

ע"מ
ח.ז. 2000.

תאריך: פברואר 2000

מחוז: צפון

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

ישוב: חורפש

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 5728
 אישור תכנית מס' 6268/א
 הענין המתואר לתכנון לבניה ופוליסה
 שטח 3.700 מט' רבועים
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הרפורמה והמהותית

הודעה על אישור תכנית מס' 6268/א
 מדינת ישראל
 מ"מ 19.9.2000

תקנון

תכנית מתאר מקומית חלקית

מס': ג/ 6268

חורפש צפון

המהווה שינוי ל ג/ 1275

מספר יח' מגורים מוצע - 470 יח"ד

יזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה "מעלה נפתלי".

רח' הארזים 131 מעלות. טל: 04-9978030

בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים

מגיש התכנית: המועצה המקומית חורפייש.

עורך התכנית:

עמנואל ג'ינו *Emmanuel Gino*

ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פאקס: 04-8322975



הוראות התכנית

1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית חלקית מס' ג/ 6268
"חורפיש צפון" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רציף ע"ג התשריט
בק"מ 1:1250 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. יחס תכנית זו לתכניות אחרות:

א. תכנית זו משנה את תכנית ג/ 1275. במקרה של סתירה בין הוראות תכניות אחרות
לבין הוראות תכנית זו, יראו הוראות תכנית זו כקובעות.
ב. תכנית זו אינה מבטלת הוראות של תכניות מפורטות בתוקף החלות בתחומה.

3. מיקום (תחום שיפוט מוניציפאלי): חורפייש

4. השטחים הכלולים בתכנית:

מטרים	חלקות בשטח המוגן	חלקי חלקות
19464	9	10, 8
19465	84	98, 89, 87 - 85, 80 - 78, 76
19466	1 - 4, 10, 11, 25 - 28	104, 103, 100, 29, 24 - 22, 20, 12, 9, 6, 5
19468	19, 21, 52, 72	17, 20, 22 - 24, 48, 51 - 53, 55, 58, 59, 62, 69, 71, 73

5. מסמכי התכנית:

5.1 - 6 דפי הוראות (תקנון).
5.2 - תשריט בק"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה (פוטוגרמטרית).

6. שטח התכנית: - 147 דונם, מדוד גראפית בתשריט הרצ"ב המהווה חלק בלתי
נפרד מהתכנית.

7. יוזמת התכנית: - הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה נפתלי".
רח' הארזים 131 מעלות. טל: 04-9978030

8. בעלי הקרקע: - מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים.

9. מגישת התכנית - המועצה המקומית - חורפייש.

10. עורך התכנית: - עמוס ג'ינו, אדר' מ.ר. 31032 ת.ד. 3453 חיפה.

טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975

10.1 מודד מוסמך - משה פלוס מ"ר 442.

רח' הכשרת הישוב 10, רשל"צ, טל: 03-9627082.

11. מטרת התכנית: - הסדרת הבנייה והפיתוח ע"י :

11.1 התוויתן של דרכים חדשות.

11.2 ליעד שטחים למגורים, למבני ציבור, דרכים.

11.3 לשמר את ערכי הטבע הייחודיים הקיימים באזור.

12. הגדרות:

בתכנית זו - תהייה לכל המונחים המשמעות שבחוק התכנון והבנייה תשכ"ה על כל תיקוניו ועדכוניו להלן "החוק", ובתקנות התכנון והבנייה (תיקון 43, התשנ"ו 1996), להלן "התקנות".

13. הפקעות ורישום:

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי ציבור, דרכים, שבילים, אתרים לבנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, יופקעו בהתאם לסעיף 188, 189 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

14. ביאור סימונים בתשריט:

הסימון	ביאורו בתשריט
קו כחול עבה.....	גבול התכנית
קו כחול עבה מרוסק	גבול תכנית מס' ג / 1275
שטח צבוע כתום.....	אזור מגורים
שטח צבוע חום תחום בחום כהה.....	אזור מבני ציבור / מרכז אזרחי
שטח צבוע חום.....	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת או מורחבת
קוים אלכסוניים באדום	דרך לביטול.
ספרה ברבע עליון של עגול.....	מס' דרך/שביל
ספרה ברבע צדדי של עגול.....	מרווח בניין קדמי מגבול דרך
ספרה ברבע תחתון של עגול.....	רוחב דרך/שביל
קו דק רציף בשחור ומשולשים בשני צידיו לחילופין באדום	קו גבול גוש
קו רציף דק בירוק.....	גבול מגרש / חלקה
מספר עד 3 ספרות בתוך מעגל.....	מס' מגרש/ חלקה
שטח תחום בקו תכלת רציף.....	מבנה קיים

15. טבלת שטחים לפי היעודים והציונים בתשריט.

