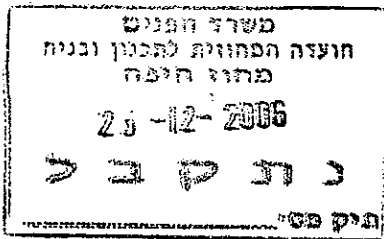


3005743



מחרוזת היפיה

מרחב תכנון מקומי זבולון

תכנית מפורטת מס. זב/ 125 ג' - שינוי לתכנית זב/ 125 (תמ"מ 6/2)

חלוקת חלקה 36 בחוואלד

1. שם וחלות

התכנית תיקרא תכנית מפורטת מס. זב/ 125 ג' - חלקה 36 בגוש 10381 - כפר חוואלד (להלן: תכנית זו) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (להלן: "התשריט") וביחד עם טבלת האיזון (להלן: "טבלת האיזון") מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית.
- ב. תשריט.
- ג. טבלת איזון.

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות אלו:

- א. תכנית מס. זב/ 24 - תכנית מתאר זבולון, שהודעה על הפקדתה פורסם ב.פ. 3143 מיום 31/12/84.
- ב. תכנית מס. זב/ 125 (תמ"מ 6/2) - תכנית המתאר של כפר חוואלד.

התכנית תואמת לתכניות אלו:

- א. תכנית מתאר ארצית לבתי עלמין מס. תמ"א 19 (שינוי מס. 1), שאושר בהחלטת ממשלה מס. 922 א' מיום 9/6/1996.
- ב. תמ"א 8 - תכנית מתאר ארצית לשמורות טבע וגנים לאומיים.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

תכנית זו אינה משנה את הוראות תמ"א 8 בחלקי חלקה 36 הנמצא בתחום התמ"א ושיעודו חקלאי.

4. המקום

השטח נמצא בחלק הדרומי הגבוה של הכפר חוואלד הנמצא מדרום לנחל ציפורי וממזרח לכביש 70, ליד חירבת סאסי.

5. שטח התכנית

שטח התכנית הוא כ- 37.40 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 10381 חלק חלקה 36.
גוש 10381 חלק חלקה 35.
גוש 10389 חלק חלקה 4.

7. יוזם ומגיש התכנית

מועצה אזורית זבולון.

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל ופרטיים.

9. עורך התכנית

רן ברוקנר - מהנדס הועדה המקומית זבולון.

10. מטרת התכנית

הסדרת חלקה 36 בגוש 10381 בחוואלד לצורך הקצאת מגרשים לבעלים הרשומים בהתאם לטבלת האיזון והתאמת המגרשים למצב הקיים בשטח.

11. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד של שטחים חקלאיים לאזור למגורים.
- ב. שינוי יעוד משטח למבני ציבור לאזור מגורים ולהיפך.
- ג. הקצאת שטח לאזור קבורה (קיים).
- ד. איחוד וחלוקה למגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ה. הגחיות לבניה ופיתוח.

12. באור סימני התשריט

- | | |
|------------------------------|--|
| - גבול תכנית . | א. קו כחול עבה |
| - גבול תכנית תקפה או מאושרת. | ב. קו כחול מקווקו |
| - אזור מגורים א'. | ג. שטח צבוע צהוב מותחם בקו חום |
| - אתר למבני ציבור. | ד. שטח צבוע חום עם ריבועים שחורים מותחם בקו חום כהה. |
| - שטח חקלאי. | ה. שטח צבוע פסים – ירוק לבן. |
| - אזור קבורה קיים. | ו. שטח צבוע צהוב עם ריבועים בצבע ירוק. |
| - דרך קיימת ומאושרת. | ז. שטח צבוע חום מותחם בקו חום |
| - דרך לביטול. | ח. שטח עם פסים אדומים מותחם בקו אדום |
| - מספר דרך. | ט. מספר שחור ברבע העליון של עיגול בדרך |
| - קו בנין קדמי במטרים. | י. מספר שחור ברבעים הצדדיים של עיגול בדרך |
| - רוחב הדרך במטרים. | יא. מספר שחור ברבע התחתון של עיגול בדרך |
| - גבול גוש. | יב. קו שחור ועליו משולשים הפוכים |
| - גבול חלקה. | יג. קו ירוק |
| - גבול חלקה לביטול. | יד. קו ירוק מקווקו |
| - גבול מגרש. | טו. קו שחור |
| - מספר חלקה רשומה. | טז. מספר שחור בעיגול ירוק |
| - מספר חלקה לביטול. | יז. מספר שחור בעיגול ירוק מקווקו |
| - מספר גוש. | יח. מספר שחור בתוך מלבן אדום |
| - מספר מגרש מוצע. | יט. מספר שחור בתוך מלבן חום. |
| - מספר מגרש קיים. | כ. מספר שחור בתוך אליפסה שחורה |
| - מבנה קיים. | כא. שטח מנוקד במסגרת שחורה |
| - מבנים להריסה. | כב. מבנים בצבע צהוב. |

13. שמוש בקרקע ובבנינים

א. לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור או באתר המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האתר או האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין, הכל כמפורט בסעיף 14 להלן.

ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי הכוללת חלוקה למגרשים, נגישות ותחבורתית לכל מגרש ומיצוי מלא של אחוזי הבניה.

14. התכליות והשימושים לפי אזורים

- | | |
|---|--------------------|
| - מבני מגורים, מבני עזר וחניה. | א. שטח מגורים א' |
| - מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965. יותרו רק שימושים שכונתיים. | ב. שטח למבני ציבור |
| - מיועד לשימור המצב הקיים ללא אפשרות לקבורה נוספת. | ג. אזור קבורה קיים |

ד. דרך
- שטח למעבך כלי רכב כמפורט בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.

