

13.01.04

0

תאריך: דצמבר 2003

מחוז: צפון
תחום שיפוט מוניציפאלי: חורפייש

ישוב: חורפייש **מרחב תכנון מקומי: "מעלה נפתלי"**

תכנית מתאר מקומית חלקית מס': ג/11088
שינוי לתוכניות מס': ג/400, ג/1275, ג/4094, ג/5782, ג/6501, ג/7880

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תר"ית מס' 11088/ג
הועדה המחוזית לתכנון ומב"ל הייליטה
ביום 27.8.03 לא"י מס' התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על תוכנית מס' 11088/ג
פורסמה בילקוט המוסומים מס' 5943
מיום 14.11.04

יזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית חורפייש

בעל הקרקע: מדינת ישראל ופרטיים.

עורך התכנית:

עמוס ג'ינו ארדיבל ומהבן ערים
ת.ד. 3453 חיפה 31034. טל: 04-8322888 פקס: 04-8322975



הוראות התכנית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 **שם ותחולה:** תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית חלקית מס' ג/11088" ותחול על השטח המתוחם בקו כחול רציף ע"ג התשריט בק"מ 1:1250 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

1.2 **מיקום: חורפייש.**

| גושים | חלקות בשלמות | חלקי חלקות |
|-------|--------------------------------|--------------------------|
| 19471 | 1 עד 6 (כולל), 14 עד 25 (כולל) | 40, 39, 13 |
| 19467 | - | .88, 84, 83, 82 |
| 19476 | - | .142, 82, 84, 80, 75, 73 |

1.3 **שטח התכנית:** 99 דונם - (מדידה ממוחשבת).

מספר יחידות דיור מוצע (פוטנציאל): 300 יחיד
שטח שמורת טבע מוכרזת לביטול: 62.30 דונם.

1.4 **בעלי עניין:**

בעל הקרקע: מדינת ישראל ופרטיים.

יזם התוכנית: המועצה המקומית חורפייש.

מגישי התוכנית: המועצה המקומית חורפייש.

עורכי התכנית:

עורך ראשי - עמוס גיינ, אדריכל, ת.ד. 3453, חיפה.

מדידה: זרון כהן, מודד מוסמך מ"ר 636. מ- החברה לפוטוגרמטריה והנדסה בע"מ,

רח' פרופסור שור 25, ת"א, טל: 0354691115 פקס: 03 6046146

1.5 **יחס תכנית זו לתכניות אחרות -** תכנית זו משנה התכניות הבאות:

ג/400, ג/1275, ג/4094, ג/5782, ג/6501, ג/7880, ג/7803.

במידה וחלה סתירה בין התכניות הנ"ל לבין תכנית זו, יועדפו הוראות תכנית זו

1.6 **מסמכי התכנית:**

א. 7 דפי הוראות (תקנון) - מסמך מחייב.

ב. תשריט בקניימ 1:1250 על רקע מפת מדידה, להלן "התשריט" - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת בתוכנית:

| מהות | תאריך | |
|--|---------|---------|
| הגשה לועדה המקומית. | 2/1999 | הכנה |
| הגשה לועדה המחוזית | 8/2000 | עדכון 1 |
| תיקון לפני הפקדה עפ"י החלטת הועדה המחוזית | 8/2001 | עדכון 2 |
| תיקון עפ"י הערות וע' מחוזית – לקראת מתן תוקף | 12/2003 | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9 ביאור סימנים בתשריט:

