

16.05.05  
3000

**מרחב תכנון מחוז הצפון**

נפה - עכו

**מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי**

**מרחב תכנון מוניציפלי מועצה מקומית חורפיש**

שינוי לתכנית מתאר מקומית תכנית מס' ג/ 11613 הנקראת:

**הרחבה לשכונת מגורים - חורפיש**

התכנית מהווה שינוי לתכניות: מתאר מקומית ג/ 1275 שבתוקף.

מפורטת ג/ 6400 שבתוקף.

מפורטת ג/ 5501 בשלבי מתן תוקף.

מפורטת ג/ 3913 שבתוקף.

לתכנית מפורטת ג/ 400 שבתוקף.

לתכנית מפורטת ג/ 97 שבתוקף.

לתכנית מתאר ארצית- 8 שבתוקף.

11613  
5397  
מדינת ישראל  
משרד הפנים  
18.5.05

**שם וחלות התכנית:**

1. תכנית זו תקרא: הרחבה לשכונת מגורים - חורפיש, שינוי לתכנית מתאר מקומית. תכנית מס' ג/ 11613. תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י התשריט המצורף לתכנית זו, ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**מסמכי התכנית:**

- 2.1 תקנון התכנית הכולל 10 דפי הוראות בכתב- מחייב.  
2.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:1,250 - מחייב.  
2.3 נספח בינוי - כנספח מחייב.  
2.4 נספח פיתוח נופי - כנספח מנחה.  
2.5 נספח לקיר בטיחות - כנספח מחייב.  
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

**יחס לתכניות אחרות:**

3. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
11613  
אישור תכנית מס' 13.5.05  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

מס' התכנית	שם התכנית	מס' קובץ תקנות	מס' ילקוט פרסומים	תאריך פרסום להפקדה	תאריך פרסום לתוקף
ג/ 1275	תכנית מתאר - חורפיש		4767	13-10-83	15-06-99
ג/ 6400	חלוקה ויעוד שטח למגורים- חורפיש		4070	20-12-90	31-12-92
ג/ 3913	שכונת חיילים משוחררים- חורפיש		380	30-06-80	05-07-87
ג/ 5501	שכונה מורחבת לחיילים משוחררים		3465	05-03-86	
ג/ 400	הר מרון וסביבתו		1329		05-01-67
ג/ 97	שמורת טבע הר מרון	1805			09-12-65
תמ"א-8	תכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים ושמורות טבע ושמורות נוף.		2759		29-10-81

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

4. **מקום התכנית:**  
הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בחורפיש.  
מדרום לכפר במעלה השלוחה שבין הכפר והמתחם של נבי זבלן.
5. **שטח התכנית:**  
שטח התכנית הוא כ- 73.708 דונם- מדודים באופן גרפי.  
חלוקת השטחים לאזורים השונים תהיה עפ"י הטבלה בתשריט.
6. **מספר יחידות הדיור:**  
מספר יחידות הדיור בתכנית זו הוא 213 יח"ד ב-71 מגרשי מגורים תלת-משפחתיים. שטח לביטול ההכרזה 69.12 דונם.
7. **גבולות התכנית:**  
גבולות התכנית הם בהתאם למוראה בקו כחול עבה על גבי התשריט.

8. **הקרקע:**

גוש	חלקה	חלק מחלקה
19633	10,15	1,5,12,13,14
19475		145
19461		74

9. **יוזם התכנית:**  
משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה  
דרך העצמאות 21, חיפה  
טל: 04-8630666  
פקס: 04-8630728
10. **בעל הקרקע:**  
מדינת ישראל  
בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית  
טל: 06-6558211
11. **עורך התכנית:**  
"מבצר" – מהנדסים בע"מ  
רח' הרב הרצוג 6, קריית מוצקין 26371  
טל: 04-8706441  
פקס: 04-8705949
12. **מטרות התכנית:**  
א. הקמת שכונת מגורים בת 71 מגרשים.  
ב. הקצאת שטחים ליעודים הבאים:  
1. מגורים א' – מיוחד.  
2. שטחים ציבוריים: דרכים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים.  
3. מתן הוראות לבניה ופיתוח.

13. באור המקרא בתשריט:

קו כחול עבה	גבול התכנית
קו כחול עבה מקוטע	גבול תכניות בתוקף
קו כחול עבה מקוטע וקו ירוק עבה	גבול תכניות תמ"א-8, ג/400
קו רצוף עם משולשים	קו גבול גוש
קו ומספר בירוק כהה רצוף	גבול חלקה קיימת ומספרה
קו ומספר בירוק כהה מקווקוו	גבול חלקה לביטול ומספר חלקה
מספר שחור מוקף במסגרת	מס' מגרש מוצע
שטח צבוע כתום	שטח למגורים א'
שטח צבוע כתום מותחם בתכלת	שטח למגורים א' - מיוחד
שטח חום מותחם בחום כהה	שטח למבני ציבור
שטח חום מותחם בשחור	מרכז לתיירות ונופש עפ"י תכנית ג/400
שטח אפור עם פסים בחום	שטח למבני ציבור משולב עם מסחר
שטח ירוק	שטח ציבורי פתוח
שטח עם פסים ירוקים אלכסוניים לסירוגין	שמורת טבע הר מרון עפ"י תכנית ג/97
שטח עם פסים אלכסוניים שחורים	ביטול הכרזה בשמורת טבע
שטח סגול עם פסים בסגול כהה	שטח למתקנים הנדסיים
שטח חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
שטח ירוק עם פסים אלכסוניים באדום	דרך להולכי רגל
מספר ברביע העליון של עיגול	מספר דרך
מספר ברביע התחתון של עיגול	רוחב דרך
מספר ברביעים הצידיים של עיגול	מרווח קדמי מינימלי

