

25.05.06

2006661

# מחוז הצפון

## מרחב תכנון מקומי

### מעלה נפתלי

#### תחום שיפוט מוניציפלי

#### מועצה מקומית חורפיש

### תוכנית מס' ג' / 14032

הגדלת % בניה, מס' קומות, כיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין גודל מגרש מנמלי. המהווה שינוי לתכנית מתאר ג' 1275

מס' תכנון: 14032

תאריך: 18.1.06

לשם: [Handwritten Signature]

14032 הודעה על אישור תכנית מס' 5546

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 28-6-06 מיום

המחוז-ניהול ומחוז מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות תכנון  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי - מעלה נפתלי  
תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית חורפיש

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית:

### 1.1 שם התכנית:

תוכנית ג/14032 הגדלת % בניה, מס' קומות, כיסוי קרקע, הקטנת קווי בנין גודל מגרש מנמלי. המהווה שינוי לתכנית מתאר ג/1275

### 1.2 מקום התכנית:

כפר חורפיש.

|             |       |         |               |
|-------------|-------|---------|---------------|
| נ.צ. מרכזי* | מזרח: | 269/255 | צפון: 182/900 |
| מספר גוש**  | חלקות | 61, 64  | חלקי חלקות    |
| 19466       |       |         |               |

### 1.3 שטח התכנית:

השטח: 360 מ"ר.

### 1.4 בעלי עניין:

בעלי הקרקע: גדבאן מופיד  
כפר חורפיש מיקוד 25155 טל: 04-9971426 פל: 0507-721026

יוזמי התכנית: גדבאן מופיד  
כפר חורפיש מיקוד 25155 טל: 04-9971426 פל: 0507-721026

מגיש התכנית: 1- המהנדס גדבאן שריף - כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776  
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

עורך התכנית: 1- גדבאן שריף מהנדס אזרחי מספר רשיון 32547  
כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776  
טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

### 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית שינוי יעוד מס' ג/1275.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

**1.6 מסמכי התכנית :**

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב .  
 ב. תשריט בקניימ 1-250 מסמך מחייב .  
 ג. נספח תניה בקניימ 1-250 מסמך מחייב .

**1.7 תאריך הכנת התכניות :**

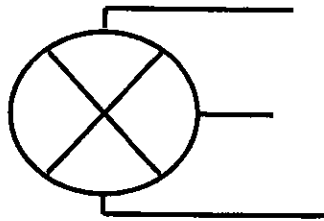
| תאריך | הכנה    |
|-------|---------|
|       | עדכון 1 |
|       | עדכון 2 |
|       | עדכון 3 |

**1.8 הגדרות ומונחים :**

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

**1.9 באור סימני התשריט :**

| היעוד         | סימון בתשריט       |
|---------------|--------------------|
| גבול תכנית    | - קו כחול עבה      |
| גבול חלקה     | - קו שחור          |
| קו בניין      | - אדום מקטע        |
| אזור מגורים א | - צהוב             |
| גבול מגרש     | - קו כחול דק       |
| דרך מאושרת    | - חום              |
| מספר חלקה     | - מספר בצבע שחור   |
| קיר להריסה    | - צהוב מותחם בשחור |
| רוזטה         |                    |



מס' דרך

קו בניין מינמלי

רוחב דרך

1.10 טבלת שטחים :

| מצב מוצע |       | מצב קיים |       | ייעוד קרקע |
|----------|-------|----------|-------|------------|
| באחוז    | ב-מ"ר | באחוז    | ב-מ"ר |            |
| 86%      | 310   | 86%      | 310   | מגורים א   |
| 14%      | 50    | 14%      | 50    | דרך        |
| 100%     | 360   | 100%     | 360   | סה"כ       |

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

### 2.1 מטרת התכנית

- א. קביעת קווי בניין, צדדי 1.5/2.5 מטר במקום 3 מטר, קו בניין קדמי 0.5 מטר במקום 3 מטר, קו בניין אחורי ללא שינוי (3 מטר).
- ב. הגדלת אחוז הבניה ל-190% במקום 70%.
- ג. הגדלת אחוז כיסוי קרקע מ-55% ל-65%.
- ד. הגדלת מס' קומות ל-4 קומות במקום 2.
- ה. שינוי שטח מגרש מנמלי מ-350 מ"ר ל-310 מ"ר.

## פרק 3 - הוראות התוכנית

### 3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום— התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. הוצאת היתר בניה בשטח התוכנית כפופה להריסת קיר שבנוי בחזית המגרש בשטח הדרך.

דרך - תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

### אזור מגורים א -

אזור זה מיועד לבניה למגורים. באזור מגורים מותר לבנות מחסן עד 13 מ"ר בקו בניין אחורי 1 מטר.

### 3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

#### טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתחרים תשנ"ב 1992)

| צפופות /<br>מסי יחיד<br>למגרש<br>מינומלי | גובה בניה מקסימלי | אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי |           |      |                           |            | קוי בנין | גודל מגרש<br>מינומלי<br>(במ"ר) | שם האזור<br>(שימושים<br>עיקריים) |               |                        |                       |          |
|--|-------------------|-------------------------------|-----------|------|---------------------------|------------|----------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------|
|  |                   | במטרים                        | מסי קומות | סה"כ | לכסוי<br>הקרקע<br>(תכסית) | שטחי שירות |          |                                |                                  | שטחים עיקריים | מתחת למפלס<br>הכניסה * | מעל מפלס<br>הכניסה ** | קדמי     |
| 3  | ***               | 12                            | 4         | 190% | 65%                       | 30%        | 160%     | 190%                           | 0.5                              | 3             | 1.5/2.5                | 310                   | מגורים א |

\* מותר לבנות מחסן בצד אחורי בקו בנין 1 מטר.

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

1. **מים:**  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
2. **ניקוז:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית וברשות אישור הניקוז הארצית.
3. **ביוב:**  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:**
  1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
    - 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 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
    - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 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.

  2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
    - מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
    - מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
    - מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
  3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
5. **אשפה:**  
סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

## ב - הוראות כלליות

### 1. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188 189 190 וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק תכנון בניה .

### 2. חלוקה חדשה:

חלוקה מסומנת על גבי תשריט יעודי קרקע היא חלוקה מנחה בלבד , תנאי למתן היתרי בניה מכח תכנית זו, הסדרת נושא חלוקה כפי שנדרש בחוק.

### 2. מבנים להריסה:

תנאי למתן היתר בניה, כפוף בהריסת קיר שבנוי בחזית המגרש בשטח הדרך .

### 3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

### 4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

### 5. חניה:

חניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

### 6. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 7. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

### 8. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

## פרק 4 - מימוש התוכנית

### 4.2 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 התוכנית

מעל הקרקע:

דבאן זכרון

דבאן זכרון

דבאן זכרון

יום התוכנית:

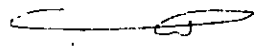
דבאן זכרון

רשות מקומית:

מ.מ. חורפיש

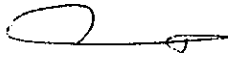
עורכי התוכנית:

דבאן זכרון



דבאן זכרון

לזכרון זכרון



דבאן זכרון

פאלק-בדר  
חנימה, אש-מ.מ. חורפיש

