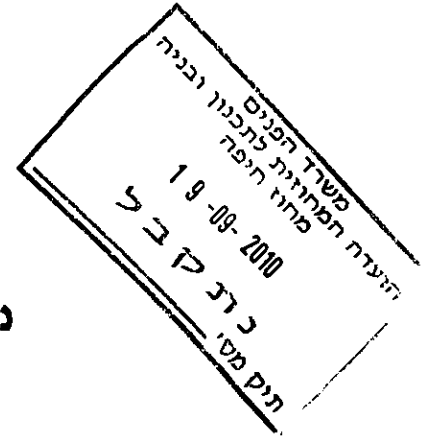


מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מס' חכ/ 156 ח' -

נחלות מוצעות 18, 91, 92 במושב עופר



הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור תכנית מס. חכ/156  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 6.11.01 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על תפקדת תוכנית מס' חכ/156  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4933  
 מיום 16.11.00

29 יולי 2010

הודעה על אישור תכנית מס. חכ/156  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 6158  
 מיום 8.11.10

**1. שם, חלות ומסמכי התכנית:**

תכנית זו תקרא: תכנית מס' חכ / 156 ח' – נחלות מוצעות מס' 18, 91, 92, במושב עופר והיא תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
מסמכי התכנית: 1. הוראות התכנית הכוללות 9 עמודים.  
2. תשריט בקני"מ 1:1,000.  
3. נספח נחלות – מחייב.

**2. יחס לתכניות אחרות:**

תכנית מהווה שינוי להכרזה על קרקע חקלאית ולתכנית מס' ג/ 400 – תכנית מתאר לשטח הגלילי של מחוז חיפה.  
תכנית זו מהווה השלמה לתכנית חכ/156ד' – תכנית מתאר למושב עופר.

**3. הקרקע הכלולה בתכנית:**

גוש 11796 ח"ח: 5, 6, 42, 43, 44, 51.

4. **המקום:** הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת בכניסה למושב עופר, מצידה הדרומי של דרך הכניסה.

5. **שטח התכנית:** 22.9 דונם

6. **בעל הקרקע:** מדינת ישראל

7. **יזום ומגיש התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה – חוף הכרמל.

8. **עורך התכנית:** יעקב מאור, מתכנן ערים, רח' קדיש לוז 6 ק. מוצקין, טל' 8753836-04, פקס: 8753462-04.

9. **מטרת התכנית:**

א. קביעת גבולות חלקות א' לנחלות 18, 91, 92.

ב. קביעת הוראות בניה ושימוש בקרקע בתחומי הנחלות.

**10. ביאור סמני התשריט**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| קו כחול עבה                            | גבול התכנית              |
| שטח צבוע כתום                          | מגורים בחלקה א' בנחלה    |
| שטח מטוית פסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה | שטח חקלאי בחלקה א' בנחלה |
| שטח מטוית פסים בצבע ירוק בהיר          | שטח חקלאי                |
| קו שחור רציף                           | גבול נחלה מוצעת          |
| מס' בצבע שחור בתוך מלבן                | מס' נחלה מוצעת           |
| מס' ירוק מוקף עיגול ירוק               | מס' חלקה רשומה           |

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| קו ירוק רציף                    | גבול חלקה רשומה |
| מס' ירוק מוקף עיגול ירוק מקווקו | מס' חלקה לביטול |
| קו ירוק מקווקו                  | מס' חלקה לביטול |
| מס' ברביע העליון בעיגול בדרך    | מס' הדרך        |
| מס' ברביע הצדדי בעיגול בדרך     | קו בנין קדמי    |
| מס' ברביע התחתון בעיגול בדרך    | רוחב הדרך       |

## 11. התכליות והשימושים באזורים השונים והוראות הבניה בהם

### 11.1 חלקה א' בנחלה –

חלקה א' בנחלה מתחלקת לשני אזורים משנה – "אזור המגורים" ו "האזור החקלאי". החלק הקדמי של נחלה א', הגובל בדרך ששטחו כ- 3.0 דונם, וצבוע בצבע כתום בתשריט הינו "אזור המגורים". בחלק זה מותר להקים את מבני המגורים ומבני קייט. בחלק זה תיאסר הקמת מבני משק חדשים ויותר בו רק שיפוץ של מבנים חקלאיים קיימים ביום אישור התכנית. הוראות תכנית זו וחוקי איכות הסביבה יחולו גם על מבני המשק החקלאיים קיימים שבאזור המגורים בחלקה א' בנחלה. מבני המשק החדשים ימוקמו ב "אזור החקלאי" של חלקה א' בנחלה (המסומן בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה) ובתנאי שיעמדו בהוראות התכנית. היתרי בניה למבנים חקלאיים ב"אזור החקלאי" יהיו טעונים אישור משרד החקלאות, בהתייחס למיקום המבנה (מרחקי הצבה), התאמה לסוג השימוש המבוקש וגודל המבנה, וכן יהיה טעון אישור המשרד להגנת הסביבה. הקמת מבני קייט (צימרים) ב"אזור המגורים" בחלקה א' מותנית בכך שלא תפגע האפשרות להקמת בית ל" בן ממשק".

