

226
8-08-08

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי תחום שיפוט מוניציפלי- מ.מ. חורפיש

תכנית מפורטת מס. ג'/14558.

תכנית מהווה שנוי לתכנית מס. ג'/1275
המאושרת בחורפיש.

משרד הפנים
מחוז הצפון נצרת עילית
קמחל -08-08
במחלק

חותמות

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 14558
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 30.5.07 לאשר את התכנית
 יעל גדי
 סגן מנהל המחוז

הודעה על אישור תכנית מס' 14558
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

(Empty box for stamp or signature)

תאריכים

הגשה לועדה המקומית. _____
 דיון בועדה המחוזית להפקדה. _____
 דיון בועדה המחוזית למתן תוקף. _____

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי – מעלה נפתלי.
תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. חורפיש.
שם הישוב: חורפיש.

פרק 1- זהוי וסווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית מפורטת מס. ג' / 14558; שנוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים משולב במסחר, שפ"פ ודרך; שנוי תכנית ג' / 1275 חורפיש.

1.2 מקום התכנית

חורפיש

נ.צ. מרכזי- מזרח: 183175; צפון: 268925.

גוש 19476: חלקות וח"ח 14; 13; 141; 20; 157; 163; 15; 72 ו- 142.

גוש 19467: ח"ח 78; 79; 76; 26 ו- 88.

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית הינו כ- 9.118 דונם- מדוד גרפית.
קבולת יח' דיור 5 יח'.

1.4 בעלי הענין

בעל הקרקע: סלימאן פארס ת.ז. 20915948.

ת.ד. 380 חורפיש; מיקוד 25155; טל': 04-9979384.

יוזם התכנית: סלימאן פארס ת.ז. 20915948.

ת.ד. 380 חורפיש; מיקוד 25155; טל': 04-9979384.

מגיש התכנית: סלימאן פארס ת.ז. 20915948.

ת.ד. 380 חורפיש; מיקוד 25155; טל': 04-9979384.

עורך התכנית: אינג' פאדל פאעור ת.ד. 38 כפר סמיע.

טל': 04-9977050; פקס: 04-9977090; פלאפון: 050-5380940.

רישוי מס. 24944; דוא"ל: fadelf@barak.net.il.

1.5 יחס לתכניות אחרות

תכנית מתאר מקומית: תכנית זו מהווה שנוי לתכנית מתאר מקומית מס. ג' / 1275 המאושרת.

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 10 עמודים- מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 1: 500 - מסמך מחייב.
 ג. חתך בין דרך אזורית ואזור בניה שבו יסומנו אמצעי הפרדה פיזית – מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית

תאריך הכנה : 29/05/06

1.8 הגדרות ומונחים

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 באור סימני התשריט

פסים בירוק.	שטח חקלאי -
צבע כתום.	אזור מגורים א' -
צבע כתום וצבע אפור לסרוגין.	שטח מסחר ומגורים-
צבע ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים.	שטח פרטי פתוח -
צבע חום.	דרך מאושרת/קיימת-
צבע אדום.	דרך מוצעת -
קו כחול מלא.	גבול תכנית מוצעת-
קו כחול מקווקו.	גבול תכנית מאושרת -
נקודות שחורות בתוך קווים שחורים.	בנין קיים -
קו אדום מקווקו.	קו בנין מאושר -
קו אדום מלא.	קו בנין מוצע -
קו שחור מלא עם משולשים הפוכים.	גבול גוש-
מספר שחור בתוך מלבן אדום.	מס. גוש-
קו ירוק מלא.	גבול חלקה-
מספר שחור בתוך עגול ירוק.	מס. חלקה-
קו שחור מלא.	גבול מגרש-
מספר שחור בתוך מלבן כחול.	מס. מגרש-
קו ירוק מקווקו.	גבול שמורת טבע -
מספר ברבע העליון של הרוזטה.	מס. הדרך-
מספרים ברוזטות האמצעיות-קווי בנין	קווי בנין-
מדרך אזורית 891 מציר הדרך.	
מספר ברבע התחתון של הרוזטה.	רוחב הדרך-

1.10 טבלת שטחים של התכנית:

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד השטח
השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	השטח (אחוזים)	השטח (דונם)	
---	---	73.13%	6.668	מגורים
47.36%	4.282	---	---	מסחר ומגורים
38.81%	3.539	26.87%	2.450	דרכים
14.23%	1.297	---	---	שטח פרטי פתוח
100%	9.118	100%	9.118	סה"כ

פרק 2- מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1 מטרות התכנית:**

- שנוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים משולב במסחר, שפ"פ ודרך.
- קביעת הוראות בניה לאזור מגורים משולב במסחר.
- הקטנת קו בנין מדרך אזורית 891 מ-25 מטר ל-15 מטר (מציר הדרך) לדרך מקומית ו- 18 מ' לשטח מסחר ומגורים מציר הדרך.

פרק 3- הוראות התכנית
3.1 רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שמוש שהוא ; פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו ; ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

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

אזור מגורים משולב במסחר : מותר לבנות בן 4 קומות : קומה ראשונה מסחר ועוד 3 קומות מגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה.

שטח פרטי פתוח : בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים ומתקני נוי.

3.2 טבלת זכויות ותגבלות בנייה:

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

הערות	מס' יח' דיוור במגרש	מס' קומות ****	גובה בנין מפסימלי (מ')	**מס' בנין**					אחוזי בנין (מ')	קווי בנין (מ')		גודל מגרש (מ"ר)	שם האזור; שמושים עיקריים	
				סה"כ	לסיו' קרקע	שטח שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה	אחורי ***			צדדי
	5	4	16	50%	35%	5%	45%	-	50%	3/0	3	8	4656	מסחר ומגורים

* הגובה המכסימלי של כל מבנה ימדד 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.

*** לפי התשריט.

**** מס. הקומות במסחר - 1.

מס. הקומות במגורים - 3.

- שטח המסחר - 1200 מ"ר.

- שטח המגורים - 1100 מ"ר.

- קבולת יח' דיוור - 5 יח'

3.3 הוראות נוספות :

(1) הפקעות :

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

(2) היטל השבחה :

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

(3) 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 הוא הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

(4) 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.

(5) מקלטים:

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

(6) נקוז:

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

(7) מים:

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

(8) 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.

(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) כבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לבצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתרהבניה.

(11) רישום :

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

(12) תנאים לבצוע התכנית :

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אשור תכניות כוללות לביוב; מים; נקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

(13) תקפות התכנית :

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

(14) מבנים קיימים :

ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים מופיעים בתשריט של תכנית זו שלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית.

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניי הקבועים בתוכנית.

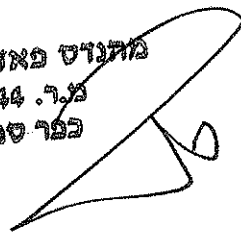
פרק 4- חתימות

חתימת יוזם התכנית : ס' יצחק בן צור

חתימת מגיש התכנית : ס' יצחק בן צור

חתימת בעל הקרקע : ס' יצחק בן צור

מתנדב פאדל פאעור
מ.ר. 24944
כפר סמיע



חתימת עורך התכנית :