

294  
6.11.07

297445

1

משרד הפנים  
מחוז הצפון ועדה מחוזית  
ת"ת 06-11-06  
נתקבל  
נצרת עילית

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי

מעלה נפתלי

תחום שיפוט מוניציפלי

מועצה מקומית חורפיש

תוכנית ג' / 15669 - הגדלת % בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות והקטנת קווי בנין - שינוי תכנית ג' \ 3913

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 15669  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 5.9.07 לאשר את התכנית  
ד"ר צל גדזי  
סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15669  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5753  
מיום 26.12.07

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

## פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית:

### 1.1 שם התכנית :

תוכנית ג' / 15669 – הגדלת % בניה, כיסוי קרקע, מס' קומות והקטנת קווי בנין - שינוי תכנית ג' \ 3913 .

### 1.2 מקום התכנית :

כפר חורפיש .

נ.צ. מרכזי	מזרח:	768/000	צפון: 232/225
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
19633	1	מגרש 34	

### 1.3 שטח התכנית :

השטח : 668 מ"ר .

### 1.4 מספר יח"ד

2 יח"ד

### 1.5 בעלי עניין :

#### בעלי הקרקע:

מ.מ.י מחוז הצפון נצרת עילית  
טל: 6558211 - 04 פקס: 6558210 - 04

#### יזמי התכנית:

חיוק נוהאד  
כפר חורפיש מיקוד 25155 טל: 9972384-04

#### מגישי התכנית :

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

2 – האדריכל סלאמה וופי – חרפיש מיקוד 25155 .

1- גדבאן שריף מהנדס אזרחי מספר רשיון 32547

#### עורכי התכנית:

כפר חרפיש מיקוד 25155 ת.ד. 776

טל" 049574391 057551131 פקס 049573492

2 – האדריכל סלאמה וופי – חרפיש מיקוד 25155

### 1.5 יחס לתכניות אחרות :

**תוכנית אב:** התוכנית תואמת את תוכנית האב (המאושרת בועדה המחוזית).

**תוכנית מתאר מקומית:** התוכנית מהווה שינוי לתוכנית שינוי יעוד מס' ג' / 3913 .

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 8 עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקני"מ 1-250 מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי- מסמך מנחה .
- ד. נספח חניה - מסמך מחייב .

### 1.7 תאריך הכנת התכנית :

תאריך	
15/10/04	הכנה
20/10/06	עדכון 1
28/12/06	עדכון 2
24/10/07	עדכון 3

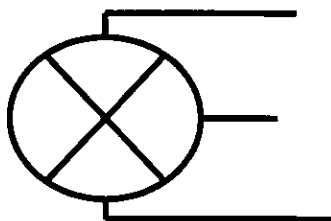
### 1.8 הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

### 1.9 באור סימני התשריט :

היעוד	סימון בתשריט
אזור מגורים	- צהוב
שטח למוסדות ציבור	- חום מותחם חום כהה
דרך קיימת/מאושרת	- חום
שביל	- אדום ירוק לסירוגין
גבול תכנית	- קו תכלת עבה
גבול תכנית ג/3913	- קו כחול עבה
גבול חלקה	- קו שחור
קיר להריסה	- צהוב עם קווים אלכסוניים שחור
קו בניין	- אדום מקטע
גבול גוש	- קו שחור עם משלשים ממולאים
מספר גוש	- מספר בצבע שחור
מספר חלקה	- מספר בצבע שחור

#### רוחבה



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	
67%	446	67%	446	שטח מגורים
19%	127	19%	127	דרך
14%	65	14%	65	שביל
100%	668	100%	668	סה"כ

## פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 1 – הגדלת אחוז בניה מ- 60% ל- 130% .
- 2 – הגדלת כיסוי קרקע מ- 33% ל- 60% .
- 3 – הגדלת מספר קומות מ- 2 ל- 4 .
- 4 – הקטנת קווי בניין צדדי מערבי מ- 3 ל- 1 מטר ומזרחי צדדי מ- 3 ל- 1.5 מטר וקדמי מ- 3 ל- 0.5 מטר .

## 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.

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

### אזור מגורים

אזור זה מיועד לבניה למגורים בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה .

### 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 (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

צפיות / מס' יחיד למגרש	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימאלי							שם האזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מפלס כניסה / מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי			
2	12	4	60%	10%	120%	100%	30%	0.5	3	1/1.5	446	א

### 3.3 הוראות נוספות:

#### א. - תשתיות:

##### 1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור 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 ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 אווריים 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:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.

### 2. רישום:

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

### 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 תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. 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.

### מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

# פרק 4 - מימוש התוכנית

## 4.2 תקפות התוכנית:

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

# פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

גדבאן שריון-מהנדס אורחי  
מ.ר. 3254  
קונסטרוקציה  
כפר חורפיש-מ/קיד 25155  
נייד. 05-4551768

עורך התוכנית:

גדבאן שריון מהנדס אורחי  
מ.ר. 3254  
קונסטרוקציה  
כפר חורפיש-מ/קיד 25155  
נייד. 05-4551768