

3-35/2

28.2.95

30.1.95
26.2.95

- / -

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז : ה צ פ ון

נפת : ז ר ע א ל

מרחב-תכנון - מקומי - י ז ר ע א ל י מ

מקום : מושירפה

8235/ג

תכנית מפורטת מס'

שינוי תואי דרך, שינוי ייעוד מאזור מגורים לאזור חקלאי, שינוי לתכנית מפורטת 4461 המאושרת ולתכנית מפורטת 6879 המאושרת.

בעלי - הקרקע : פ ר ט י י מ

יוזם בתכנית : לוטפי יוסף אגבריה - כפר מושירפה

עורך - התכנית : כליפה איברהים, מהנדס ומודד מוסמך

ת.ד 148 א.א.פחם

טל : 06-311515

1. שם החולה :

תכנית זו תקרא תכנית מס' ג/8235 ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט בק.מ. 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת לכפר מושירפה מס' 4461 וגם שינוי לתכ' מפורטת מס' ג/6879 המופקדת.

3. המקום :

כפר מושירפה, בחלק הצפוני של הכפר.

4. קואורדינאטות :

| | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| 164375 | : מערב | 217950 | : צפון |
| 164775 | : מזרח | 217625 | : דרום |

5. שטח - התכנית :

שטח התכנית כ 31.500 ד.מ.

6. יוזם - התכנית :

לוטפי יוסף אנבריה - כפר מושירפה.

7. עורך - התכנית :

כליפה איברהים - מהנדס ומודד מוסמך
ת.ד 148 אום אל פחם, טל : 06-311515

8. מטרת - התכנית :

(א) ביטול דרך מס' 13 עקב הטופוגרפיה הקשה.

(ב) הסטת דרך מס' 12 צפונה תוך ביטול התו הקיים והגדלת שטחי המגורים בחלקה 2

(ג) שינוי ייעוד מגרשים בחלקה 4, שמספרם 4/1 עד 4/7 מייעוד מגורים

לייעוד חקלאי, עקב הטופוגרפיה הקשה.

9. הקדעות הכלולות בתכנית :

גוש 20346 חלקות 3,2 בשלמות וחלקי חלקות : 38,4

גוש 20347 חלקות 18,10 בשלמות

גוש 20431 חלקי חלקות 36,2

10. בעלי - קרקע :

פרטיים ומנהל מקרקעי ישראל

יש לציין שהשינוי המוצע על רק החלקות בבעלות פרטית .

11. מקרא הסימנים בתשריט :

קו כחול רצוף ----- גבול התכנית

קו כחול מקווקו-----גבול תכנית מאושרת/מוצעת

שטח צבוע בפסים ירוק באלכסון ----- אזור חקלאי

פס/צבוע חום ואדום לסירוגין-----דרך להולכי רגל.
צבע צהוב פלורצנטי-----מבנה להריסה.

שטח צבוע צהוב -----אזור מגורים א' (מגורים 2)

שטח צבוע כתום -----שטח אזור אש

צבע חום בהיר -----דרך קימת/מאושרת

קוים אלכסוניים מקבילים בצבע אדום-----דרך מוצעת לביטול

צבע אדום -----דרך מוצעת

פסים אלכסוניים בצבע ירוק -----אזור חקלאי

קו ירוק וספרה בעיגול ירוק-----גבול חלקה רשומה ומספרה

מספר ברבע העליון של העיגול -----מספר הדרך

מספר ברבעים הצדדיים של העיגול -----מרווחים קדמיים מינימליים

מספר ברבע התחתון של העיגול -----רוחב הדרך

קו שחור -----גבול מגרש חדש

קו, נקודה, קו בצבע שחור -----גבול שטח אש

12. שיטת חישוב אחוז הבניה :

בחישוב אחוז הבניה יכללו כל חלקי הבניין ושטח הבניה ירוחם
לשטח המגרש .

תותר הקמת מבנה עזר אחד לכל יחידת דיור, שטח המבנה לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.20 מ'.

14. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה וחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ג 1992.

| מס' חזית חיצונית | קני בע"מ | | | צפיפות חס ויחיד לדונם | גובה בעק חכ"ס | | תכנית קרקע | מתנת לחפ"ס דרך | מעל חפ"ס דרך | סכנה אחוזי בניה | שטחי עמידה | שימושים עיקריים | גודל חפ"ס מינמלי (מ"ר) | שם האזור שמושים עיקריים |
|------------------|----------|------|------|-----------------------|---------------|-------------------|------------|----------------|--------------|-----------------|------------|-------------------|------------------------|-------------------------|
| | אחזר | קדמי | אחזר | | ב ח"ס' | ח"ס קומות | | | | | | | | |
| 16.0 | 3 | 3 | 2 | 4* | 10.0 | 3 אי 2 מעל עמודים | 43% | 30% | 80% | 110% | 10% | 100% או כפי שקיים | 400 | מגורים |

מ"ר זבל
9.3.95

* ממטרק עיקרית

15. במגורים ששטחם מעל יקרה יותר שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם לא יפחת מ 6 מ'.

