

20.05.06

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
אישור תכנית מס' 14155
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 20.5.06 לאשר את התכנית
לרצף גרוני
סמנכ"ל לתכנון
ד"ר דבורה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי - מועצה מקומית חורפיש
תכנית מס. ג' / 14155

תכנית המהווה שנוי לתכנית מתאר של חורפיש
מס. ג' / 1275.

הודעה על אישור תכנית מס' 14155
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965
הפקדת תכנית מס' 14155
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 24.11.04 להפקיד את התכנית
לרצף גרוני
ד"ר דבורה

הודעה על הפקדת תכנית מס' 14155
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
מיום

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
מתן תוקף לתכנית בועדה המחוזית. _____

מאי 2006

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מעלה נפתלי.
תחום שיפוט מוניציפלי : מועצה מקומית חורפיש.
שם הישוב : חורפיש.

פרק 1 – זהו וסווג התכנית.

1.1 שם התכנית:

שנוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים מיוחד.
שנוי תכנית מתאר ג' / 1275 חורפיש.

1.2 מקום התכנית:

חורפיש
נ.צ. - מזרח : 183000 ; צפון : 268950.
גוש 19475 : חלקה 68 וחלקי החלקות 66 ; 139 ו-141.
גוש 19467 : ח"ח 26 ; 18 ; 25 ; 23 ו-22.

1.3 שטח התכנית:

9.128 דונם - מדוד גרפית.
קבולת יח' דיור – 12 יח"ד.

1.4 בעלי העניין:

בעל הקרקע : עסאף בדר ת.ז. 057586588 ואחרים.
ת.ד. 918 חורפיש ; מיקוד 25155 ; טל' : 04-9575507.
יוזם התכנית : עסאף בדר ת.ז. 057586588
ת.ד. 918 חורפיש ; מיקוד 25155 ; טל' : 04-9575507.
מגיש התכנית : עסאף בדר ת.ז. 057586588
ת.ד. 918 חורפיש ; מיקוד 25155 ; טל' : 04-9575507.
עורך התכנית : אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 - כפר סמיע.
טל' : 04-9977050 ; פקס : 04-9977090 ; פלי : 0505-380940.
רישוי מס. 24944 ; דוא"ל : fadelf@barak.net.il

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מתאר מקומית: תכנית זו משנה תכנית מתאר ג' / 1275 שבתוקף.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית
אחרת החלה על השטח ; תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התכנית:

- א. תקנון בן 9 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1:500 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית:

תאריך הכנה: 10/05/06.

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט:

צבע כתום.	אזור מגורים א'-
צבע כתום תחום חום.	אזור מגורים מיוחד-
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס' גוש-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס' חלקה-
קו שחור עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
קו שחור.	גבול מגרש-
קו כחול מלא.	גבול התכנית-
קו ירוק מקווקו.	גבול שמורת טבע-
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מספר הדרך-
מדריך אזורית 891 מציר הדרך.	קו בנין-
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-
קו שחור דק בצבע התשריט.	קו גובה-
קו אדום מקווקו.	קו בנין מאושר-
קו אדום.	קו בנין מוצע-
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים-

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	60.13%	5.489	מגורים א'
60.13%	5.489	---	---	מגורים מיוחד
39.87%	3.639	39.87%	3.639	דרכים
100%	9.128	100%	9.128	סה"כ

פרק 2 – מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

1. שנוי יעוד מאזור מגורים אי לאזור מגורים מיוחד.
2. קביעת הוראות בניה ושמושים לאזור מגורים מיוחד.
3. הקטנת קוי בנין מדרך אזורית 891 מ- 25 מ' ל- 15 מ' מציר הדרך.

פרק 3 – הוראות התכנית

3.1 שמוש בקרקע או בנינים:

לא ינתן היתר בניה לשמוש בקרקע או בנינים, פרט לתכליות המפורטות בתכנית זו לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.2 רשימת התכליות ושמושים:

3.2.1 אזור מגורים מיוחד: בשטח זה מותר להקים בתי מגורים; מבני עזר ומשק; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מוסכים פרטיים לחנית רכבים או מכונות חקלאיות; חנויות מזון וקיוסקים.

3.2.2 דרכים: הדרכים תשמשנה לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות: חשמל; מים; ביוב ותקשורת. אסורה כל בניה בתחום הדרך.

3.3 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא ניתן הקיטר בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות. טבלת זכויות והגבלות בנייה לפי תקנות התכנון והבניה (חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) תשנ"ב (1992).

הערות	מס' יח' דיור במגורש	מס' קומות	גובה בנין מכסימלי* (מ')	אחוזי בנייה / שטח בנייה מכסימלי**						שם האזור; שמושים עיקריים				
				סה"כ	לכסוי קרקע	שטח שירות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה		קווי בניין (מ')	צדדי	קדמי***	גודל מגורש מינימלי (מ"ר)
	2	4	16	140%	60%	20%	120%	---	140%	3	0 ÷ 3	15	350	מגורים מיוחד

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימודד מפני הקרקע הטבעית או החפורה; הנמוכה מבין השתיים; מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

** תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באשור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמרים.

*** קו בנין קדמי 15 מ' מציד דרך 891.

- קבולת יח' דיור – 12 יח"ד.

3.4 הוראות נוספות:

1. חניה:

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

2. נקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת נקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאשור רשות הנקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. מים:

אספקת מים מרשת המים המקומית. החבור לרשת יהיה בתאום ובאשור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים; ינתן 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).

ב. 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.

ג. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא
לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל.

ד. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני
כביש הסופיים יקבעו לאחר תאום וקבלת הנחיות מחברת
החשמל.

6. מקלטים:

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

7. חלוקה:

א. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם
לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

ב. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו; ע"פ סעיף 143;
תאושר ע"י הועדה המקומית.

8. רישום:

בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה.

9. אשפה :

סדורי סלוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

10. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

11. כבוי אש :

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

12. הפקעות :

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי צבור יופקעו ע"פ סעיפים 188; 189; 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

13. תנאים למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתרי בניה מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, הסדרת נושא אחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121; 122 לחוק תכנון ובניה).

14. תקפות התכנית :

לא התחיל הליך בצוע התכנית תוך 15 שנים; יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יוזם התכנית:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע: $\text{עס} \text{ע} \text{ט} \text{ט}$

יוזם התכנית: $\text{עס} \text{ע} \text{ט} \text{ט}$

מגיש התכנית: $\text{עס} \text{ע} \text{ט} \text{ט}$

מהנדס פאדל פאעוו
 עורך התכנית: מ.ר. 24944
 כפר סמיע