### 11.2 שטח חקלאי – ("שטחי האגודה")

שטח זה נמצא מחוץ לתחום חלקות א' ואינו משויך לבעלי הזכויות בנחלות (מסומן בתכנית בפסים אלכסוניים בצבע ירוק בהיר). בשטח זה מותרים השימושים חקלאיים עפ"י התוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה, ועפ"י אישור משרד החקלאות והמשרד להגנת הסביבה.

## 12. חניה:

א. החניה תהיה בתחומי המגרשים בשיעור של 2 מקומות חניה ליח"ד ובהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתר הבניה. החניות יהיו בתוך קווי הבניין ולא יחרגו למרווחים פרט למרווח הקדמי בתנאי שהחניה במרווח הקדמי תהיה בנסיגה של 1 מ' פנימה לתוך המגרש. מותר להתקין את שני מקומות החניה כחלק מהמבנה העיקרי, או במבנה חניה נפרד מהמבנה העיקרי, או להקצות מבנה חניה אחד במבנה העיקרי ואחד במבנה נפרד. מקומות חניה שיהיו מחוץ למבנה העיקרי יהיו במקום המיועד לכך בחזית המגרש. במגרש שבו יש "צימר", יוקצה מקום חניה אחד לכל "צימר" בתחומי המגרש.

ב. לא תורשה חניית משאיות ורכב מסחרי אחר בתחומי הדרכים הציבוריות אלא רק בתחומי הנחלות.

**13. הוראות הבניה האזורים השונים:**

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

| האזור  | שטח בניה במ"ר  | מס' קומות          | גודל מגרש מינימלי | גודל מגרש מקסימלי | רוחב חזית מינימלי | מס' מבנים במגרש                      | מרווחים לגבולות המגרש   |
|--|--|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------------|---|
| 1. חלקה א'                                   |  |                    |                   |                   |                   |                                      |   |
| מגורים בחלקה א' (כתום)                       | 460 מ"ר למגורים + 50 מ"ר "שטחי שרות" (ראה הערה מס' 1)      | 2 (ראה הערה מס' 2) | 3 דונם            | כמסומן בתשריט     | כמסומן בתשריט     | 2 מבני מגורים + מבני קייט ("צימרים") | קדמי - כמסומן. צדדי - 4 מ'. אחורי 0 מ'. (ראה הערה מס' 3)      |
| שטח חקלאי בחלקה א' בנחלה (פסים ירוק כהה)     | 2,000 מ"ר כולל המבנים החקלאיים הקיימים באזור המגורים בנחלה | 1                  | כמסומן בתשריט     | כמסומן בתשריט     | כמסומן בתשריט     |                                      | קדמי לאזור המגורים - בנחלה - 0 מ'. צדדי - 4 מ'. אחורי - 0 מ'. |
| 2. שטח חקלאי ("שטחי אגודה") (פסים ירוק בהיר) | עפ"י אישור משרד החקלאות ומשרד איכות הסביבה. (ראה הערה 4)   |                    |                   |                   |                   |                                      |   |

**הערות לטבלה**

**1. שטחים**

460 מ"ר הינם "שטח עיקרי" למגורים עפ"י החלוקה שלהלן: 200 מ"ר בכ"א משתי יחידות הדיור + 60 מ"ר ביח"ד שלישית הנמצאת במבנה אחד עם אחת משתי יחידות הדיור הגדולות. 50 מ"ר ליח"ד "שטחי שרות", כאמור בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, עפ"י החלוקה שלהלן: 32 מ"ר חניה, 6 מ"ר מחסן ביתי, 12 מ"ר ממ"ד. ליח"ד השלישית (60 מ"ר) אין צורך במקום חניה. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מעל רצפתו. מותר יהיה לקבוע בו חלונות איורור שגובהם לא יעלה מעל 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים, שטח המרתף ייכלל בשטח הבניה. לא תותר גישה חיצונית למרתף. אם יבנו בחלקה "צימרים", עפ"י האמור בסעיף 15, שטחם יהיה בנוסף לשטח העיקרי המותר עפ"י הטבלה.

מותרת בניה של עד – 4 מבני קייט סה"כ: 80 מ"ר, כאשר גודל מירבי של כל אחד מהם לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ- 20 מ"ר ברוטו, וכל זאת בתנאי שמבני הקייט לא ימנעו הקמת מבנה המגורים ל"בן ממשיך" בנחלה.

