

091  
13.5.93

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי- יזרעאלים

תכנית מפורטת מס" <sup>6879/א</sup> --- שינוי יעוד מקרקע חקלאית למגורים, שינוי חלקי לתוכנית מפורטת מס" <sup>4461/א</sup> - כפר מושירפה, הנ"מ 1250 : 1 .

1. שם וחלות :-  
תכנית זו תקרא תכנית מס" ----- יעוד שטח למגורים. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתסריט המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו .

2. יחס לתוכנית אחרת :-  
תכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס" <sup>4461/א</sup> מחוז הצפון - כפר מושירפה.

3. המקום :-  
הכפר מושירפה שוכן צפונית מערבית לעיר יאום אל-פתח, בסמוך לכביש נהל עירון.

4. הקרקעות הכלולות בתוכנית :-  
גוש 20346 חלקות 5, 7, 8 וחלק מחלקה 9 .  
גוש 20347 חלקות 11 וחלק מחלקות 9, 10, 18 .  
גוש 20431 חלקה 19 .

5. בעלי הקרקע :-  
פרטיים, מנהל מקרקעי ישראל, קרו קיימת לישראל ור"פ .

6. יוזם התוכנית :-  
מוסטפא חסן אגבריה .

7. עורכת התוכנית :-  
פאהום אינאס , אדריכלית ומתכננת ערים , רח" נמסאווי- נצרת .  
ת.ד. 2417 מיקוד 16000 - טל 06-569354 .

8. שטח התוכנית :-  
כ- 58.257 דונם .

9. הסימנים בתסריט :-

1. קו כחול רצוף ----- גבול התוכנית .
2. קו כחול מקוקו----- גבול תוכנית מאושרת .
3. צבע צהוב ----- אזור מגורים א" .
4. צבע חום כהה ----- שטח לבנייני ציבור .
5. צבע חום בהיר ----- דרך קיימת/ מאושרת .
6. צבע אדום ----- דרך/מסלול מוצעת .
7. פסים אלוכסונים----- אזור חקלאי .  
בירוק על רקע התסריט.
8. מספר הדרך ----- ברבע עליון של העיגול .
9. מרווחים קדמיים ----- ברבעים הצדדים של העיגול .  
מינימליים.
10. רוחב הדרך ----- ברבוע התחתון של העיגול .
11. קו שחור מקוקו----- גבול שטח אש .

12. צבע פלורסנט - עם נקודות . שטחי אש הכלולים בתוכנית.

10. מטרת התוכנית :-

א. הרחבת תחום הבניה בכפר מושירפה . ע"י יעוד שטחים למגורים .  
ב. מתן הנחיות לחלוקת החלקות הקיימות למגרשים בהתאם לתוכנית זו .

11. שיטת חישוב אחוז בניה :-

א. אחוז הבניה ירוחס לשטח הגרש (לאחר כל ההפרשות לצדכי ציבור) .  
ב. בשטח הבניה המותר יכללו כל חלקי הבנין פרט למקלט תקני מינימלי בהתאם לדרישות הג"א .

12. טבלת שימושים :-

היעד	שטח חלקה מינימלי	שטח בניה מקסימלי	מס" קומות מותר	מס מבנים במגרש	מרווחים קדמי צד אחור
מגורים	400 מ"ר	100 % בכל קומות 33 % בקומה	3 קומות או קומת עמודים ומעליה עוד 2 קומות	בחלקה עד 400 מ"ר מבנה אחד יותר מ-700 מ"ר 2 מבנים עם קיר משותף	3 3 2
אתרים לבנייני ציבור		60 % בקומה	2 קומות בית ספר תותר הקמת קומה נוספת	יותר יותר ממבנה אחד בתנאי שהמרחק המזערי בינם היה 6 מ"	6 4 5

13. רשימתהתכליות באיזורים וזכויות הבניה בהם :-  
אזור מגורים א" - צבוע בצבע צהוב על גבי התסריט .  
השימושים המותרים : מגורים , מסחר , מלאכה ביתית נעירה ללא שימושי במכוונות מעל לחצי כוח סוס .

14. תנאים לאחוזי הפגורים :-

א. אחוז בניה מותר הוא 100 % ברוטו בכל הקומות אך לא יותר מ- 33 % בקומה. אחוז הבניה יחושב מתוך מגרש הבניה המוצע בתוכנית זו .  
ב. מס" קומות מותר : תותר הקמת מבנים בני שלוש קומות או שתי קומות מעל קומת עמודים .  
ג. מס מבנים על מגרש : במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלן עד 400 מ"ר , תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד . במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים עם קיר משותף .

15. מרווחים ומרחק בין מבנים :-

מרווח קדמי כלפי הדרך : 2.00 מ" משולי הדרך .  
מרחק מינימלי בין בנינים : 3.00 מ" .  
מרחק מגבול חלקה : 3.00 מ" ( או לפי המצב הקיים בזמן אישור התוכנית ) .

16. בניה קיימת :-

בבניה לדימת המרווחים יהיו בהתאם לקיים .