14. שימוש בקרקע ובמבנים:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

15. מס' מגרשים: 7116. מס' יחידות דיור: 21317. רשימת תכליות:17.1 אזור מגורים א':

עפ"י תכנית מס' ג/5501 שבשלבי מתן תוקף.

17.2 אזור מגורים א' - מיוחד:

ישמש למגורים צמודי קרקע עם אפשרות לגידול עתידי עד שלוש יחידות דיור למגרש ועד חמש קומות. עפ"י תכנית בינוי.  
שטחי הבניה המותר במגרש בהתאם לרשום בטבלת זכויות והגבלות בניה.

17.3 שטח לבנייני ציבור:

ישמש להקמת מבני ציבור למוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או לכל מטרה ציבורית אחרת באישור הועדה המקומית. ועפ"י ההוראות שבתכנית זו ועפ"י טבלת זכויות והגבלות בניה.

17.4 שטח למבנים הנדסיים:

משמש למתקנים הנדסיים הכוללים: בריכת אגירת מי שתייה ותחנת שאיבה להגברת לחץ עבור המועצה המקומית חורפיש.

17.5 שטח ציבורי פתוח:

ישמש לגינות נוי, גני משחקים על מתקניהם, מרחבי ירק לנופש, ככרות ופסי ירק להפרדה ומתקנים הקשורים בשימושים הנ"ל. תותר התקנת מיתקנים הנדסיים למים, ביוב וחשמל, כולל מעבר לרכב חירום, בתנאי שישולבו בפיתוח. הכל לפי הוראות נספח פיתוח הנוף.

#### **17.6 דרכים:**

ישמשו למעבר רכב, הולכי רגל, חניה ציבורית, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

#### **17.7 דרך להולכי רגל:**

ישמשו למעבר הולכי רגל, רכב חירום, נטיעות, תאורה ומעבר קווי תשתית תת קרקעיים, הכל לפי הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

#### **18. הפקעות ורישום:**

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה- תשכ"ה (1965) יוחכרו למועצה המקומית חורפיש עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התכנית הכוללת חלוקה מחדש, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

#### **19. חלוקה חדשה ורישום:**

- 19.1 גבולות חלקות הקרקע הרשומות, שאינם זהים לגבולות האזורים והדרכים המוצעים בתכנית זו, בטלים.
- 19.2 השטחים יאוחדו ויחולקו בהתאם לגבולות האזורים והחלקות המוצעות כמסומן בתשריט.
- 19.3 על יוזמי התכנית או באי כוחם לבצע תשריט חלוקה טרם הוצאת היתר בניה ולהגישה לרישום בלשכת רשם המקרקעין.

#### **20. דרכים:**

- 20.1 תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט.
- 20.2 תכנון הכבישים יכלול מסעות מדרכות, ריהוט רחוב ותאורה, גינון ונטיעות לאורך הדרך, תשתיות תת-קרקעיות, ניקוז ועוד. הכל בהתאם להנחיות משרד הבינוי והשיכון ועפ"י ההוראות שבנספח פיתוח נופי.
- 20.3 דרך מס' 9 תשמש בחלקה כדרך להולכי רגל בה תותר גישת רכב למתקן ההנדסי של בריכת המים, ובחלקה ככביש גישה למגרשים שנמצאים מתחתיו (מצפון).

#### **21. הוראות בניה כלליות:**

##### **21.1 שמירה על חזות המבנים:**

- א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה משום פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבניין, כולל צביעה סידוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סככות, מעקות, מזגנים ומתקנים אחרים, שלא עפ"י התכנית שאושרה במתן היתר בניה.
- ב. כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ופנימיות למבנים כולל: חשמל, מים, ביוב, טלפון, טלביזיה בכבלים, תקשורת ועוד.
- ג. לא תותר צנרת גלויה על חזיתות הבניינים, כולל בקירות מרפסות ובקומת עמודים, ואין לנקז מי גשם מגגונים, מרפסות ואדניות בזרבובית, אלא בצינורות מי גשם (מרזבים) סמויים בלבד.
- ד. המיתקנים להלן יותקנו במידת הצורך רק עפ"י תכנית שתהיה חלק מהבקשה להיתר בניה:
  1. מסתורי כביסה אשר ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.

2. מזגנים ואו מעבים היצוניים.
3. אוזבות תנורי חימום.
4. דודי שמש, שיהיו פנימיים למבנים פרט לקולטים אשר ישולבו בתכנון גג הבניין.
5. גדרות, מעקות, סבכות ופרגולות.
6. פתרון הניקוז של המבנים.

