

מחוז הצפון - מרחב תכנון מקומי יזרעאליים
מחוז חיפה - מרחב תכנון מקומי - מחוז חיפה

תכנית מפורטת שמספרה במחוז חיפה ג/1017, ומספרה
במחוז הצפון 4461 - לכפר מושירפה

1. שם וחלוח

תכנית זו תיקרא: "תכנית מפורטת לכפר מושירפה" שמספרה במחוז חיפה ג/1017, ומספרה במחוז הצפון 4461.
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי תכנית מתאר, המשנה את התכניות הבאות:

- א. תכנית ג/400 - תכנית מתאר לשטח הגלילי.
- ב. תכנית מס' ג/773 - כביש גישה למושירפה.
- ובאה במקום תכנית ג/480 - תחום בניה כפר מושירפה.
- תשריט מס' ג/773-1982/1 שנערך ע"י מע"ץ - ישרא בחוקסו.

3. המקום

הכפר מושירפה שוכן צפונית מערבית לכפר אום-אל-פחם בסמוך לכביש נחל עירון.

4. חקיקות הכלולות בתכנית

גוש	חלקות:
20300	54, 52, 43, 42, 40, 23, 22, 19-1
	53, 45, 44, 41, 40, 38, 25, 24, 21, 20
20301	2, 1
	4, 3
20302	41, 40, 39, 23-2
	42, 38, 25, 24, 1
20346	38, 33, 32, 24-15, 4-1
	37, 31, 30, 29, 25
20347	20, 19, 18, 10, 9, 8

5. שטח התכנית : במחוז חיפה 182,4 דונם , במחוז הצפון 239,69 דונם , ככל שטח התכנית 422.09 דונם.

6. בעלי הקרקע : פרטיים ומינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית : לשכת התכנון המחוזית, מחוז חיפה.

8. עורכי התכנית : מלכה זיבלט ומשה קומוב.

9. הגדרות

9.1 איזור

שטח המסומן כתשריט בצבע, בקווקו, בקו תחום, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, לציון סווג ואופן השימוש בקרקע ובכנינים המותרים באותו איזור בהתאם ל"תכנית זו".

9.2 בנין

כל מבנה בין שהוא בנוי אכן ובין שהוא בנוי בטון, טיט ברזל, עץ או כל חומר אחר לרכות:

1. כל חלק מבנה כאמור וכל דבר המחובר לו חבור של קבע.

2. קיר, סוללת עפר, גדר וכיוצא באלה הגודרים או תוחמים או מיועדים לגדור או לתחום שטח קרקע או חלל.

9.3 בנין עזר

מבנה ששימושו אחסון וחניה.

9.4 דרך

כמשמעותה בחוק התכנון והבניה לרכות הרחבת דרך, סמטה, שביל דרך מדרגות, פסי ירק, שטחים לחניה בין שהם ברשות היחיד ובין שהם ברשות הרבים.

9.5 חלקה

חטיבת קרקע המוגדרת במפת גוש והרשומה כלשכת רשם המקרקעין כחור שכזאת.

9.6 מגרש בניה

חטיבת קרקע מותחמת אשר תכנית זו מתירה בניה בתחומה.

9.7 מרווח קדמי

המרחק הקצר ביותר בין קו הכנין לבין גבולו הקרוב של המגרש המתיחס לדרך, או לשביל ויהיה כמסומן כתשריט, במקומות שאינם מסומן, לא יקטן מ- 4 מטר.

10. מטרת התכנית

- א. הרחבת תחום הבניה בכפר מושירפה והסדרת השמוש בקרקעות שבו ע"י יעוד שטחים למגורים, לחקלאות ולצרכי צבור, דרכים ואחרים למכני ציבור.
- ב. מתן הנחיות לחלוקת החלקות הקיימות למגרשים בהתאם ל"תכנית זו".

11. שמוש בקרקעות ובבנינים

לא ישמשו כל בנין או קרקע בתחומי "תכנית זו" לכל תכלית שהיא, אלא לחכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האיזור שבו נמצאת הקרקע.