ה. שטח חקלאי
- שטח לעיבודים חקלאיים בלבד. אסורה בניית מבני משק חקלאיים.

15. הפקעה ורישום

המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו ויירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיפים 189 ו-190 לחוק התכנון והבניה.

16. חלוקה

- א. השטח יחולק בהתאם לגבולות המתחמים האזורים והמגרשים המוצעים בתכנית.
- ב. שטחי המגורים יחולקו למגרשים בהתאם להוראות התכנית והם יהיו ניתנים לשינוי ו/או לחלוקת משנה בהתאם לחשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף להוראות כל חוק ותכנית זו ובתנאי שתובטח גישה ברכב לכל מגרש.
- ג. תותר חלוקת משנה של השטחים הציבוריים בהתאם לחשריט חלוקה שיאושר ע"י הועדה המקומית בכפוף להוראות תכנית זו.

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.
- שטח בניה למטרות מגורים
- עד 75% משטח המגרש בכל הקומות יחד ועד 35% משטח המגרש בקומה.
- שטחי שירות בנוסף לשטח המגורים.
- עד 30 מ"ר ליח"ד עבור מבני עזר וחניה במגבלות 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 שצ"פ או שביל להולכי רגל - לא פחות מ- 3 מ'.

קיר משותף - תותר בנית קיר משותף לאורך גבול צדדי של מגרש אם תושג הסכמת בעלי הזכויות בקרקע משני צידי הגבול, כתנאי שיערך תכנון משותף לשני הבנינים שיאושר על ידי הועדה המקומית, ובתנאי שלא תהיה פגיעה בזכויות מעבר כתוצאה מבנית הקיר.

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 לתחום המגרש.
5. הארכיטקטורה של המבנה תשתלב עם מבנה המגורים במגרש.

מבנה חניה - יותר בצמוד למבנה העיקרי או במרווחים הקדמי והצדדיים בתנאים הבאים:

1. שטח המבנה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור.
2. עפ"י התנאים 2,4,5 בסעיף מבני העזר לעיל.

מבנים חקלאיים - יותרו בחלק האחורי של המגרש באישור הועדה המקומית ובכפוף להנחיות המקצועיות למרחקי הצבה של משרד החקלאות (בהתאם לתמ"מ 6/2).

ב. שטח למבני ציבור

השימושים במבני הציבור יהיו לרווחת תושבי המקום.

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. אזור קבורה קיים

בשטח זה לא תותר קבורה נוספת מעבר לקיים.

18. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

19. שמירה על הנוף

- א. כל עבודות תכנון וכינוי באזורים הסמוכים לגן הלאומי ולשמורת טבע (לאורך הגבול המערבי והדרומי של התכנית) יתבצעו כאישור רשות הגנים הלאומיים ורשות שמורות הטבע.
- ב. לפני תחילת עבודות חציבה או מילוי, יש להקים קיר תומך לאורך גבול המגרש באופן שימנע גלישת פסולת אל מחוץ לגבולות המגרש.
- ג. שפכי חציבה ופסולת יסולקו אל מקום שפך מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

20. שטח עתיקות מוכרז

חלקה 36 בגוש 10381 הינה שטח עתיקות מוכרז כחוק ע"י רשות העתיקות. בתוקף חוק העתיקות תשל"ח - 1987 יחולו עליה הנהלים הבאים:

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות תתואם ותתבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מקדמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות.
3. 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.

4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

21. תשתיות

א. ביוב

היתר בניה יוצא רק לאחר שיוצג פתרון לביוב שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ב. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית וכולון או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ניקוז

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה גם הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה.

ד. הידרנטים

תנאי להוצאת היתר בניה תהווה קבלת התחייבות של מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיכוי אש לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם.

ה. תקשורת

מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית בלבד.

ו. מקלטים

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.

ז. חשמל

1. בתחום תכנית זו תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים או במבנים בתחומי האתרים למבני ציבור, בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2. לא יינתן היתר בניה בקרבת ומול כבלי חשמל תת קרקעיים: במרחק הקטן מ- 2.50 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו.

במרחק הקטן מ- 2.00 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו.

3. לא יאושרו מחקנים 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 לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני הקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המבנה.

מרחק מתיל קיצוני של קו קיים

מתח הקו

2.0 מ'
5.0 מ'
8.0-9.0 מ'

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

22. מבנים להריסה

כל המבנים הפרטיים הנמצאים בשטחים המיועדים לצורכי ציבור הנם להריסה. ההריסה תבוצע רק לאחר הפקעת השטחים כחוק ולאחר מתן הודעה לבעלים ולמחזיק.

23. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

מועצה אזורית זבולון
מנהל גבר

המועצה האזורית זבולון

יוזם ומגיש התכנית:

רן ברוקנר
מנהלס הועדה המקומית
לתכנון ולבניה זבולון

רן ברוקנר - מהנדס הועדה

עורך התכנית:

עמי עטר - "משב"-מדידות, שירותי ביצוע ופיקוח בהנדסה אזרחית

מודד:

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבנייה
זבולון

תכנית מס 5125/25
נידונה בישיבתה מס' בתאריך
העוברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה עם המלצה
למתן תוקף.
מנהלס הועדה
יושב ראש הועדה

הודעה על הפקדת תוכנית מס' 5125/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5403
מיום 8.6.05

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 5125/25
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8.11.05 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5125/25
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5640
מיום 13.3.07