ה. מכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות.  
ו. העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה המיוחדת של המקום.

#### 21.2 גגות

- א. לא יותר גימור גג אופקי בזפת וצבע לבן, אלא בחומרים עמידים באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. עבור גגות המהווים חזית חמישית, יוגש פתרון גמר הגג לאישור מהנדס הועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה.

#### 21.3 מבני עזר:

לא תותר הקמת מבני עזר במרווחי המבנים, פרט לחניה מקורה או מבנה לאצירת אשפה. מבני עזר, כמו מחסנים, יבנו בתחומי קווי הבניין באותם חומרים ופרטים כמו המבנים העיקריים במגרש.

#### 21.4 השוט שטחי הבניה:

שטחי הבניה יחושבו עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

#### 21.5 היתר בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת הבקשה להיתר שתכלול את הניצול המקסימלי של המגרש בהתאם לתכנית הבינוי.

#### 22. הוראות בניה עפ"י אזהרים:

##### אזהר מגורשים א' - מיוחד:

- א. גובה קומת המסד לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מפני קרקע סופית.
- ב. יותר להשתמש בקומות המסד לצורך חניה.
- ג. הגישה העיקרית לרכב ומיקום החניות למגרשים 64-68 תהיה מדרך מס' 7.
- ד. במגרשים - יש לבצע מיידית את בניית הקיר התומך ואת עבודת מילוי המגרש הגבוה משטח פתוח טבעי, וממגרשים קיימים, כתנאי לתחילת עבודות הפיתוח והבניה בו.
- ה. תמיכות קרקע בגבולות החיצוניים של התכנית תהיינה בקירות תומכים בלבד, מדרגים במדרגות של 2 מ'. הן של מילוי והן של מדרון חפור - למעט קיר הבטיחות כמפורט בסעיף 28.
- ו. במקומות בהם גבול התכנית הוא כביש ולא מגרש, התימוך יבוצע בהתאם למופיע בנספח הנופי.
- ז. תמיכות קרקע בין מגרשים חדשים למגרשים קיימים יבוצעו בקירות תומכים, כמופיע בחתכים הכלליים המנחים בנספח הנופי.
- ח. בכל מגרש, לפני תחילת עבודות העפר בו, כתנאי לקבלת היתר בניה, יש לבנות בגבול התחתון שלו קיר הגנה/ קיר תומך, עפ"י הפרט המצורף לנספח קיר הבטיחות המחייב. הפרט של קירות התומך יינתן על ידי מהנדס אחראי על שלד הבניה בכל מגרש ומגרש ובאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה, במסגרת מתן היתר בניה, ובתנאי שהמידה המזערית המסומנת בפרט המצורף שבנספח קיר הבטיחות, לא תקטן מ- 1.50 מטר מהמפלס העליון של הקרקע הטבעית.

#### 23. שמורת טבין הר מרון:

התכנית מבטלת הכרזה בשטח של 69.12 דונם משמורת הטבע. השטח לביטול מופיע בתשריט בפסים אלכסוניים שחורים.



**25. חנייה:**

- א. על בעלי היתרי הבנייה לפתור את מקומות החנייה בתחומי מגרשיהם בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת היתרי הבנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג-1983.
- ב. יותר קידוי חניה. תאור החניה המקורה ופתרון החניה יופיע בבקשה להיתר בניה.

**26. פיתוח מגרשי הבנייה:**  
בהתאם לנספח הנופי

**27. שטחים ציבוריים פתוחים:**

- 27.1 השטחים המסומנים בתשריט במספר בעל שלוש ספרות הם שטחים ציבוריים פתוחים, לפיתוח אינטנסיבי ואקסטנסיבי עפ"י אופיים.
- 27.2 השטחים הציבוריים הפתוחים יפותחו, כולל התקנת מיתקנים ופיתוח מגרשי משחקים לילדים, בהתאם לתכניות מאושרות ע"י משרד הבינוי והשיכון, ובהתאם להוראות המפורטות בנספח לפיתוח נוף.
- 27.3 תכניות הפיתוח לשטחים הציבוריים הפתוחים יתוכננו ע"י אדריכל נוף רשוי.
- 27.4 יש לכן להקפיד על שמירה של גבולות המגרשים והכבישים כלפי השטח הפתוח ולא לחרוג מעבר לנקודת הדיקור הדרושה לבניית הקירות התומכים את הקרקע שמעל הכבישים.

**28. קירות בטיחות:**

תנאי לפיתוח ושיווק השכונה יהיה בניית קירות בטיחות בהתאם לנספח הקיר הבטיחות ולהתחייבות שיפורטו להלן בסעיף 28.1:

**28.1 הנחיות לזמן היתר בניה ושמירת בטיחות בשעת הכשרת הקרקע והבניה:**

**נספח הקיר הבטיחותי מהווה חלק (נספח ) בלתי נפרד של התכנית המפורטת, וממלא פיתוח החצר הוא מפלס מחייב.**

הקיר הבטיחותי יבנה בשני שלבים – כמסומן בנספח **שלב א'** - יסוד הקיר וחלקו התחתון יבולט 1.5 מ' מהקרקע הקיימת בגב הקיר בנקודות הדיקור כמצויין בפרט ויבנה לפני שיווק המגרשים או במקביל לשיווק המגרשים. **שלב ב'** - חלקו העליון של הקיר – לפני תחילת הכשרת השטח והבניה בפועל-ובכל מקרה יבנה לפני עבודות פריצת הכבישים.