15. רשימת - התכליות :

15.1. אזור מגורים א' - צבוע בצבע צהוב על גבי התשריט השמושים המותרים : מגורים, מסחר, מלאכה זעירה ללא שימוש במכוונות מעל חצי כח"ס.

15.1.1. תנאים להיתרי בניה :

- א. אחוז בניה מותר הוא 100% ברוטו בכל הקומות, אך לא יותר מ 33% בקומה. אחוז הבניה ייחושב מתוך מגרש הבניה המוצע בתכנית זו.
- ב. מס' הקומות המותר : תותר הקמת מבנים בני שלוש קומות או שתי קומות מעל קומת עמודים.
- ג. מס' המבנים על המגרש : במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלן עד 700 מ"ר תותר הקמת מבנה מגורים אחד בלבד. במגרשים מוצעים או בחלקות רשומות שגודלם מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים בתנאי שהמרחק ביניהם 6 מ' לפחות.
- ד. בניה קיימת : בבניה קיימת שאינה חורגת לתחום דרך, המרווחים יהיו כפי שקיים.
- ה. שטח אש : בתחום המסומן בתכנית כשטח אש יוקפא מימוש תקנון התכנית כל עוד ישאר השטח סגור מתוקף תקנות הגנה לשע"ח.

1. מבני עזר : תותר הקמת מבנה עזר אחד שישמש את כל דירות המגורים בתחום המגרש. שטח מבנה העזר לכל דירה לא יעלה על 25 מ"ר וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.2 מ'.

15.2. דרכים : ישמשו כדרך מעבר לכלי רכב והולכי רגל ולצרכי תשתיות.

15.3. אזור חקלאי : ישמש לצורך עיבוד חקלאי וגידולים חקלאיים.

16. החניה :

החניה תהיה בתחום המגרש בשיעור מקום חניה אחד לכל יח' דיור ועל פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983 ועידכונה מעת לעת.

17. הנחיות לחלוקת השטח והוצאת היתרי בניה :

(א) עם הגשת בקשה להיתר בניה תוכן על ידי מודד מוסמך תכנית מדידה חלוקה/מצבית מעודכנת למגדש בניה מאושר או לחלקה מאושרת אשר תערך בהתאם להוראות תכנית זו ואשר תאושר על ידי מוסדות התכנון ותיושם בשטח.

(ב) הפקעות השטחים לצרכי צבד

השטחים לצרכי צבד יופקעו בהתאם לסעיפים 188-189 לחוק ויירשמו ללא תשלום על שם הרשות המקומית

18. היטל - ה ש ב ח ה :

היטל השבחה יגבה כחוק

19. איסור בניה מתחת ובקרבת קו השמל

לא ינתן היתר לבניין או לחלק ממנו מתחת לקו השמל עיליים. בקרבת קו השמל עיליים יינתנו היתרי בניה רק במידה והמבנה יהיה במרחק המפורט להלן :
מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו השמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה :

בקו מתח נמוך : 2 מ'

בקו מתח גבוה 22 ק"ו : 5 מ'

בקו מתח עליון 1100/150 ק"ו : 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבל השמל תת - קרקעי ולא במרחק הקטן מ 2 מ' ממנו .

20. נ י ק ו ז

הניקוז יהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית .

21. מ י ס

אספקת המים תהיה מרשת המים של הכפר

22. א ש פ ה

איסוף והרחקת האשפה תעשה ע"י הרשות המקומית .

23. ב י ו ב

ע"פי תנאי משרד הבריאות, על בעלי המבנים להתקין בורות רקב ובורות סופגים על חשבונם עד שתהיה רשת ביוב מרכזית .

24. לא תהיה חדירה לשטח אש 105 .

ח ת י מ ו ת

~~א. א.~~

עורך התכנית

לפני

יוזם התכנית

לפני

בעלי קרקע

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. 8235
 הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
 ביום 28.12.94... לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית הממונה לתכנון

הועדה המחוזית לתכנון לבניה מס. 8235
 פורסמה ב"קוטז חרסומום מס. 6300
 מיום 27.12.95 "ס"ה 304331/4

חוק לתכנון ובניה
 ועדה ממונית לבניה ולתכנון ערים
 יזרעאלים
 ועדה רנה בכנשה מס' 8235
 ישיבתה מס' 6.93
 החליטה להעביר לועדה המחוזית
 עם המלצה 3025
 יושב ראש הועדה מנהל