אזור	סימון בתשריט	קיים שטח בדונמים	קיים % משטח התכנית	מוצע שטח בדונמים	מוצע % משטח התכנית
מגורים	כתום	0.7	0.5	117.7	80.1
שטח חקלאי	אלכסונים בירוק לסירוגין	145	98.7	-	-
מבני ציבור	קו שחור עבה סוגר שטח חום	-	-	4.0	2.7
דרכים	אדום ו/או חום	1.3	0.8	25.3	17.2
סה"כ		147.0	100	147.0	100

16. התכליות המותרות:

לא תשמש כל קרקע או בניין ולא תותר בניה על קרקע כאמור אלא בתכליות המותרות בהתאם לטבלת מגבלות הבנייה שבסעיף 18 ובהתאם לציון בתשריט החל על אותה הקרקע או בניין.

17. רשימת התכליות:

17.1 אזור מגורים - בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שירותים אישיים (בעלי מקצועות חופשיים), מסחר קמעונאי.

17.2 אזור לבנייני ציבור - מוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, אולפנות וכד'. בניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה. או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד.

17.3.1 הגדרת השימושים במגרשים לבנייני ציבור:

- א. מסגד
- ב. מעונות יום.
- ג. גני ילדים לגילאים 3-6.
- ד. בתי ספר ומגרשי ספורט.
- ה. תחנה לבריאות המשפחה.
- ו. מועדון נוער.
- ז. מרפאות קופ"ח.

17.3 דרכים: כבישים לתנועה מוטורית והלכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.

18. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

עפ"י תקנות התכנון והבנייה ("חישובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים") התשנ"ב 1992.

הערות (קוי בניין)	גבה בנייה מירבי		סה"כ אחוזי בנייה	אחוזי בנייה מירביים					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	קומות	מטרים		תכנית קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	אחוזי	קדמי	צדדי		
14	13	12	11	10	9	8	7**	6	5	4	3	2	1
או כפי שקיים בתשריט	4	13.5	144	60	24	120	-	144	3	3	3	400*	מגורים
	3	13.5	120	60	10	110	-	120	3	3	3	500	מבני ציבור

* - או כפי שקיים בשטח עפ"י חלוקה מאושרת.
 ** במסגרת בקשה להיתר בנייה תהיה הועדה המקומית לתו"ב רשאית להעביר אחוזי בנייה "מעל מפלס כניסה" אל "מתחת למפלס כניסה" ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה בכל המפלסים לא יעלה על "סה"כ אחוזי הבנייה" המותרים עפ"י הטבלה לעיל..

19.0 תנאים מיוחדים:

- 19.1 מרווחי בנייה: מרווחי הבנייה המצוינים בטבלה לעיל יחולו על כלל התכנית למעט מבנים קיימים בהם קטנים מרווחי הבנייה מהמצוין בטבלה.
- 19.2 מספר מבנים למגרש באזורי מגורים: במגרשים ששטחם עד 400 מ"ר, תותר הקמת מבנה אחד הכולל לא יותר מ 3 יח"ד. במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר, תותר הקמת 2 מבנים הכוללים לא יותר מ 6 יח"ד ובתנאי שהמרחק האופקי ביניהם לא יפחת מ 6 מ'. במגרשים מוצעים ששטחם מעל 1000 מ"ר, תותר הקמת מבנים בצפיפות שלא תעלה על 8 יח"ד לדונם ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'.

- 19.3 גובהם המרבי של מבנים באזור מגורים מיוחד:
- באזור מגורים 13.5 מ' בגג שטוח (כולל גבה מעקה הגג), הגבה יימדד מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבניין בפני הקרקע הטבעית בכל חתך שהו בהיטלו על הקרקע.
- 19.4 מבני עזר במגרשי מגורים: תותר הקמתם של מבני עזר בקומת העמודים שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על 2.2 מ'. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי, עד קו 0 בתנאי שקיר מבנה העזר הפונה לגבול יהיה אטום, שיפועי הגג יהיו לתוך מגרש "המבקש". שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש אשר יכללו בסה"כ אחוזי הבנייה המותרים עפ"י הטבלה בסעיף 18.

20.0 אופן חישוב שטחי הבנייה:

- שטחי הבנייה המרביים המותרים יהיו בהתאם לטבלה שבסעיף 18. "שטח מגרש מזערי" מתייחס לשטחו של מגרש לאחר כל הניקויים/הפקעות לצורכי ציבור.