28.1.1 במגרשים 1,2,3,4,5 שצ"פ 303 לאורכו מעל חלקה 10 31,32,33,34,35,36,37,38,39,40 יחולו התנאים הבאים:

- א. בשעת בניית שלב א' של הקיר התומך הבטיחותי תוכשר רצועה ברוחב 5 מ' מצדו העליון של הקיר. בתוך מגרש הבניה במפלס הקרקע הקיימת בקו הדיקור של גב הקיר המתוכנן או מעליו ומפלס שלב א' של הקיר יהיה 1.5 מ' ממפלס הרצועה, וזאת כדי למנוע מדרדרת שעלולה להגיע סמוך לקיר בעת הכשרת הקרקע מלגלוש למגרשים התחתונים.
- ב. במגרשים אלו, לא יוחל בשום עבודה, כולל עבודות הכשרת קרקע לבניה לפני השלמת שלב ב' של הקיר התומך הבטיחותי, כולל מעקה בטיחות בגובה של לא פחות מ- 1.10 מ' כמתוכנן.
- ג. המפלס הסופי של הקיר, שיבנה בשלב ב', לא יפחת מ- 40 ס"מ מעל למפלס הפיתוח התחתון של המגרש, על פי תכנית הבינוי המחייבת כמסומן בנספח הקיר הבטיחות.

28.1.2 בבקשה להיתר בניה יוצגו שלבי הביצוע במגרש על פי המפורט להלן, והיתר הבניה

- ינתן ע"י הועדה המקומית בהתאמה לביצוע שלבים אלו, כמפורט להלן:
- שלב ראשון - השלמת בניית שלב ב' של הקיר הבטיחותי, לגובה המתוכנן על פי נספח קיר הבטיחות.
- שלב שני - הכשרת הקרקע לבניה, בהתאם למפלסי הפיתוח ונספח הבינוי.
- שלב שלישי - היתר לבניית המבנה, בהתאם לתכנית המפורטת על כל חלקיה.

**28.1.3 עבודות מתחת למפלס הכביש וליד הקירות תומכי כביש, ואו קירות במפלס העליון של המגרש.**

עבודות עפר מתחת למפלס הדרך ואו בצמוד לקירות תומכי כביש, או לקירות במפלס העליון של המגרש תבוצענה, אך ורק ע"פ הנחיות ואישור יועץ קרקע ובאישור הועדה המקומית, וזאת כדי למנוע נזקים לכביש ולקיר התומך אותו.

**29. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

**29.1 קווי חשמל עיליים:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב למבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים 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 עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'

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

**29.2 קווי חשמל תת קרקעיים:**

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:  
 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 1000 וולט  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**29.3 תחנות טרנספורמציה:**

לא תותרנה התקנת תחנות טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית. על מגישי בקשות בניה, לכלול בתכניותיהם תחנות טרנספורמציה פנימיות, בהתאם לדרישות חברת החשמל לישראל. יותר להקים תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים פתוחים, בתנאי שישולבו בתכנית הפיתוח הנופי.

**30. תשתיות ושירותים:**

**30.1 ניקוז:**

כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז.

**30.2 מים:**

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. ביצוע קווי המים בתחום המגרשים יהיה על ידי ועל חשבון בעלי היתר הבנייה, באישור הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות.

**30.3 ביוב:**

א. היתר הבניה יותנה בחיבור המבנה לרשת הביוב הציבורי המרכזית. בהתאם לחוקי התברואה הרלוונטים, באישור משרד הבריאות ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.



- ב. 50 יחידות הדיור הראשונות, יתחברו למתקן הביוב המקומי. מתן היתר בניה לשאר יחידות הדיור, מותנה בחיבור השכונה למתקן ביוב מרכזי וחיבורו למערכת אזורית, כולל פתרון קצה מאושר לשפכים.
- ג. יותר מעבר ביוב ציבורי דרך מגרשי המגורים בטווח שלא יעלה על 1.0 מ' מגבול המגרש.

#### 30.4 אשפה ופינוי פסולת:

- א. סידורי סילוק האשפה יהיו עפ"י הוראות הרשות המקומית.
- ב. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר בניה.
- ג. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר יתחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ועודפי עפר לאתר פסולת מוסדר.

#### 30.5 מרחבים מוגנים:

- לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט/ מרחב מוגן בהתאם לתקנות פיקוד העורף.

#### 30.6 שילוט:

- א. יותקן שילוט מואר לזיהוי הכתובת, עפ"י פרטים שיתקבלו מהרשות המקומית. השילוט יותקן ע"י מבקש הבקשה להיתר בניה לפני אכלוס המבנה.
- ב. תיאסר הצבת שלטי פרסומת בחזית או על גג המבנים המיועדים למגורים.
- ג. בזמן הבניה יותקן שילוט באתר הבניה ע"י מבקש היתר הבניה עפ"י הנחיות מועצה מקומית חורפיש.

