

9.11.98

2-1050

תאריך: אוקטובר 1998

ישוב: חורפייש

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי

מחוז: צפון

משרד הפנים מחוז הצפון  
 רמת השרון והמחוז הצפוני - 1965

1275

26.198

ad

1275

# תקנון

תכנית מתאר מקומית מס': ג/ 1275  
 חורפייש

יזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה "מעלה נפתלי".  
 רח' הארזים 131 מעלות. טל: 04-9978030  
 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ופרטיים  
 מגיש התכנית: המועצה המקומית חורפייש.  
 עורך התכנית:

עמוס ג'נו *אברהם ורדימן אדריכל*  
 ת.ד. 3453 חיפה 31034 טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975



# הוראות התכנית

## 1. שם ותחולה:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס' ג/ 1275 "חורפייש"  
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 RP50. 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:

חורפייש

## 4. השטחים הכלולים בתכנית:

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	גושים
77	79, 78	19461
12, 10, 8, 7, 1	27-13, 11, 2-6	19464
100, 29, 24, 22, 20, 12, 9, 5	103, 101, 99-30, 23, 21, 19-13, 8-6	19466
104, 102	107-105	
62, 59, 54, 53, 24, 20, 19	60, 18	19468
39, 20, 19		19471
135, 134, 104-102, 95-90	147-136, 101-96, 89-2	19475
154, 153, 146, 72, 21, 20, 15	142, 141, 14-2	19476
163		
54, 53, 4, 3	2, 1	19480
1		19633
	19467, 19463, 19462	גושים בשלמות

## 5. מסמכי התכנית:

- 5.1 - 7 דפי הוראות (תקנון).  
5.2 - תשריט בק"מ 1:1250 על רקע תכנית מדידה (פוטוגרמטרית).

6. שטח התכנית: - 804 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 - דרור כהן מ"ר 636 מ- החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ,  
 רח' פרופסור שור 25, ת"א, טל: 03-5469111-5 פקס: 03-6046146

**11. מטרות התכנית: - הסדרת הבנייה והפיתוח ע"י :**

- 11.1 התוויתן של דרכים חדשות והטייתן, הרחבתן, שינויין וביטולן של דרכים קיימות.  
 11.2 ליעד שטחים למגורים, למבני ציבור, דרכים, שטחי ציבור פתוחים וחקלאות.  
 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"ז 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:**

<u>הסימון</u>	<u>ביאורו בתשריט</u>
קו כחול עבה.....	גבול התכנית.....
שטח צבוע צהוב.....	אזור מגורים א'.....
שטח צבוע כתום.....	(גרעין הכפר) אזור מגורים ג' (מיוחד).....
שטח צבוע אפור תחום.....	אזור מרכז.....
שטח צבוע חום תחום כהה.....	אזור מבני ציבור / מרכז אזרחי.....
שטח צבוע ירוק בהיר.....	שצ"פ.....
שטח צבוע חום.....	דרך קיימת או מאושרת.....
שטח צבוע אדום.....	דרך מוצעת או מורחבת.....
שטח צבוע פסים אדום וירוק לסירוגין.....	דרך גישה/שביל זהלכי רגל.....
קווים אדומים חוצים באלכסון.....	דרך/שביל קיים לביטול.....
שטח צבוע צהוב על רקע רשת קווים בירוק.....	בית עלמין.....
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.....	קו גבול גוש.....
קו שחור דק.....	גבול מגרש.....
מספר עד 3 ספרות בתוך מצולע.....	מס' מגרש/ חלקה.....
שטח תחום בקו תכלת רציף.....	מבנה קיים.....
* מרווח הבנייה בדרך מס' 201 ימדד מציר הדרך	

### 15. טבלת שטחים לפי היעודים והציונים בתשריט.

אזור	סימון בתשריט	שטח בדונמים	% משטח התכנית
מגורים א'	צהוב	551.0	68.53
מגורים ג' (גרעין הכפר)	כתום תחום כתום כהה	29.0	3.60
שטח חקלאי	אלכסונים כחול לסרוגין	11.5	1.43
שצ"פ	ירוק בהיר	6	0.74
בית עלמין	צהוב משובץ קווים ירוקים	28	3.48
מרכז	אפור	0.5	0.1
מבני ציבור	קו שחור עבה סוגר שטח חום	17	2.1
דרכים	אדום ו/או חום	161.0	20.02
<b>סה"כ</b>		<b>804</b>	<b>100</b>

### 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 א' - בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שטחים פתוחים שכונתיים, שירותים אישיים, בעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי, תחבורה.

17.2 אזור מגורים ג' (גרעין הכפר) - בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שטחים פתוחים שכונתיים, שירותים אישיים, בעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי, תחבורה.

17.3 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.

17.4 אזור למרכז: בשטח המסחרי תותר הקמתן של חנויות למסחר קמעונאי ו/או משרדים ו/או שירותים עירוניים ועסקיים לשימוש תושבי הישוב.

17.5 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ): שימושים מותרים - שטחים מגוננים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, ככרות ושבילים להלכי רגל, מבנים אשר ייעודם לשרת את התשתית כגון: מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה לחשמל, בתי משאבות סניקה לקולחים או זולחין..

17.6 שטחים חקלאיים: שימושים הקשורים בעיבוד גידולים חקלאיים, הכל עפ"י הוראות והנחיות תכנית מתאר מחוזית מס' ג/6540.

17.7 דרכים: כבישים לתנועה מוטורית והלכי רגל, מפרצי חניה מתקני תשתית כגון: חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז.  
17.8 בית עלמין - בתחום לחוראות תמ"א 19.