| הסימון | ביאורו בתשריט |
|--|-------------------------------------|
| קו כחול עבה..... | גבול התכנית |
| שטח צבוע כתום..... | אזור מגורים א' |
| שטח צבוע חום תחום בשחור עבה..... | אזור מבני ציבור / מרכז אזרחי |
| שטח צבוע ירוק על רקע רשת בירוק..... | אזור שמורת טבע (מוכרז). |
| רשת של קווים דקים בשחור..... | שטח שמורת טבע לביטול / גרעיה הכרזה. |
| שטח צבוע ירוק..... | שצ"פ |
| שטח צבוע ירוק בהיר, תחום בקו ירוק כהה..... | שפ"פ |
| שטח צבוע חום..... | דרך קיימת או מאושרת |
| שטח צבוע אדום..... | דרך מוצעת או מורחבת |
| שטח צבוע פסים אדום וירוק לסירוגין..... | דרך גישה/שביל והלכי רגל |
| קוים אדומים חוצים באלכסון..... | דרך/שביל קיים לביטול |
| ספרה ברבעו העליון של עיגול..... | מספר הדרך |
| * ספרה ברבעו הימני והשמאלי שח עיגול..... | מרווח בניין |
| ספרה ברבעו התחתון של עיגול..... | רוחב הדרך |
| קו דק רציף בירוק ומשולשים בשני צידיו לחילופין..... | קו גבול גוש |
| קו ירוק דק..... | גבול מגרש |
| מספר עד 3 ספרות בתוך מצולע..... | מס' מגרש/ חלקה |

* מרווח הבנייה בדרך מס' 89 ימדד מציר הדרך.

1.10 טבלת שטחים

| אזור | סימון בתשריט | שטח קיים בדונמים | % ב | שטח מוצע בדונמים | % ב |
|----------------------|-------------------------------------|------------------|------------|------------------|------------|
| מגורים | כתום | - | - | 65.90 | 66.57 |
| שטח חקלאי | אלכסונים בירוק לסרוגין | 21.70 | 21.92 | - | - |
| שצ"פ | ירוק בהיר | - | - | 3.80 | 3.84 |
| שטח פרטי פתוח (שפ"פ) | קו ירוק כהה סוגר שטח צבוע ירוק בהיר | - | - | 1.60 | 1.61 |
| שמורת טבע | רשת בירוק על ירוק בהיר | 62.30 | 62.93 | - | - |
| מבני ציבור | קו שחור עבה סוגר שטח חום | 2.0 | 2.02 | 2.40 | 2.42 |
| דרכים | אדום ואו חום | 13.00 | 13.13 | 25.30 | 25.56 |
| סה"כ | | 99 | 100 | 99 | 100 |

פרק 2 - מטרת התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית.**2.1 מטרת התוכנית :** הסדרת הבנייה והפיתוח ע"י :

- 2.1 התוויתן של דרכים חדשות והטייתן, הרחבתן, שינוין וביטולן של דרכים קיימות.
- 2.2 ליעד שטחים למגורים, למבני ציבור, דרכים, שטחי ציבור פתוחים .
- 2.3 לשמר את ערכי הטבע הייחודיים הקיימים באזור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית.

- שינוי מרווחי הבניין בתחום התוכנית המוצעת.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- הקצאת שטחי בניה למגורים ולציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים :

| יעוד הקרקע | סה"כ שטח עיקרי מוצע במ"ר | מס' יח"ד |
|------------|--------------------------|----------|
| מגורים | 78000 | 300 |
| מבני ציבור | 2880 | |

פרק 3 - הוראות התוכנית:

3.1 רשימת תכליות ושימושים מותרים:

3.11 אזור מגורים- בתי מגורים, שירותים ציבוריים שכונתיים, שטחים פתוחים שכונתיים, שירותים אישיים, בעלי מקצועות חופשיים, מסחר קמעונאי, תחבורה.

3.12 אזור לבנייני ציבור - מוסדות חינוך כגון: בתי ספר, גני ילדים, אולפנות וכד'. בניינים לצורכי בריאות ורווחת הקהילה. או כל בנין ציבורי אחר אשר תכליתו איננה מסחרית. מקומות חנייה עפ"י תקן החנייה יוקצו בהתאם בתחום שטח היעוד.

3.13 הגדרת השימושים במגרשים לבנייני ציבור:

- א. מסגד
- ב. מעונות יום.
- ג. גני ילדים לגילאים 3-6.
- ד. בתי ספר ומגרשי ספורט.
- ה. תחנה לבריאות המשפחה.
- ו. מועדון נוער.
- ז. מרפאות קופ"ח.