#### 30.7 אנטנות:

- לא תורשה הקמת אנטנות נפרדות אלא אנטנה מרכזית אחת בלבד לכל המגרש. מיקום האנטנה יצוין בבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

#### 30.8 חלוקת דואר:

- חלוקת הדואר תהיה במקום מרוכז. מיקום ריכוז תאי הדואר יקבע ע"י מהנדס העיר, באזורים הציבוריים, קרי: שצ"פים ו/או שטח למבני ציבור.

#### 31. היטל השבחה:

- הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה נפתלי תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

#### 32. טבלת שטחים ושימושים:

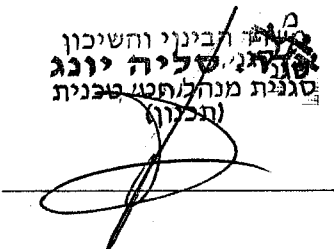
מוצע		קיים		יעוד
שטח ב- %	שטח בדונם	שטח ב- %	שטח בדונם	
3.20	2.358	3.20	2.358	אזור למגורים א'
53.38	39.346	0.00	0.00	אזור למגורים א' - מיוחד
1.80	1.330	0.00	0.00	שטח למבני ציבור
2.58	1.900	0.00	0.00	שטח למבנים הנדסיים
10.17	7.497	0.81	0.60	שטח ציבורי פתוח
5.96	4.390	5.96	4.390	דרך קיימת או מאושרת
21.98	16.205	0.00	0.00	דרך מוצעת
0.93	0.682	0.00	0.00	דרך להולכי רגל
0.00	0.00	(71.19)	(48.310)	שטח חופף עם תכנית ג/ 97
0.00	0.00	(2.52)	(1.709)	מרכז לתירות ונופש עפ"י תכ"ג/ 97
0.00	0.00	(99.75)	(67.690)	שטח חופף עם תכנית ג/ 400
0.00	0.00	(0.31)	(0.210)	שטח חופף עם תכנית תמ"א- 8

(93.77)	(69.12)	0.00	0.00	שטח לביטול הכרזה על שמורת טבע
100.00	73.708			סה"כ

33. חתימות:

משרד הבינוי והשיכון  
סניף סליה יונג  
סגנית מנהל/חטיבת טכנית  
(תל אביב)

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל': 04-8630666



יחס ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון – מחוז חיפה

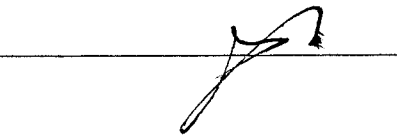
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.  
אין לנו התנגדות טכנית להכנת בתנאי שני הדרישה מתואמת עם  
רשויות המים והבינוי והשיכון.

7/11/05

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז הצפון

060105

בעלי הקרקע:



"מבצר" – מהנדסים בע"מ

עורך התכנית:

מחוז הצפון

נפה : עכו

מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי  
תחום שפוט מוניציפלי - מועצה מקומית חורפיש

## נספח בינוי

לתכנית מס' ג/ 11613

הרחבה לשכונת מגורים - חורפיש

**יוזם התכנית:**

משרד הבינוי והשיכון - מחוז חיפה  
קריית הממשלה, בנין א', שד' הפלים 15 חיפה, 59033  
טל: 04-8630666  
פקס: 04-8630728

**בעל הקרקע:**

מדינת ישראל  
בניהול מנהל מקרקעי ישראל  
קריית הממשלה, נצרת עילית  
טל: 04-6558211

**עורך התכנית:**

"מבצר" - מהנדסים בע"מ  
רח' הרב הרצוג 6, קרית מוצקין 26371  
טל: 04-8706441  
פקס: 04-8705949

**תאריך:**

21 פברואר, 2001  
24 אפריל, 2001

משרד הפנים מחוז הצפון חוק ותכנון והכניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 11613 ג הועדה המחוזית לתכנון וכניה ההליטה ביום 13.5.01 לאייר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית סמנכ"ל לעכנון
---

הועדה על אישור תכנית מס' 11613 ג פורסמה בלשון השרטוט מס' 5391 מיום 18.5.01
--

משרד הבינוי והשיכון  
מחוז-חיפה  
רח' הפלים 15, ת.ד. 272  
טל: 04-8630666  
29.4.01

מבצר מהנדסים בע"מ



# A טיפוס בנין

## הוראות בניה

השרטוטים המצורפים, תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 ותאור הטיפוסים בקני"מ 1: 250, מהווים הנחייה והדגמה.

### מגרשים:

7, 9, 11, 13, 15, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 63, 64, 65, 66, 67

### תאור הטיפוס:

מבנה מגורים בן ארבע קומות, כאשר שלוש מהן צמודות קרקע. המבנה בנוי מעל למפלס הרחוב. ניתן לשלב מבנה מדורג בהתאם לטופוגרפיה וליצור מרפסות הפונות לנוף. ניתן לשלב עד שלוש יחידות דיור במבנה אחד הבנוי סביב לחדר-מדרגות משותף. ניתן למקם קומת מסד או חניה במפלס הרחוב עפ"י הוראות התקנון.

