

ע"מ
ר. 1-1001.

2-4609

מחוז צפון

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "מעלה - נפתלי"

תכנית ג / 10830

הרחבת ישוב חורפיש - שינוי לתכנית מתאר ג / 1275 ותכנית ג / 6268

מחרוזת צפון

הרעדה המקומית לתכנון ובניה

מרחב תכנון מקומי "מעלה - נפתלי"

תכנית ג / 10830

הרחבת ישוב חורפיש - שינוי לתכנית מתאר ג / 1275 ותכנית ג / 6268

(1)

1.1 פללי

1.1.1 שם וחלות ויחס לתכניות אחרות :

תכנית זו תיקרא ג/ 10830, הרחבת הישוב חורפיש - שינוי לתכנית מתאר ג 1275/.
ותכנית ג/ 6268.
תכנית זו תחול על כל השטח הכולל בגבולות התכנית, כמסומן בתשריט בקו כחול כהה

1.2 מסמכי התכנית:

1. תקנון / הוראות - 8 ע"מ
2. תשריט בקני"מ 500 : 1 שיהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.

1.3 גבול התכנית:

כמותחם בקו כחול בתשריט.

1.4 המקום

מחוז	: הצפון
נפה	: עכו
תחום שפוט מוניציפלי	: מו"מ חורפיש
מרחב תכנון מקומי	: מעלה נפתלי
מספר יח"ד	: 60 ✓
השטח נמצא בצפון מזרח הישוב חורפיש.	

1.5 גוש וחלקה :

גוש : 19468 חלקות 56, 57. חלקי חלקות 54, 55, 58, 60, 61 ✓
19467 חלקי חלקה 88 ✓
19471 חלקי חלקה 20 ✓

1.6 שטח התכנית:

כ - 17.753 דונם, אשר נמדדו וחושבו ע"י מודד מוסמך. ✓

1.7 יוזם התכנית:

		בני משפחת חיראלדין :-
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9570283-04 כתובת	סאלח סלמאן חיראלדין
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9979562-04 כתובת	עפיף חסן חיראלדין
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9977267-04 כתובת	והיב חסן חיראלדין
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9977438-04 כתובת	האני חסן חיראלדין
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9974062-04 כתובת	מגיד חסן חיראלדין
כפר חורפיש .	מס' טלפון 9974062-04 כתובת	עמאד חסן חיראלדין

1.8 עורך התכנית:

חיראלדין ראמוז - שרותי הנדסה - תכנון ניהול ופיקוח, כפר יסיף ט"ל 9562383-04.

1.9 בעלי הקרקע:

מרי סאלח סלמאן חיראלדין - ת.ז. 2091882
מרי עפיף חסן חיראלדין - ת.ז. 2091275
מרי והיב חסן חיראלדין - ת.ז. 2091274
מרי האני חסן חיראלדין - ת.ז. 5075264
מרי מגיד חסן חיראלדין - ת.ז. 5080550
מרי עמאד חסן חיראלדין - ת.ז. 5275808

1.10 מטרת התכנית:

- הסדרת הבנייה והפיתוח ע"י :-
- 10.1 התוויתן של דרכים חדשות
 - 10.2 ליעד שטחים למגורים, מבני ציבור ודרכים
 - 10.3 לשמור את ערכי הטבע הייחודיים הקיימים באזור

1.11 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' ג / 1275 - אשר בתוקף, לתכנית מפורטת מס' ג / 6268 המופקדת, בכל מקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

2. פרוש ומונחים:

בתכנית הזאת פרוש כל מונח מהמונחים הוא לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ותקנות התכנון והבניה 1970 כל פרוש של מונח שהגדרתו אינה מופיעה בחוק ובתקנון הנזכר לעיל לכל אחד מהמונחים המשמעות שבצידו כמופיע בתכנית זו.

2.1 החוק:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקונו. לרבות התקנות בדבר הכנת תשריטים

(3)

3. טבלת השטחים לפי היעודים בתשריט:

יעוד	שטח קיים בדונם	אחוז מהשטח	שטח מוצע בדונם	אחוז מהשטח
חקלאי	14.747	83.07	-----	-----
מגורים א'	1.038	5.85	10.610	59.76
שצ"פ	-----	-----	0.224	1.26
דרך קיימת	1.400	7.89	1.400	7.89
דרך מוצעת	0.528	2.97	4.956	27.92
ש"צ	0.040	0.22	0.563	3.17
סה"כ	17.753	100.0	17.753	100

4. תכליות:

4.1 אזור מגורים א'

ישמש להקמת בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שטחים פתוחים שכונתיים, שירותים אישיים, בעלי מקצועות חופשיים מסחר קמעונאי.

4.2 מספר מבנים למגרש באזור מגורים א' :-

-במגרשים ששטחם מעל 500 מ"ר, תותר הקמת מבנה אחד הכולל לא יותר מ- 3 יח"ד.
-במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר, תותר הקמת שני מבנים הכוללים לא יותר מ- 6 יח"ד
ובתנאי שהמרחק האופקי ביניהם לא יפחת מ- 6 מ'.
-במגרשים 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'.

4.3 דרכים

ישמשו למעבר רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות, אסורה כל בניה פרט למתקני דרך.

(4)

4.4 שטח ציבורי פתוח

ישמשו לגינון, נטיעות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל.

4.5 שטח למבני ציבור

ישמש להקמת מבנים ציבוריים :-

- מוסדות חינוך כגון בתי ספר, גני ילדים וכד'.
- בניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה.