3.14 שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ): שימושים מותרים - שטחים מגוננים, מתקני משחקים, מגרשי ספורט, ככרות ושבילים להלכי רגל, מבנים אשר

ייעודם לשרת את התשתית כגון: מקלטים ציבוריים, תחנות טרנספורמציה לחשמל, בתי משאבות סניקה לקולחים או דולחין.

3.15 שטח פרטי פתוח (שפ"פ) - שטחים מגוננים בלבד, אסורה כל בניה. רצועת שפ"פ ברוחב 5 מ' תהיה זמינה לביצוע מיגון אקוסטי, במידה ויהיה צורך בכך. המיגון האקוסטי יחול על יזם התוכנית.

3.15 דרכים ודרכי גישה - ישמשו למעבר לכלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות ומזדרכות, גינון. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו קרקעות או בניינים הנמצאים בתחום התוכנית אלא לשימושים / תכליות המפורטים בתוכנית זו (להלן), ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה:

עפ"י תקנות התכנון והבנייה ("חשובי שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים") התשנ"ב

| יעוד | שטח פגרת שיעור * במ"ר | מרחקים | | | אחוזי בניה בי"בי | | | | | סה"כ אחוזי בניה | גובה גגה מירבני | | ניס' מבנים למגרש |
|-----------------|-----------------------|--------|------|------|------------------|-----------------|-------------|-----------|------|-----------------|-----------------|---|---------------------------------|
| | | מרחק | מרחק | מרחק | מרחק מפלס בנייה | מרחק מפלס בנייה | שיעור שיעור | כמות יריק | גובה | | כומות | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6% | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 3 | 14 |
| מגורים א' | 400 | 3 | 5 | 3 | 90 | - | 80 | 10 | 50 | 90 | 11.5 | 3 | 1 |
| | 800 | 3 | 5 | 3 | 160 | - | 120 | 40 | 50 | 160 | 14 | 4 | 2 |
| מבני ציבור | 1000 | 5 | 6 | 6 | 120 | - | 110 | 10 | 50 | 120 | 14 | 3 | עמ"י חכירה בניי פתוח לטובת הייט |
| שטח ציבורי גשוח | 300 | 3 | 3 | 3 | 5 | 5 | 10 | - | 10 | 10 | 4 | 1 | מבני יזר לתעמולות כלכל |
| שטח פרטי גשוח | | | | | | | | | | | | | בלבד |
| | | | | | | | | | | | | | מגוננים |
| | | | | | | | | | | | | | שטחים |

* - או קטן יותר עפ"י תשריט חלוקה שאושר ע"י הועדה המקומית לתו"ב.

** - תותר העברת אחוזי בנייה מ"ממעל מפלס הכניסה " אל "מתחת למפלס הכניסה " באישור הועדה המקומית.

3.3 הוראות נוספות:

א. הוראות והנחיות נוספות.

מרווחי בנייה: מרווחי הבנייה המצוינים בטבלה לעיל יחולו על כלל התכנית למעט מבנים קיימים בהם קטנים מרווחי הבנייה מהמצוין בטבלה.

מספר מבנים למגרש באזורי מגורים: במגרשים ששטחם עד 500 מ"ר, תותר הקמת מבנה אחד הכולל לא יותר מ 3 יח"ד.

במגרשים ששטחם מעל 800 מ"ר, תותר הקמת 2 מבנים הכוללים לא יותר מ 6 יח"ד ובתנאי שהמרחק האופקי בניהם לא יפחת מ 6 מ'. במגרשים מוצעים ששטחם מעל 1000 מ"ר, תותר הקמת מבנים בצפיפות שלא תעלה על 8 יח"ד לדונם ובתנאי שהמרחק בין המבנים לא יפחת מ 6 מ'.

מבני עזר במגרשי מגורים: תותר הקמתם של מבני עזר בקומת העמודים שגובה מזקף הראש בו איננו עולה על 2.2 מ'. באישור הועדה המקומית ניתן יהיה להקים מבנה עזר בצמוד למבנה העיקרי או במרווח האחורי, עד קו 0 בתנאי שקיר מבנה העזר הפונה לגבול יהיה אטום, שיפועי הגג יהיו לתוך מגרש "המבקש". שטחו של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש.