### הוראות בניה:

- מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.
- דודי שמש יהיו פנימיים, קולטי השמש יהיו מוסתרים או ישולבו בתכנון גג הבנין.
- העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.

### כללי:

- הבינוי כפוף לכל הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 11613.
- הוראות נספח הבינוי הם הרחבה של הוראות התכנית ומחייבות את הבונים.
- שרטוטי נספח הבינוי של יחידות הדיור מהווים הנחייה והדגמה.
- מפלסי ה- 0.00 יהיו כ- 50 ס"מ מעל מפלס הכביש מול מרכז המגרש. עפ"י המוגדר בנספח הבינוי ובנספח הנופי.
- פיתוח השטח יהיה עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

### חניה:

- החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לאמור בתקנון התכנית.

## B טיפוס בנין

### הוראות בניה

השרטוטים המצורפים, תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 ותאור הטיפוסים בקני"מ 1: 250, מהווים הנחייה והדגמה.

### מגרשים:

17, 19, 21, 23, 25, 42, 44, 60, 62, 68, 69, 70, 71

### תאור הטיפוס:

מבנה מגורים בן ארבע קומות, כאשר שתיים מהן צמודות קרקע. המבנה בנוי מעל למפלס הרחוב. ניתן לשלב מבנה מדורג בהתאם לטופוגרפיה וליצור מרפסות הפונות לנוף. ניתן לשלב עד שלוש יחידות דיור במבנה אחד הבנוי סביב לחדר מדרגות משותף. ניתן למקם קומת מסד או חניה במפלס הרחוב עפ"י הוראות התקנון.

### הוראות בניה:

- מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.
- דודי שמש יהיו פנימיים, קולטי השמש יהיו מוסתרים או ישולבו בתכנון גג הבנין.
- העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.

### כללי:

- הבינוי כפוף לכל הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 11613.
- הוראות נספח הבינוי הם הרחבה של הוראות התכנית ומחייבות את הבונים.
- שרטוטי נספח הבינוי של יחידות הדיור מהווים הנחייה והדגמה.
- מפלסי ה- 0.00 יהיו כ- 50 ס"מ מעל מפלס הכביש מול מרכז המגרש. עפ"י המוגדר בנספח הבינוי ובנספח הנופי.
- פיתוח השטח יהיה עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

### חניה:

- החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לאמור בתקנון התכנית.

## טיפוס בנין C, C

### הוראות בניה

השרטוטים המצורפים, תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 ותאור הטיפוסים בקני"מ 1: 250, מהווים הנחייה והדגמה.

#### מגרשים:

C - 8, 10, 12, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 57  
 C - 14, 16, 39, 40, 51, 53, 55

#### תאור הטיפוס:

מבנה מגורים בן ארבע קומות צמודות קרקע.  
 קומה עליונה במפלס הרחוב ועוד שלוש קומות מתחת למפלס הרחוב.  
 ניתן לשלב מבנה מדורג בהתאם לטופוגרפיה וליצור מרפסות הפונות לנוף.  
 ניתן לשלב עד שלוש יחידות דיור במבנה אחד הבנוי סביב לחדר מדרגות משותף.

דגם C המוקף במסגרת מותאם למגרשים בשיפוע תלול יותר ובהם הדגם כולל קומה תחתונה נוספת. סה"כ חמש קומות.

#### הוראות בניה:

- מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.
- דודי שמש יהיו פנימיים, קולטי השמש יהיו מוסתרים או ישולבו בתכנון גג הבניין.
- העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.

#### כללי:

- הבינוי כפוף לכל הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 11613.
- הוראות נספח הבינוי הם הרחבה של הוראות התכנית ומחייבות את הבונים.
- שרטוטי נספח הבינוי של יחידות הדיור מהווים הנחייה והדגמה.
- מפלסי ה- 0.00 יהיו כ- 50 ס"מ מעל מפלס הכביש מול מרכז המגרש. עפ"י המוגדר בנספח הבינוי ובנספח הנופי.
- פיתוח השטח יהיה עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

#### חניה:

- החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לאמור בתקנון התכנית.

## טיפוס בנין D, D

### הוראות בניה

השרטוטים המצורפים, תכנית בינוי בקני"מ 1:500 ותאור הטיפוסים בקני"מ 1:250, מהווים הנחייה והדגמה.

#### מגרשים:

D - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 43, 45, 59, 61

D - 18, 20, 22, 24, 26, 41, 47, 49

#### תאור הטיפוס:

מבנה מגורים בן ארבע קומות, כאשר שתיים מהן צמודות קרקע. קומה עליונה במפלס הרחוב ועוד שלוש קומות מתחת למפלס הרחוב. ניתן לשלב מבנה מדורג בהתאם לטופוגרפיה וליצור מרפסות הפונות לנוף. ניתן לשלב עד שלוש יחידות דיור במבנה אחד הבנוי סביב לחדר מדרגות משותף.