**18. טבלת זכויות ומגבלות בניה:**

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

הערות (לקריאת)	גבה בנייתם		סה"כ אחוזי בנייה	אחוזי בנייתם					מרווחים			שטח מגרש מזערי במ"ר	יעוד
	מסרים	קומות		זכיות קרקע	שטחי שירות	ייטוש עיקרי	מתחת מפלס פנישה	מפלס מפלס בנישה	אחורי	קדמי	גובה		
14	13	12	11	10	9	8	7**	6	5	4	3	2	1
או כפי שקיים בשטח	2*	8.5	150	50	10	140	-	150	3	3	3	300	מגורים ג'
	2	8.5	70	55	10	60	-	70	3	3	3	350	מגורים א'
	4	13.5	140	60	20	120	-	140	3	3	3	500	
	4	13.5	120	60	10	110	-	120	3	3	3	500	מבני ציבור
	4	13.5	150	50	10	140	-	150	3	5	3	500	מסחר

\* בשטח גרעין הכפר - "מגורים מיוחד", תותר בנייה של יותר קומות מהנקוב בטבלה לעיל, ובתנאי שסה"כ מספר הקומות כולל קומת עמודים מפולשת לא יעלה על 3, ובהסכמת בעלי הנכסים הגובלים בתוספת המוצעת.

\*\* במסגרת בקשה לחיתור בנייה תחיה הועדה המקומית לת"כ 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 מעל 500 מ"ר, תותר חקמת מבנה אחד הכולל לא יותר מ 3 י"ד. במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר, תותר חקמת 2 מבנים הכוללים לא יותר מ 6 י"ד ובתנאי שהמרחק האופקי בניהם לא יפחת מ 6 מ'. במגרשים מוצעים ששטחם מעל 1000 מ"ר, תותר חקמת מבנים בצפיפות שלא תעלה על 8 י"ד לדונם ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'.

19.3 גובהם המרבי של מבנים באזור מגורים מיוחד:  
■ באזור מגורים 8.5 מ' בגג שטוח (כולל גבה מעקה הגג), הגבה יימזר מהנקודה הנמוכה ביותר בה נוגע הבניין בפני הקרקע הטבעית בכל חתך שחו בחיטלו על הקרקע.

19.4 מבני עזר במגרשי מגורים: תותר חקמתם 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, שיפויעי הגג יהיו לתוך מגרש "המבקש". שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש.

19.6 אזור מגורים ג' (גרעין הכפר) - במקומות בהן הותווה מעבר ציבורי / שביל גישה, במרווחים שבין שני בניינים בבעלות אחת, תותר הקמת גשר עילי בין הבניינים ובתנאי שמפתח הגשר לא יעלה על 3 מ', רוחבו לא יעלה על 4 מ' ובמזקף מרבי של 3.5 מ' מפני הדרך שמתחת (בנקודה הנמוכה ביותר בהיטלו של הגשר).

#### 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 ובניה תתנה הוצאת היתרי בנייה בהקצאת מקומות חנייה עפ"י תקנות חוק הת"ב "התקנת מקומות חנייה - 1983".

21.3 רישוי מבנים קיימים:

א. מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא היתר בנייה כחוק, יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו.  
ב. 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 א. מבנים קיימים בתחום התכנית אשר הוקמו ללא היתר בנייה כחוק, יחויבו להמציא היתר בתוך תקופה של שנה אחת ממועד מתן תוקף לתכנית זו.  
ב. מבנים קיימים ללא היתר אשר נבנו לפני אישורה של תכנית זו, תהייה הועדה המקומית לת"ב רשאית לאשרם אף אם הנם חורגים מהוראות תכנית זו בקווי הבניין ובתנאי שלא תהייה חריגה לתחום דרך או שטח ציבורי. תוספות למבנים אלה יאושרו אך ורק עפ"י הוראות קווי בניין בתכנית זו, למעט תוספות בקומות עליונות שם תותר הבנייה על קווי הבניין של המבנה הקיים.

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 כיתה.

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 לת"ב.

23.1 מים - מקור מי השתייה יהיה חיבור למערכת המקומית ובהתאם

לדרישות משרד הבריאות והרשות המקומית.

23.2 ביוב - הועדה המקומית לת"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 כדלחלן, 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 (לחלן "חח"י").

ג. חפירה, חציבה, או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים לעיל, בין אם העבודה סעונה היתר בנייה ובין אם לאו, (עפ"י חוק הת"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 / או כרייה באמצעות כלים מכניים, המבוצעת במרחקים הקטנים מהנקובים להלן, תותנה בתיאום מוקדם עם חח"י:

- כבל חשמל תת-קרקעי - 10.0 מ'

- עמוד חשמל במתח נמוך - 5.0 מ'

- עמוד חשמל במתח גבוה - 5.0 מ'

24.0 היטל השבחה: - יגבה עפ"י החוק.

25.0 שימוש חורג: - לאחר מתן חוקף לתכנית זו, הועדה המקומית לתכנון ובנייה תכין רשימה של כל השימושים החורגים בתחום התכנית ותקבע קצובות זמן לחריגות עפ"י ובהתאם לתוראות פרק ז' בחוק התכנון וחכמייה.

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 כגבה 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 אוויר.

28.0 תעודת גמר: - לא תנפיק הועדה המקומית לתכנון ובנייה 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 ובנייה

.....

29.4 הועדה המחוזית לתכנון ובנייה