17. שטח אש :-  
בתחום המסומן בתוכנית כשטח אש יוקפא שימוש תכנון התוכנית כל עוד ישאר השטח סגור מתוקף תקנת ההגנה לשע"ח .

18. מבנה עזר :-  
תותר הקמת מבנה עזר אחד בלבד לכל בניין מגורים אשר על המגווש.  
שטח מבנה העזר לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ" . שטח מבנה העזר יכלל בשטח הבניה המותר .

19. חניה :-  
החניה באיזור המגורים תהיה בתוך תחומי המגרש בשעור של מקום חניה אחד ליחידת דיור, ועפ"י תקנת התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .

20. אתרים לבניני ציבור :-  
צבועים בצבע חום כהה על גבי התסריט .  
השמושים המותרים : בניני ציבור שאינם בעלי אופי מסחרי כגון בית ספר, גני ילדים, מרפאה, בנין מועצה, מסגד וכו" .  
אחוז בניה מותר : 60% משטח הגרוש המוצע בתוכנית זו .  
מס" קומות : תותר הקמת מבנים בני שתי קומות, ברוח ספר תותר הקמת קומה שלישית .  
מרווחים : קדמי -5.00 מ", צדדי -4.00 מ", אחורי -6.00 מ" .  
מס" מבנים על מגרש : תותר הקמת יותר ממבנה אחד על מגרש בתנאי שהמרחק המזערי בין המבנים יהיה 6.00 מ" .

21. הנחיות לחלוקת השטח ולהוציאת היתרי בניה :-  
א. היתרי בניה בתחום התוכנית יוצאו לאחר שתוכן תוכנית מדידה ערוכה ע"י מודד מוסמך בהתאם להוראות תוכנית זו . אשר תאושר ע"י מוסדות התכנון כחוק ותירושם בשטח .  
ב. השטחים לצורכי ציבור ( דרכים, אתרים לבניני ציבור ושטחים צבוריים פתוחים) - יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק וירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית לכשתקום . ועד אז יירשמו על שם מדינת ישראל בנאמנות לרשות מקומית .

22. מס" השבחה ייגבה כחוק .

23. איסור בניה מתחת ובקרבת קו חשמל .  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים יינתנו היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משור אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה .  
בכו מתח נמוך : 2.00 מ"  
בכו מתח גבוהה 22 ק"ו : 5.00 מ"  
בכו מתח עליון 1100-150 ק"ו : 9.50 מ"  
אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ" מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבל תת-קרקעי אלא לאחר הבלת אישור מחברת החשמל .

24. ניקוז :-  
הניקוז יהיה בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה מקומית .

25. אשפה :-  
איסוף אשפה ע"י הרשות המקומית .

26. ביוב :  
ע"פ תנאי משרד הבריאות . על בעלי המגרשים להתקין בורות סופגים ורקב על חשבונם או כל פתרון אחר לסילוק השפכים באישור משרד הבריאות עד שיותקן ביוב כללי .
27. מים :-  
אספקת מים ממקורות או מקור אחר שיתאים לדרישות משרד הבריאות .
28. גישה לנכים :-  
בבנייני ציבור יש להקפיד על גישה נוחה לנכים לפי ההנחיות הדרושות .
29. לא תהיה חדירה לשטח אש 105 .

30. חתימות :-  
עורך הבקשה  
יוזם התוכנית  
בעלי הקרקע
- -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----
- -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

הרשות

----- תאריך -----

מחוז הצפון

נפת יזרעאל

מרחב תכנון מקומי - יזרעאלים

טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנון התכנון ובניה וחירשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ג 1993 .

כפר מושירפה - תכנית מפורטת מס"

יעוד השטח	מגורים	בניני ציבור
גודל מגרש מינימלי	400 מ"ר	
קווי בנין		
קדמי	2	5
אחורי	3	6
צדדי	3	4
אחוזי בניה מקסימליים		
מעל מפלס כניסה 2	מגורים ומסחר	1 עם אפשרות לקומה נוספת
שמוש עיקרי	מזערי	בנין ציבור
שטח שרות	25 מ"ר	
תכנית קרקע	33%	60%
סכ"ה	100%	120% עם אפשרות לתוספת של 60% .

גובה מקסימלי

מס" קומות	3	2+1
במטרים	13 מ"	15 מ"

מס" יחודות מגורים במגרש

עד 700 מ"ר	1 יח"
מעל 700 מ"ר	2 יח" עם אפשרות לקיר משותף

איגוד היורשים פאלחום  
ארכיטקטית ומתכנת ערים

**משרד הפנים מחוז צפון**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945  
**אישור הבניה מס. 6879**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2.12.92 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית: *[Signature]*  
 סמנכ"ל לתכנון: *[Signature]*

**הודעה על אישור תכנית מס. 6879**  
 מורכבת בילקוט הפרסומים מס. 4162  
 תמונה א' מס' 652 14.11.93

ועדה מקומית לבניה ולתכנון ערים  
**יזרעאלים**  
 הועדה דנה בבקשה מס' .....  
 בישיבה מס' 6.11.88  
 והחליטה להעביר לועדה המחוזית  
 עם המלצה להסיר  
 יושב ראש הוועדה: *[Signature]*