דגם D המוקף במסגרת מותאם למגרשים בשיפוע תלול יותר ובהם הדגם כולל קומה תחתונה נוספת. סה"כ חמש קומות.

#### הוראות בניה:

- מסתורי כביסה ישולבו בחזיתות ובחומרי הגמר של הבניין.
- דודי שמש יהיו פנימיים, קולטי השמש יהיו מוסתרים או ישולבו בתכנון גג הבנין.
- העמדת המבנים תהיה בהתאמה לטופוגרפיה של המקום.

#### כללי:

- הבינוי כפוף לכל הוראות תכנית מפורטת מס' ג/ 11613.
- הוראות נספח הבינוי הם הרחבה של הוראות התכנית ומחייבות את הבונים.
- שרטוטי נספח הבינוי של יחידות הדיור מהווים הנחיה והדגמה.
- מפלסי ה- 0.00 יהיו כ- 50 ס"מ מעל מפלס הכביש מול מרכז המגרש. עפ"י המוגדר בנספח הבינוי ובנספח הנופי.
- פיתוח השטח יהיה עפ"י המפורט בנספח הבינוי.

#### חניה:

- החניה תהיה בתחום מגרשי המגורים ובהתאם לאמור בתקנון התכנית.



אל: **מינהל מקרקעי ישראל**  
**מחוז הצפון**

**הצעה להשתתפות בהגרלה - בניה עצמית/בניה ביתך ב - חורפ' 286/2006/פ3**

בהתאם לתנאים שפורסמו לתוכנית שבנדון, אני הח"מ מגיש בזה את הצעתי להשתתף בהגרלה בתוכנית הנ"ל - הכל בהתאם לתנאים המפורטים לעיל והנני מצרף בזאת ערבות בנקאית לפקודת מינהל מקרקעי ישראל שמספרה \_\_\_\_\_ ע"ס \_\_\_\_\_ ש (במילים) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
מבנק \_\_\_\_\_ סניף \_\_\_\_\_ וזאת כפקדון בהתאם לתנאי חוברת המכרז הנ"ל.

ידוע לי/לנו כי אם אזכה/נזכה בהגרלה תוחזר לי/לנו הערבות ביום החתימה על חוזה החכירה.

\* ידוע לי כי אין בהגשת הצעה זו משום התחייבות מצדכם לקבל את ההצעה או חלק ממנה.

הנני מקבלים/ים עלינו ומסכים/ים כי במידה ולא אזכה/נזכה יוחזר לי/נו סכום הפיקדון ללא הצמדה וריבית ואם אזכה/נזכה ואחזור/נחזור בי/נו מהצעת/ינו, תהיו רשאים לחלט את סכום ה"פיקדון" כולו או בחלק ממנו, לפי שיקול דעתכם הבלעדי כפיצויים קבועים, מוסכמים ומוערכים מראש.

בכבוד רב,

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_ מס' פלאפון \_\_\_\_\_  
חתימת המציע \_\_\_\_\_

מר \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
גב' \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_  
כתובת \_\_\_\_\_ טלפון מס' \_\_\_\_\_ מס' פלאפון \_\_\_\_\_  
חתימת המציע \_\_\_\_\_

נרשם, שנבצר ממנו להופיע אישית, יוכל לייפות כוחו של אדם אחר להופיע בשמו להגרלה ולבחור בשמו מגרש, בתנאי שמיזופה הכח יציג בפני עורכי ההגרלה ולפני תחילת ההגרלה, ייפוי כוח חתום ומאושר על ידי נוטריון .

**הריני מאשר שהנ"ל חתם/מו בפני בהתאם לפרטים הנ"ל ושהתקבלו לידי המסמכים הבאים:**

- ( ) קבלה בגין חוברת המכרז
- ( ) ערבות בנקאית ע"ס 5,000 ₪ לפקודת מינהל מקרקעי ישראל.
- ( ) צילום ת. זהוי +הספח
- ( ) ת. זכאות בתוקף של מחוסרי דיור עפ"י הקריטריונים של משרד הבינוי והשיכון.
- ( ) אישור תושבות מהרשות המקומית החל מתאריך 1/1/2004.
- ( ) תעודה על שירות ביטחוני בכוחות הבטחון.
- ( ) תצהיר מאומת ע"י עו"ד כי אין בבעלותו או בחכירתו מגרש למגורים.