12. שיטת חישוב אחוזי הבניה

כחישוב אחוזי הבניה ילקחו בחשבון כל רצפות הכנין והתחכים האופקיים של כל הקירות הפנימיים והחיצוניים. למעט קומת עמודים מפולשת שגובהה לא יעלה על 2.20 מ' ומקום חניה לרכב. כן כלולים באחוזי הבניה שטחי מבני העזר.

13. רשימת התכליות באיזור וזכויות הבניה בהם:

א. איזור מגורים 1 צבוע בצבע כתום על גבי התשריט.

השמושים המותרים - מגורים, מסחר, מלאכה בחית זעירה ללא שמוש במכוונות מעל חצי כוח סוס.

תנאים לאיזור המגורים

1. אחוז הבניה המותר - אחוז הבניה המותר הוא 60% ברוטו בכל הקומות

אך לא יותר מ-35% בקומה.

אחוז הבניה יחושב מתוך מגרש הבניה המוצע כתכנית זו

2. שטח מגרש מינימלי - שטח מגרש מינימלי באיזורי המגורים יהיה כמסומן

כתשריט או לא פחות מ-450 מ"ר.

3. מס' קומות מותר - תותר הקמת מבנים בני שתי קומות או קומה אחת

מעל לקומת עמודים.

4. מס' מבנים על מגרש - כמגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלן עד 700 מ"ר

תותר הקמת מבנה מגורים אחד כלבד על המגרש.

במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם מעל 700 מ"ר

תותר הקמת שני מבנים למגורים על מגרש אחד.

1 2 3 4

5. מרווחים ומרחק בין הבנים

מרווח קדמי = 4 מ'. צידי = 3 מ'. אחורי = 5 מ'.
כמגרשיט פינתיים הנרווחים יהיו קדמיים וצדדיים בלבד.
המרחק בין מכנים הבנויים על מגרש אחו או על חלקה אחת יהיה 8 מ'
לפחות.

6. מכני עזר

-תותר הקמת מכני עזר ששמושם אחסון או חניה מקורה
כחלק ממכנה המגורים או כמכנה גוסף.

תותר הקמת מכנה עזר נפרד אחד בלבד לכל בנין מגורים
אשר על המגרש. שטח מכנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר
וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'
שטח מכנה העזר יכלל כשטח הבניה המותר.

7. חניה

-החניה באיזור המגורים תהיה בתוך תחומי המגרש
בשעור של מקום חניה אחד ליחידת דיור.

-כמגרש בניה מס' 2/2 בגוש 20346 לא יוצא היתר
בניה אלא לאחר אישור תשריט לחלוקת המגרש ע"י
הועדה המקומית.

8. הוראה מיוחדת

צבוע בצבע צהוב על גבי התשריט

ב. איזור מגורים 2

השמושים המותרים

-כמו באיזור מגורים 1.
אחוז הבניה המותר, גובה-כמו באיזור מגורים 1.

-הבנינים והחניה

מרווחים

מרווח קדמי כלפי דרך - 3 מטר מציר הדרך.

מרחק מינימלי בין בנינים - 3 מטר.

מרחק מגבול חלקה - 3 מ' (או כפי שקיים)

מספר מכנים על חלקה - תותר הקמת יוחר ממכנה מגורים אחד כחלקה

כתנאי שהמרווחים והגובה יהיו בהתאם למותר באיזור
זה.

מכנה עזר

-אסורה הקמת מכנה עזר על גבול השכר.

כתחום המותר לבניה בתוך המגרש תותר הקמת מכנה

עזר כתנאי שלא יעלה על 15 מ"ר.

60% 1992 קולות
35% 2000 קולות

צוועלען וצויען וזען חתונה רחוקים רחוקים על גור
 הושווים.
 בניני צבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון:
 כתף ספר, גני ילדים, מרפאה, בנין מועצה, מסגד
 וכו'.
 -60% משטח המגרש המוצע כתכנית זו.
 -תותר הקמת מבנים בני שתי קומות.
 בכיח הספר בלבד תותר הקמת קומה שלישית.
 -קדמי: 5 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 6 מ'.
 -תותר הקמת יותר ממכנה צבור אחד על מגרש
 כחנאי שהמרחק המזערי בין המבנים יהיה 6 מ'
 -החניה לצרכי מבני הצבור חיה כשטח מגרש הכניה.
 צבוע בקווים אלכסוניים כצבע ירוק על רקע צהוב.
 -מיועד לשימושים המיועדים לקבורה בלבד, לא חותר
 כל בניה.

