

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/06/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/02/2022

תכנית מס' 258-0849539

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

שינוי הוראות תכנית מס' ג/6400 - מגרש 75 - שח"מ חורפיש



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מעלה נפתלי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 75 בשכונת חיילים משוחררים בכפר חורפיש
התכנית המוצעת משנה בהוראות התכנית המאושרת מס' ג/6400
עיקר השינוי הינו הגדלת אחוזי בניה, תוספת יחידת דיור ושינוי בקו הבניין
התכנית באה להסדיר את הבינוי הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 שינוי הוראות תכנית מס' ג/6400 - מגרש 75 - שח"מ חורפיש

מספר התכנית 258-0849539

1.2 שטח התכנית 0.620 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מעלה נפתלי
קואורדינאטה X	231764
קואורדינאטה Y	768940

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 75 בשכונת חיילים משוחררים, השכונה הצפון מערבית למתחם קבר נביא סבאלאן עה"ש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורפיש - חלק מתחום הרשות: חורפיש

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת חיילים משוחררים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19633	מוסדר	חלק		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2019		8619	8150	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9 /5. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 /5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9 /5
31/12/1992		857	4070	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6400 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6400



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ראמז חייראלדין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ראמז חייראלדין		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10:34 01/11/2020	ראמז חייראלדין	14/10/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	וג'יה חדיד			חורפיש	(1)		04-9570315		samerhadid312@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 363.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	וג'יה חדיד			חורפיש	(1)		04-9570315		samerhadid312@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 363.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		04-6558211	04-6558213	
חוכר		וג'יה חדיד			חורפיש	(2)		04-9570315		samerhadid312@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 580, מלון פלאזה, רח' חרמון 2.

(2) כתובת: ת.ד 363.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ראמז חיראלדין	85535		חורפיש	חורפיש (1)		04-9971910	04-9971834	office@rmze ng.co.il
מודד מוסמך	מודד	פקרי נימר	887		חורפיש	(2)		04-9575306	04-9575306	fikrymoded@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 193.

(2) כתובת: ת.ד. 797.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי והגדרת הוראות וזכויות הבניה ומתן לגיטימציה למבנה קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת התכליות והשימושים לתא שטח המיועד למגורים א

הוספת אחוזי בניה

קביעת קוי הבניין בהתאם לקיים - בעיקר קו בניין קדמי וצדדי

תוספת יחידת דיור

קביעת זכויות והוראות בניה

קביעת הוראות למתן היתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100
קו בנין עילי	מגורים א'	100
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	110	17.69
מגורים א'	511.87	82.31
סה"כ	621.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110	17.69
מגורים א'	511.87	82.31
סה"כ	621.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



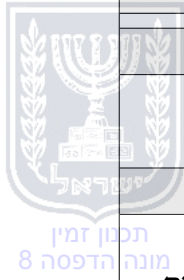
תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. שימוש עיקרי מגורים ב. מבנה עזר - מחסן ביתי, חניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הבניה תהיה בהתאם לטבלת זכויות והגבלות בניה, הבקשה להיתר תראה את פתרונות החניה, מפלסי הבניה הקיימים והמוצעים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. דרך או חניון למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות על ותת קרקעית. ב. מדרכות וגינון. ג. מתקני דרך.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2) 3	3	(1) 3	3	2	2	15	2	50	117	6	20	30	61	400	100	מגורים א'	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניווד שטחי בניה בין שטחים הרשומים תחת לכניסה קובעת לבין השטחים הרשומים מעל כניסה קובעת בתנאי שסה"כ שטחים לא יחרוג מהרשום באחוזי בניה כוללים.
- יותר קומות עמודים מתחת לכניסה קובעת ובנוסף לרשום בטבלה.

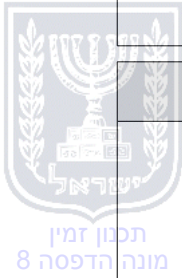
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותר קו בניין 2.6 מ' לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.
- (2) יותר בקו בניין תחתי בניה בקו 0 מ' לפי המסומן בתשריט מצב מוצע.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	נספח הבינוי של התכנית הזו יהווה מסמך מנחה לעיצוב ארכיטקטוני .
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו :</p> <p>- הכשרת שתי חניות לפחות בתחום המגרש ובדיקה על ידי הפיקוח של הוועדה המקומית שאכן מקומות החנייה הוכשרו בפועל .</p>
6.3	חשמל	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי 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 במבנה :</p> <p>- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים - 3.0 מ'. - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים ? 2.0 מ'. - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'. - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)- 20.0 מ' מציר הקו - בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') - 35.0 מ' מציר הקו. - מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 1.0 מ'. - מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.0 מ'.</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת- קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>
6.4	חיזוק מבנים, תמא/ 38	היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 .
6.5	שמירה על עצים בוגרים	<p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה ו/או לכריתה - יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה/כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני .</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רשיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות</p>
6.6	סטיה ניכרת	כל שינוי בשימושים הקבועים בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית) התשס"ב 2002.

6.7 פיקוד העורף	
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



6.8 תשתיות	
מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, בתיאום ואישור מהנדס הרשות המקומית . ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס המועצה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י הגורמים המוסמכים לכך. אשפה : סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית . לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה .	



6.9 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	
לעת מתן היתר בנייה ייבחן מהנדס הוועדה המקומית את הצורך בפירוק קירוי הרעפים של המרפסת בקומה א' .	

6.10 ניהול מי נגר	
יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית . 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילון אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.	

6.11 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	
מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.	



7 ביצוע התכנית	
-----------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

10 שנים מיום אישור התוכנית	
----------------------------	--