21.0 תנאים מקדמיים להוצאת היתרי בניה:

- 21.1 מקלטים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה הנפקת היתרי בניה בהתקנת מקלט, ממ"ד / ממ"ק עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א ובאישורה.
- 21.2 חנייה - הועדה המקומית לתכנון ובנייה תתנה הוצאת היתרי בנייה בהקצאת מקומות חנייה עפ"י תקנות חוק הת"ב "התקנת מקומות חנייה - 1984".
- 21.3 רישוי מבנים קיימים:
- מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא היתר בנייה כחוק, יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו.
 - בניינים קיימים בתוך תוואי דרך רשומה, מוכרזת ו/או מוצעת בתכנית - מיועדים להריסה, מבלי לגרוע מסמכויות ההריסה של מבנים אחרים אשר נבנו שלא כדין.
- 21.4 מבנים קיימים כחוק או שנבנו לפני שנת 1965 בקו בנין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו. הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת על מבנה קיים כחוק או שנבנה לפני 1965 ואינם שומרים על מרחקים חוקיים בתנאים הבאים:
- המבנה הקיים אינו חודר לתחום דרך.
 - למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה.
 - הועדה המקומית תפעל בהתאם להוראות סעיף 149 לחוק הת"ב ותאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות.
- 21.5 קירות תמך - לא תותר בנייתן של קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהן עולה על 1.5 מ' בהתנשאות אחת, למעט גבולות צדדים בהסכמת ובתאום שני בעלי המגרשים הגובלים.

22.0 מכסות חנייה -

- אזור מגורים - מקום חנייה אחד לכל יח"ד ובתחום המגרש.
 מסחר, שירותים, משרדים - מקום חנייה למשאית ומקום חנייה 1 לרכב פרטי, לכל 40 מ"ר שטח רצפה (שימוש עיקרי).
 מוסדות חינוך - מקום חנייה אחד לכל כתה.
 מוסדות בריאות - מקום חנייה אחד לכל חדר במבנה.
 יהיה זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע מכסת חנייה ליעודים / שימושים אשר לא פורטו לעיל.

23.0 שירותים הנדסיים:

- היתרי הבנייה יותנו בתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות, איכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתו"ב.
- 23.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 23.2 ביוב - הועדה המקומית לתו"ב תתנה מתן היתרי בנייה בתכנית סילוק שפכים מאושרת ע"י משרד הבריאות, איכות הסביבה, ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. למערכת סילוק השפכים המקומית בהתאם לדרישות רשות הניקוז המקומית, משרד הבריאות והרשות המקומית.
- 23.3 ניקוז - מי גשמים ע"י חלחול, ניקוז טבעי או ע"י ניקוז בתעלות על קרקעיות ובהתאם לחוק הניקוז.
- 23.4 בנייה בקרבת קווי חשמל.
- א. הועדה המקומית לא תנפיק היתרי בנייה בקרבת קווי חשמל אלא אם נתקיימו התנאים כדלהלן, המרחקים ימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לבין חלק הבניין הקרוב ביותר אל המבנה:
- ברשת מתח נמוך - 2 מ'
 - ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'.
 - ברשת מתח עליון 110 ק"ו - 8 מ'.
 - ברשת מתח עליון 150 ק"ו - 10 מ'.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לקווי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלו, אין לחבור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא רק לאחר קבלת אישור חברת החשמל לישראל (להלן "חח"י").
- ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה טעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק התו"ב), תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י, להלן המרחקים מציר הכבל הקרוב ביותר:
- כבל חשמל תת-קרקעי - 2.5 מ'
 - עמוד חשמל במתח נמוך - 2.5 מ'
 - עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'
- ד. חפירה ו/או כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י:
- כבל חשמלי תת-קרקעי - 10 מ'
 - עמוד חשמל במתח נמוך - 5 מ'
 - עמוד חשמל במתח גבוה - 5 מ'.

24.0 היטל השבחה: - יגבה עפ"י החוק.

25.0 שימוש חורג: - לאחר מתן תוקף לתכנית זו, הועדה המקומית לתכנון ובניה תכין רשימה של כל השימושים החורגים בתחום התכנית ותקבע קצובות זמן לחריגות עפ"י ובהתאם להוראות פרק ז' בחוק התכנון והבניה.
26.0 עתיקות: - הבנייה בשטח תהייה בכפוף ובהתאם לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

27.0 מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים לתליית כביסה -
 הועדה המקומית בשיתוף המועצה המקומית, יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה, אשר יסומן בתכניות הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מאבן לקט מקומית בגבה המכלים.
 לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות מבנים אלא לאחר הסרתם באמצעים המשתלבים עם העצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית. כן יהיה לגבי מסתורים לתליית כביסה ויח' מזוג אויר.

28.0 תעודת גמר: - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובניה תעודת גמר למבנה נשוא היתר חוקי ותקף, עד להשלמת עבודות הפיתוח בשטח המגרש בנוסף להשלמת המבנה עצמו.

29.0 חתימות:



29.1 עורך הבקשה : אדר' עמוס ג'ינו

29.2 מגישת התכנית : המועצה המקומית חורפייש

29.3 יוזמת התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה

29.4 הועדה המחוזית לתכנון ובניה

.....