אחרים לרשימת צבור
השימושים המותרים
אחוז הכניה המותר
מס' קומות
מרווחים
מס' מבנים על מגרש
חניה
בית קברות
השימושים המותרים

14. הנחיות לחלוקת השטח ולהוצאת היתרי בניה

- 14.1 היתרי הכניה בתחום התכנית יוצאו-לאחר שתוכן חכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תכנית זו, אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותיישם כשטח.
- 14.2 השטחים לצרכי צבור (דרכים, אחרים לבניני צבור ושטחים צבוריים פתוחים) יופקעו עפ"י סעיף 189,188 לחוק התכנון והבניה, חשכ"ה-1965, ויירשמו ללא חשלום על שם הרשות המקומית לכשחקום, ועד אז יירשמו על שם מדינת ישראל כנאמנות לרשות המקומית.
- 14.3 בקשה לחיתר כניה תוכא לריון בפני מוסדות התכנון רק לאחר שתיחחם ע"י בעל הנכס הרשום של הקרקע.
- 14.4 בחלקות רשומות שבהן ניתן לחלק את החלקה למגרשים יש להגיש חשריט לחלוקת החלקה למגרשים שיעמוד בחנאים האמורים בסעיפים 14.1, 14.2, ו-14.3.

15. מס השבחה ייגבה כחוק.

איסור בנייה מחת ובקרבת קוי חשמל

.א 16

לא ינתן היחר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים יינתן היחר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני ותקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מרשת מחת נמוך 2 מטר

בקו מחת גבוה 22 ק"ו 5 מטר

בקו מחת עליון 110-150 ק"ו 9.5 מטר

אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל חת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ- 2 מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חת קרקעי אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ב. עמודי החשמל שימצאו בתוך שטח הכביש לאחר הרחבתו, יועתקו לקו רחוב חדש על חשבון מבצעי התכנית ובתאום עם חברת החשמל.

17. אסור בניית בתחומי דרך

לא יבנה כל מבנה בתחומי הדרך, וכל חלק מבנה הנמצא בתחומי דרך כיוס אישור תכנית זו מיועד להריסה. הועדה המקומית חתיה רשאת לאשר חוספת לבנינים קיימים לפי הסדרות הקיימים בעת הגשת תכנית זו, ובלבד שלא חתיה חדירה לתוך דרך או

שטח ציבורי.
שטח אש .18

לא תהיה לתושבים שבתיהם הוקמו/יוקמו כחחום שטח האש אשר היה תקף עד יום אישור התכנית, האפשרות להפסיק אימוני צה"ל בגין הלוך משפטי בשל הטענה על מפגעים סביבתיים (רעש וכו') או כל טענה אחרת הנובעת מהיקפו ודרך ניצולו של שטח האש.

חוק החכונן והבניה חשבה 1265-1965
 מחת
 מרחב חכונן מקומי
 חכנית 10/7/82 מס
 תועדו המחודת השיבתה ה
 מיום 8.12.83 החליטה לית
 לחכנית המוכרת לעיל
 סגן מנהל מלל לחכונן

מסדר הפנים
 חוק החכונן והבניה חשבה 1965
 מחת חיפה
 מרחב חכונן מקומי
 חכנית 10/7/82 מס
 תועדו המחודת השיבתה ה
 מיום 27.10.81 החליטה לית
 לחכנית המוכרת לעיל
 סגן מנהל מלל לחכונן

חכנית מס' 10/7/82
 פורסמה להפקדה בילקוט
 עמוד 21.2.82 מס' 3/63 מיום

חכנית מס' 10/7/82
 פורסמה להפקדה בילקוט
 עמוד 16/2.82 מס' 2874 מיום

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה מקומית
 שם
 חתימה