מקומות חניה, עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח הייעוד.

4.6 שימוש בקרקע ובבנינים

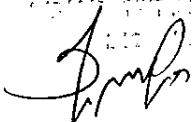
לא ישמשו כל קרקע או בנין הכלולים בתכנית לתכלית שונה מזו המצויינת בתשריט ובתקנון התכנית לגבי האזור בו הם נמצאים.

5. באור סימני התשריט

-גבול התכנית .	קו כחול עבה
- גבול תכנית מאושרת ג/ 1275.	קו כחול מקוטע
- גבול תכנית מסי ג/ 6268 מופקדת .	קו חום עבה
. קו שחור עם משולשים בשני צדדיו לסירוגין - גבול גוש .	
- גבול חלקה .	קו חום דק
- גבול מגרש .	קו סגול דק
- מספר דרך / שביל .	ספרה ברבע העליון של העיגול
- מרוח בניין קדמי מגבול דרך	ספרה ברבע צדדי של העיגול
- רוחב דרך / שביל .	ספרה ברבע התחתון של העיגול
- מבנה קיים .	שטח תחום בקו תכלת רציף
- אזור מגורים קיים .	שטח צבוע צהוב
- אזור מגורים א .	שטח צבוע כתום
- שטח ציבורי פתוח .	שטח צבוע ירוק
- דרך מוצעת /הרחבה .	שטח צבוע אדום
- דרך קיימת / מאושרת .	שטח צבוע חום בהיר
- שטח חקלאי .	שטח צבוע ירוק לבן לסירוגין באלכסון
- שטח לבנייני ציבור .	שטח צבוע חום תחום חום כהה
- אזור שמורת טבע .	שטח צבוע ירוק משובץ
- דרך להולכי רגל .	שטח צבוע אדום ירוק לסירוגין באלכסון
- מסי חלקה .	מספר עד 3 ספרות בתוך העיגול רציף
- מסי מגרש .	מספר עד 3 ספרות בתוך עיגל מקוטע

שטח צבוע פסים אדומים באלכסון - דרך לביטול

משרד התכנון והערים
 תל אביב-יפו
 15.08.2015



6. הוראות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים תשנ"ב 1992)
 השטחים מחושבים לפי תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 וכוללים את כל השטחים המקורים למטרות עיקריות וכן שטחים מתחת לכניסה הקובעת ומתחת לפני הקרקע, שטחי שירות - כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה התשנ"ב 1992 (כולל מרחב מוגן, חדרי מכונות, חניות וקומות מפולשות מסדים וכיו"ב).

צפיפות נטו יחדי לדונם	גובה בניה מקסמילי **		אחוזי בניה מקסימלי					קוי בנין			גודל מגרש מינימל (במ"ר)	שם האזור שמושים עיקריים	
	מס' קומות	במטרים	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	מתחת למפלס כניסה	מעל למפלס כניסה	קדמי מהדרך	אחורי			צדדי
6	4	12	160	40	40	120	*	160	3.0	3	3	500	מגורים

* במסגרת בקשה להיתר בניה, רשאית הועדה המקומית לתו"ב להעביר אחוזי בניה "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 ..

** גובה המבנים ימדד מפני קרקע טבעית

7. שונות

7.1 קוי חשמל :

- א. לא יינתן היתר בנייה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים .
 בקרת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

7.2 תשתיות:

- א. **ביוב:** 1. תנאי למתן היתרי בנייה לגבי 16 יח"ד ראשונות, סילוק השפכים ייעשה בצינורות תת- קרקעיים למתקן ביוב מקומי.
2. תנאי למתן היתרי בנייה לשאר יח"ד – חיבור השכונה למתקן ביוב מרכזי וחיבורו למערכת איזורית הכוללת פתרון קצה לשפכים מאושר.
- ב. אספקת מים מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- ג. אספקת חשמל תהיה באמצעות חיבור לרשת של חברת חשמל לישראל.
- ד. הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

7.3 היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה ע"פי הוראות חוק התכנון והבניה.

7.4 חניה:

תוכנון מתחומי המגרשים, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 1984).

7.5 הפקעה ורישום:

השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לדרכים או שצ"פ יופקעו עפ"י סעיף 188 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

7.6 חלוקה:

השטח יחולק בהתאם לגבולות האזורים המסומנים בתשריט. תנאי למתן היתר בנייה, אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.

7.7 אשפה:

אשפה תפונה למזבלה אזורית או כפי שיקבע עפ"י חוק עזר של הרשות המקומית.


7.8 כבוי אש:

הידרנטים לכיבוי אש יבוצעו לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם.

7.9 מקלטים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה הנפקת היתרי בנייה בהתקנת מקלט, ממ"ד / ממ"ק עפ"י הנחיות ומפרטי הג"א ובאישורה.

8. חתימות:


חיראלדין ראמג
מהנדס אזרחי
מס' רשום 85535

עורך התכנית:

יזמי התכנית ובעלי הקרקע:

רשות מקומית:

DATE 10.8.78
SUSAN BIRD UOLWING RD 1985
WILKIN RD NIMM VCHS RD 47981

DATE 10.11.78
WILKIN RD NIMM VCHS RD 47981
NAME BIRD RD 21 47981
WILKIN RD NIMM VCHS RD 5961
CALL BIRD CALL BIRD