גבה מרבי של הבניינים - יימדד בצורה אנכית מפני הקרקע טבעית או חפורה, הנמוך מבין השניים מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.

חניות - ימוקמו בתחום המגרש ומספרם יהיה עפ"י תקן החנייה של משרד התחבורה.

עיצוב ואיכות הבנייה - יהיה זה בסמכותה של הועדה המקומית לתכנון ובניה, לפקח פיקוח מלא על עיצוב צורתם ומראי הם החיצוניים של בניינים וכן לדרוש פירוט הגימורים החיצוניים, בתכניות ומפרטי הבקשה להיתרים.

גדרות וקירות תמך - כל קירות האבן בתחום התכנית יבנו או יצופו באבן לקט מקומית. אין להקים קירות אבן, בגבה מעל 1.2 מ' מגבה הדרך או המדרכה או פני הקרקע בחזיתם.

פיתוח השטחים מסביב למבנים - הועדה המקומית לתכנון ובניה תתנה מתן אישורי בניה בתשריט פיתוח השטח ובקנה מידה מזערי של 1:250, בו יפורטו מפלסים, קווי איסוף שפכים, מקור מים, נטיעות, משטחים מרוצפים, מדרגות, מעברים חניות ומתקני אשפה. תכנית זו תכלול חתכי קרקע ומיקום הבניין בשילוב עם הפיתוח במגרש.
מפלס הכניסה של המבנים לא יהיה גבוה יותר מ 30 ס"מ ממפלס כביש הגישה אליו קשורה הכניסה למבנה.

עיצוב - מתקני אשפה, דודי שמש, מכלי מים ומתקנים - הועדה המקומית יספקו למבקש היתר הבנייה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה. אשר יסומן בתכניות ויוסתר ע"י קירות אבן מקומית בגבה המכלים. לא יוצבו דודי שמש ומכלי מים על גגות המבנים אלא לאחר הסתרתם באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה.

ב - 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 ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. **ביוב** : לגבי 50 יח"ד ראשונות – התחברות למתקן ביוב מקומי. תנאי למתן היתר בניה לשאר יח"ד – חיבור השכונה למתקן מרכזי וחיבורו למערכת אזורית הכוללת פתרון קצה מאושר ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
4. **חשמל** - איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל.
 - א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל

לבין החלק הבולט /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 גבוהה עד 33 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') | 11.0 מ' |
| בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') | 21.0 מ' |

הערה:

במידה ובאזור הבנייה 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 3.0 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

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת

אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר

תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

5. **אשפה :** סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר

בניה אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה. לא

יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר

לאחר מסודר.

ג- הוראות כלליות

1. חלוקה :

1.1 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי

המצוין בטבלת הזכויות.

1.2 חלוקה חדשה לפי הוראות תוכנית זו, עפ"י סעיף 143 לחוק התו"ב, תאושר

ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.

2. הפקעות:

2.1 כל שטחי הקרקע המיועדים לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190

בפרק ח' לחוק התו"ב וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

2.2 קרקעות לאום (ממ"י) כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי

ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי

מנהל מקרקעי ישראל.

3. רישום :

תוך חודשיים מיום תחילת תוקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצורכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב.

4. מבנים קיימים : הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

- א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו . לפי קו המתאר של הבניין הקיים. כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבניין הקבועים בתוכנית זו .
- ב. מעמדם של מבנים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק 3 לחוק התכנון והבניה.

5. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. כ"כ ראה פרק 3 סעיף ב-3 .

6. היטל השבחה :

היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.

7. חניה :

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה התשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתרי בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

8. עתיקות : בתחום התכנית לא מתקיים שטח עתיקות מוכרז.

9. הוראות הג"א :

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

10. כיבוי אש :

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם,

תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

11. סידורים לנכים :

קבלת היתרי בנייה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 שלבי ביצוע - לתכנית זו אין שלבי ביצוע.

4.2 תקפות התוכנית:

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

פרק 5 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם ומגיש התוכנית:



עורך התוכנית