## 2. גובה בנינים

גובה הבניין יהיה עד 7.0 מ' בגג שטוח ועד 8.5 מ' בשיא גג משופע, מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת הגובלת במגרש. מותר לבנות מרתפים אשר לא יחשבו במניין קומות הבניין אך שטחם ייכלל בשטח הבניה בהתאם לשימוש שיקבע בהם.

## 3. מגרשים פינתיים

במגרשים הגובלים בשני רחובות המרווחים יהיו קידמיים וצדדיים בלבד.

## 4. מבני משק

היתר בניה למבנים חקלאיים בחלקות א ובשטחים חקלאיים יהיה טעון אישור משרד החקלאות בהתייחס למיקום המבנה (מרחקי הצבה), התאמה לסוג השימוש המבוקש וגודל המבנה, וכן יהיה טעון אישור המשרד להגנת הסביבה.

## 14. מבנים קיימים:

**14.1** מבנים הקיימים, למעט צימרים, בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו – לא יהרסו, ויוכלו לקבל היתר לפי חוק התכנון והבניה בהתאם ליעודים ולתכליות שנקבעו בתכנית ולא יראו כחורגים גם אם עומדים בסתירה לסעיף 13 – הוראות הבניה:

**14.2** בהתייחס למבנים שאינם מגורים או חקלאיים יחולו ההוראות הבאות:

א. מבנים התואמים את הוראות תמ"מ 3/6 ואת תכנית חכ/ 156 ד' – יוכלו לקבל היתר, בהתאם לחוק.

ב. מבנים שאינם תואמים את תמ"מ 3/6 יראו כאילו אינם תואמים את תכנית חכ/ 156 ד' ולא יינתן לגביהם היתר לשימוש הנ"ל.

## 15. צימרים (מבני קייט):

**15.1** מותר להקים בתחומי חלקה א' מבנים אשר ישמשו כ"צימרים" (מבני קייט).

מיקום הצימרים יהיה בהתאם לתמ"מ 3/6.

השטח הכולל של מבני הקייט לא יעלה על 80 מ"ר ברוטו, כאשר שטחה של כל יחידת קייט לא יעלה על 40 מ"ר ברוטו ולא יקטן מ- 20 מ"ר ברוטו.

כל יחידת קייט תכלול לפחות חדר אחד ששטחו לא יקטן מ- 14 מ"ר וכן מערכת שירותים ומטבחון נפרדים.

מבנה הקייט הכפרי יהיה מבנה נפרד או מבנים נפרדים, או בצמידות לבית המגורים ובלבד שהכניסה תהיה נפרדת לכל יחידת קייט ללא מעבר מיחידות הקייט לבית המגורים.

מבנה הקיט הנ"ל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים שניה בחלקה א' של הנחלה למגורי דור המשך.

מבנה הקיט הנ"ל ניתן יהיה להקים בנחלות בלבד ומבנה הקיט הכפרי יהיה חלק בלתי נפרד מהנחלה לכל דבר ועניין, לרבות העברת זכויות ורישום בספרי המקרקעין. הבקשה ל"צימר" תכלול בתוכה את מיקום הבית ל"בן ממשך", בהתאם לנוהלי ממ"י.

**15.2** כל בעל נחלה אשר ירצה בפיתוח הנחלה לתיירות כפרית, יגיש תכנית כוללת לאישור הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל המבנים ללינה, מבני שירותים ופיתוח סביבתי כולל דרך פנימית בנחלה, חניות, מדרכות וגינון. התכנית תוגש בשלמות גם אם מגיש התכנית מעוניין בשלב ראשון לממש רק חלק ממנה.

לא תותר הקמת מבנה חדש וואו הסבת מבנה קיים לצימר, אלא אם יפוננו או יהרסו מבנים קיימים בתחום חלקה א' בנחלה המנוגדים להוראות תכנית זו. לא ניתן היתר להקמת צימרים אלא לאחר שהובטחה התאמת המים, הביוב, הניקוז, הדרכים וכו' לצרכיו ולצרכי יתר המבנים בחלקה.

**15.3** לא יותר שימוש במבני התיירות הכפרית למגורי קבע בשום אופן, לא בהשכרה ולא לבן המקום.

#### **16. הכנת תשריטי מדידה לצורך רישום:**

נספח הנחלות המצורף לתכנית זו יהווה בסיס להכנת תשריטי חלוקה לצורך רישום הקרקעות ע"ש בעלי הזכויות. בתשריט המדידה תותר גמישות בהתאם לתקנות המודדים. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט החלוקה.

#### **17. היטל השבחה:**

היטל השבחה יגבה עפ"י הוראות החוק.

#### **18. עיצוב אדריכלי:**

##### **18.1 גגות מבני המגורים:**

גגות מבני המגורים יהיו מרעפי בטון או חרס או "שינגלס" או גגות שטוחים מבטון – אופקיים. לא תותר הקמת גגות אסבסט, פח גלי או פלסטיק.