\_\_\_\_\_ שם הפקיד  
\_\_\_\_\_ תאריך  
\_\_\_\_\_ חתימה

1000

רשימת מגרשים לבניה עצמית ב חיילים משוחררים חרפיש

בניה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום 15/09/06	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
	צמוד למדד מחירים לצרכן 12/06 שפורסם ביום 15/01/07					
244,248.00	0.00	46,000.00	502	-	2	11613/ג 1
267,424.00	0.00	46,000.00	540	-	6	11613/ג 2
267,424.00	0.00	46,000.00	540	-	7	11613/ג 3
258,885.00	0.00	45,000.00	526	-	8	11613/ג 4
252,176.00	0.00	45,000.00	515	-	9	11613/ג 5
258,885.00	0.00	45,000.00	526	-	10	11613/ג 6
246,688.00	0.00	45,000.00	506	-	11	11613/ג 7
258,885.00	0.00	45,000.00	526	-	12	11613/ג 8
246,078.00	0.00	45,000.00	505	-	13	11613/ג 9
252,786.00	0.00	45,000.00	516	-	14	11613/ג 10
254,007.00	0.00	46,000.00	518	-	15	11613/ג 11
325,364.00	0.00	49,000.00	635	-	16	11613/ג 12
340,612.00	0.00	49,000.00	660	-	17	11613/ג 13
268,034.00	0.00	46,000.00	541	-	18	11613/ג 14
311,336.00	0.00	47,000.00	612	-	19	11613/ג 15
309,507.00	0.00	47,000.00	609	-	20	11613/ג 16
298,528.00	0.00	47,000.00	591	-	21	11613/ג 17
296,699.00	0.00	47,000.00	588	-	22	11613/ג 18
285,111.00	0.00	46,000.00	569	-	23	11613/ג 19
283,281.00	0.00	46,000.00	566	-	24	11613/ג 20
271,084.00	0.00	46,000.00	546	-	25	11613/ג 21
270,474.00	0.00	46,000.00	545	-	26	11613/ג 22
277,182.00	0.00	46,000.00	556	-	27	11613/ג 23

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ \*\*\*

בניה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום 15/09/06	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
	צמוד למדד מחירים לצרכן 12/06 שפורסם ביום 15/01/07					
266,204.00	0.00	46,000.00	538	-	28	11613/ג 24
255,226.00	0.00	45,000.00	520	-	29	11613/ג 25
244,248.00	0.00	46,000.00	502	-	30	11613/ג 26
258,885.00	0.00	46,000.00	526	-	31	11613/ג 27
258,885.00	0.00	45,000.00	526	-	32	11613/ג 28
261,935.00	0.00	45,000.00	531	-	33	11613/ג 29
269,254.00	0.00	46,000.00	543	-	34	11613/ג 30
266,204.00	0.00	46,000.00	538	-	35	11613/ג 31
279,012.00	0.00	46,000.00	559	-	36	11613/ג 32
277,793.00	0.00	46,000.00	557	-	37	11613/ג 33
277,793.00	0.00	46,000.00	557	-	38	11613/ג 34
277,793.00	0.00	46,000.00	557	-	39	11613/ג 35
346,100.00	0.00	48,000.00	669	-	40	11613/ג 36
291,820.00	0.00	46,000.00	580	-	41	11613/ג 37
270,474.00	0.00	46,000.00	545	-	42	11613/ג 38
275,353.00	0.00	46,000.00	553	-	43	11613/ג 39
294,259.00	0.00	44,000.00	584	-	44	11613/ג 40
271,694.00	0.00	46,000.00	547	-	45	11613/ג 41
271,084.00	0.00	46,000.00	546	-	46	11613/ג 42
294,870.00	0.00	47,000.00	585	-	47	11613/ג 43
300,358.00	0.00	47,000.00	594	-	48	11613/ג 44
300,368.00	0.00	47,000.00	595	-	49	11613/ג 45
309,507.00	0.00	47,000.00	612	-	50	11613/ג 46

\*\*\* מחירי הקרקע אינם כוללים מע"מ \*\*\*

בניה חד-משפחתית

הוצאות פיתוח לתשלום נכון ליום 15/09/06	מחיר הקרקע לתשלום	מלוא ערך הקרקע	שטח המגרש במ"ר בערך	מס' המגרש	מס' התוכנית	מס'
	צמוד למדד מחירים לצרכן 12/06 שפורסם ביום 15/01/07					
261,935.00	0.00	45,000.00	531	-	51	11613/ג 47
256,446.00	0.00	45,000.00	522	-	52	11613/ג 48
274,743.00	0.00	46,000.00	552	-	53	11613/ג 49
252,177.00	0.00	45,000.00	515	-	54	11613/ג 50
268,644.00	0.00	46,000.00	542	-	55	11613/ג 51
252,177.00	0.00	45,000.00	515	-	56	11613/ג 52
275,963.00	0.00	46,000.00	554	-	57	11613/ג 53
247,298.00	0.00	46,000.00	507	-	58	11613/ג 54
297,309.00	0.00	47,000.00	589	-	59	11613/ג 55
304,018.00	0.00	48,000.00	600	-	60	11613/ג 56
257,056.00	0.00	45,000.00	519	-	61	11613/ג 57
256,425.00	0.00	46,000.00	540	-	62	11613/ג 58
281,452.00	0.00	47,000.00	563	-	63	11613/ג 59
360,738.00	0.00	49,000.00	704	-	64	11613/ג 60
373,546.00	0.00	50,000.00	714	-	65	11613/ג 61
283,281.00	0.00	46,000.00	566	-	66	11613/ג 62
249,738.00	0.00	45,000.00	511	-	67	11613/ג 63
259,495.00	0.00	46,000.00	527	-	68	11613/ג 64
298,529.00	0.00	47,000.00	573	-	69	11613/ג 65
305,848.00	0.00	47,000.00	579	-	70	11613/ג 66
328,413.00	0.00	48,000.00	608	-	71	11613/ג 67