קיוסק ומתקני שרות.
- עד 20% משטח הבניה למטרות עקריות.

ה. שטח לבית עלמין

- הבניה בשטח בית העלמין תהיה בכפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין תמ"א 19.

18. תכנית בינוי

- היתר בניה בשטח למבני ציבור בשטח לבית העלמין ובשטח ספורט יוצא רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח האתר בו מבוקש ההיתר.

19. חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) התשמ"ג-1983, כפי שיעודכנו מעת לעת.
- חניות בתחום הכבישים הן חניות ציבוריות עודפות מעבר לנדרש בתקנות התכנון והבניה.

20. שמירה על הנוף

- א. כל עבודות תכנון ובינוי באזורים הסמוכים לגן הלאומי גלשמורת טבע (לאורך הגבול המערבי והדרומי של התכנית) יתבצעו באישור רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.
- ב. היתרי בניה לפריצת דרכים ולסלילתן יוצאו רק לאחר הגשת תכניות פיתוח ושיקום בליווי אדריכל נוף. תכניות פיתוח הכוללות תכנית לעבודות עפר, יראו כיצד יצומצמו במדה המירבית כמויות שפכי המילוי והחציבה לאורך הקירות התומכים. שטחים שיפגעו במהלך העבודה ישוקמו בהתאם לתכנית לשיקום נוי בד בבד עם השלמת העבודה.
- ג. לפני תחילת כל עבודות חציבה או מילוי יש להקים קיר תומך לאורך גבול המגרש באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש.

ד. שפכי חציבה ופסולת בניה יסולקו למקום שפך מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

21. שטח עתיקות מוכרז

חלקות 9, 15, 13, 27-25, 37-34, בגוש 10381, חלקה 2 בגוש 10389, , חלקה 51 בגוש 10462, הינם שטח עתיקות המוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות בתוקף חוק העתיקות תשל"ח-1978, ועליהם יחולו הנהלים כמפורט להלן:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
2. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
3. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יופעלו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראת חוק העתיקות.
4. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. תשתיות

א. ביוב

היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תכנית ביוב על ידי משרד הבריאות והועדה המחוזית כחוק.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האיזורית זבולון או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.

ג. ניקוז

הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושכנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ה. תקשורת

מערכת קוי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

ו. מיקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. חשמל

1. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר על ידי הועדה המקומית. לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בתחום תכנית זו.
2. לא ינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת-קרקעיים, במרחקים הקטנים מ-2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו, ובמרחקים קטנים מ-2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.
3. לא יאושרו מיתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מול כבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת כבלים) התשכ"ז-1966, וכפוף לכל התנאים המפורטים בתקנות אלה.
4. לא תותר הקמת בנין מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קייםמתח הסו

2.0 מ'
5.0 מ'
8-9.0 מ'

מתח נמוך
מתח גבוה עד 33 ק"ו
מתח עליון 110-150 ק"ו

23. מבנים להריסת

כל המבנים המצויים בשטחים המיועדים לצרכי ציבור ניתנים להריסה. ההריסה תבוצע רק לאחר הפקעת השטחים ולאחר מתן הודעה לבעל ולמחזיק כחוק.

24. בנינים ושימושים חורגים

- א. בנינים ו/או שימושים שנהיו חורגים עקב אישור תכנית זו, ינהגו בהם בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
- ב. בניני מגורים הנמצאים באזורים המיועדים למגורים אך חורגים למרווחי הבניה המותרים לא יחשבו כבנינים חורגים אך כל תוספת למבנים אלו תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

25. מעבר תושבים מפזורות בדואיות בסביבה לישוב

יוקם מנגנון שיטפל בהסכמי הפנוי של פזורות הבדואים ובקליטתם בישוב.

26. הנחיות למעמדן של תכניות שינויים לתכנית

- א. תכניות לשינויים בתכנית, בתחום השטח הכלול בתכנית (בגבולות ה"קו הכחול") לא יחשבו לשינוי לתכנית מתאר מחוזית בתנאי שלא יהוו שינוי מהותי לתכנית.
- ב. התכניות יהיו בסמכות הועדה המקומית או הועדה המחוזית בהתאם לסוג השינוי, כפי שנקבע בחוק התכנון והבניה.

27. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

יזום ומגיש התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה

עורך התכנית: יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרוייקטים

יועץ תחבורה: א.נ. כהן, הנדסה ובנין בע"מ

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והמסכמת.
חתימתנו היא לעדכוי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל עיין אחר ב טח התכנית כל עיד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתא-ם בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דבר.
למען הטר ספק הוצהר בזה כי אם נעשה א"י י"ה על ידינו הסכם בנין השטח הכלי בתכנית, אין בה: מהנו על הת זכות הכרה או הודאה בקיום הסכ" האמור ו/או ויתור על זכותנו כהס"ב בלתי הפרתו ע"י מי שרכש מזאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וע"י על כל זכות אחרת העומדת לנו מכ"י הסכם כאמור ועפ"י שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עדה הוברמאל
מנהל מחלקת תכנון
מינהל מחלקת תכנון
מחוז חיפה

3/4/97 תאריך

מספרנו: 10/ד/39 א (3/D/13)
תאריך: 2.5.1994
תאריך עדכון: 22.10.95
תאריך עדכון להפקדה: 7.96
תאריך למתן תוקף: 25.3.97