##### **18.2 גדרות:**

גובהם המקסימלי של הגדרות בחזית המגרש יהיו 150 ס"מ מדוד ממפלס המדרכה הקיימת או המתוכננת. גדרות אלו יבנו מאבן או ציפוי אבן לחזית הכביש וגג בטון. גובה הגדרות בין המגרשים יהיה עד 1.8 מ' שימדדו מהמפלס הנמוך.

##### **18.3 שערים:**

שער למגרש או לנחלה יהיה נגרר בקו הפתח או נפתח כלפי פנים המגרש. לא תותר הקמת שערים הנפתחים כלפי חוץ, אל הדרך הציבורית.

#### 18.4 אשפה :

מתקן אשפה לכל בית מגורים ישולב בקיר הגדר הפונה לדרך הציבורית או במתקן מיוחד. יתוכנן מתקן אחיד בהתאם לחוקי העזר והנחיות הועדה המקומית לתכנון ובניה-חוף הכרמל.

#### 18.5 שילוט אחיד :

השילוט יהיה בהתאם לתכנית שילוט אחיד שתוכן לכל המושב ותכלול תנאים לשילוט לכניסה למשקים ובתים וכן לעסקים, מבני ציבור וכד'.

#### 19. שמירת עצים קיימים :

אסורה עקירת עצים בכל השטחים הציבוריים אלא באישור פקיד היערות. אסורה עקירת עצי ארץ – ישראל ( כגון : חרוב, ליבנה רפואי אלונים למיניהם, אורנים, זית וכד') גם בתחום הנחלות אלא באישור מפורש של פקיד היערות.

#### 20. תעסוקות לא חקלאיות בתחומי הנחלה :

##### 20.1 מיקום ושימושים :

לא יותרו פעילות ותעסוקה לא חקלאית בתחומי חלקות א' בנחלה, למעט מגורים וצימרים באזורי המגורים בחלקה, אשר יוקמו עפ"י הוראות תכנית זו ותמ"מ 6/3.

##### 20.2 מבנים קיימים ששימושיהם חורגים מהוראות תכניות מאושרות

לא תותר הקמת מבנה חדש או הסבת מבנה קיים לשימוש אחר, אלא אם יפוננו או יהרסו מבנים קיימים בתחום הנחלה המנוגדים להוראות תוכניות מאושרות.

##### 20.3 התאמת תשתיות

לא יינתן היתר בניה למבנה תעסוקה לא חקלאית, אלא לאחר שהובטחה התאמת התשתיות לצורך התעסוקה הלא חקלאית כגון : מים, ביוב, ניקוז ודרכים.

#### 21. תשתיות :

תשמר זכות הגישה והטיפול במערכות התשתית (מים, ביוב, ניקוז וכד'), גם אם הן נמצאות בתחום המגרשים הפרטיים.

##### 21.1 מים :

אספקת המים תהיה מחיבור מקורות.

##### 21.2 ביוב :

1. שפכי מושב עופר יוזרמו למכון טיהור באתר דור שיוקם.
2. כל הביוב מהבתים ייאסף אל רשת הביבים המרכזית.

3. רשת איסוף הביוב תהיה בהתאם לתכנית כללית לביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים.
4. מערכת איסוף הביוב תתבצע במלואה ע"י המועצה האזורית.
5. לרשות המקומית תשמר זכות הגישה למערכות התשתיות אם הן נמצאות בתחום המגרשים.
6. לכל מגרש כמוגדר בתכנית זו וללא תלות במספר יחידות הדיור שיבנו עליו יהיה חיבור לביב יחיד. מערכת הביבים שבתוך החלקה תהיה מערכת שבאחריות הדייר.

### 21.3 ניקוז:

ע"פ תכנית ניקוז שתיערך יחד עם פיתוח השטח.

### 22. מערכות החשמל והתקשורת:

22.1 מערכות חדשות של חשמל (מ"ג ומ"נ), תאורה, טלפון, טל"כ, תקשורת וכד' בשטח התכנית תהינה תת קרקעיות.

22.2 לא תאושרנה תחנות טרנספורמציה חדשות על עמודים.

### 22.3 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו 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 33 ק"ו                          | 5.0 מ'  |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')    | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)         | 21.0 מ' |

### ב. הערה:

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון ו מתח על, בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן

- מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
- מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
- מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט



ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

אין לגז התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תמיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטעם התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם סתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חרה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכלל הפרתו ע"י שרשש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות עמרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו על זכות את דרך במקומות מבט תכנונית.  
סיגל סקיקצי ישראל  
סוהו חיפה

**חתימות:**

ת.ג.ע. תכנון ובינוי ערים  
יעקב מאור  
מתכנן ערים

~~הועדה המקומית לבניה ותכנון עיר  
העיר החדשה~~