

[illegible]

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - הגלבוע
תוכנית מס' ג/ 9809 המהווה שינוי
לתוכנית מפורטת מס' ג/ 6462 שבתוקף

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
המקום	:	כפר מוקיבלה
תחום שפוט מוניציפלי	:	גלבוע
גוש / חלקה	:	גוש 20013 חלקות 1 (חלק)
שטח התכנית	:	9.74 דונם
יחם התכנית	:	בטאח חסן ת.ז 3548907 מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613
בעל הקרקע	:	בטאח חסן ת.ז 3548907 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613 בטאח חוסני ת.ז 05027952 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613 בטאח ראשד ת.ז 03548909 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613 בטאח עאדל ת.ז 05377526 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613 בטאח מוסלם ת.ז 05441586 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל: 06-6400613
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז 384 נצרת 16103 טל: 06-6412624 פלפון: 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- הגלבוע
תוכנית מס' ג/ 9809 המהווה שינוי
לתוכנית מפורטת מס' ג/ 6462 שבתוקף

- 1- שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' לשינוי יעוד
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף.
2. מקום התכנית: כפר מוקיבלה, גוש 20013 חלקה 1 (חלק).
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 7 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 28 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית
- 4- יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מפורטת מס' ג/ 6462 שבתוקף
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 9.74 דונם.
- 6- מטרת התכנית: א- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים "א", דרך, ש.צ.פ.,
והרחבת דרך קיימת.
ב- חלוקת השטח למגרשים.
- 7- יוזם התכנית: בטאח חסן ת.ז. 35438907 כפר מוקיבלה מיקוד 19354
טל': 06-6400613
- 8- בעל הקרקע: בטאח חסן ת.ז. 35438907 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל': 06-6400613
בטאח חוסי ת.ז. 05027952 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל': 06-6400613
בטאח ראשד ת.ז. 03548909 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל': 06-6400613
בטאח עאדל ת.ז. 05377526 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל': 06-6400613
בטאח מוסלם ת.ז. 05441586 כפר מוקיבלה מיקוד 19354 טל': 06-6400613
מועצה איזורית גלבוע.
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 38379 ת.ז. 384, נצרת.
טל: 06-6412624 פלפון: 050-325772.
- 10- ציונים בתשריט:
א- גבול תכנית קיימת: קו כחול מקוטע.
ב- גבול תכנית מוצעת: קו כחול.
ג- איזור מגורים "א": צבע כתום.
ד- דרך קיימת: צבע חום.
ה- איזור חקלאי: צבע ירוק באלכסון.
ו- ש.צ.פ.: צבע ירוק.
ז- דרך מוצעת: אדו ירוק לסרוגין.
ח- מספר הדרך: ספרה ברבע עליון של העיגול.
ט- קו בניין מינימאלי: ספרות ברבעים הצדדים של העיגול.
י- רוחב הדרך: ספרה ברבע התחתון של העיגול.
כ- מס' מגרש מוצע: מס' ורד בתוך אייליפסה.
ל- מס' מגרש קיים: מס' שחור בתוך עיגול.
מ- גבול גוש רשום: קו שחור עם משולשים.
נ- גבול מגרש: קו בצבע ורד.
ס- מס' חלקה רישומה: מס' ירוק בתוך עיגול.

11- תכליות:- לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו.
 "תנאי למתן היתר בניה אישור המשרד לאכה"ס בדבר הנחיות סביבתיות לשימושים השונים באזור מגורים "א".

באיזור מגורים "א" מותר להקים :-

- א- בתי מגורים .
- ב- חניות פרטיות ומשותפות להחנית רכב או מכונה חקלאית .

דרכים:- הדרכים ישמשו לתנועת כלי רכב והולכי רגל .
 קו הבניה מהדרך יהיה לפי הרשום ברוזיטה של הדרך
 עצמה , לא יבנה בניין בחלקה כל שהיא בשטח התכנית
 אלא אם יובטח חיבורו לרשת הדרכים .

שטח ציבורי פתוח:-

בשטח ציבורי פתוח מותר להקים :
 ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות , מתקני משחקים
 לילדים ובתי-שימוש ציבוריים , מגרשי ספורט ומגרשי
 משחקים .

שטח פרטי פתוח :-

בשטח פרטי פתוח לא תותר בניה כל שהיא .

12- טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
74.6%	7.26	41.7%	4.06	איזור מגורים "א"
		48.9%	4.76	איזור חקלאי
9.4%	0.92	9.4%	0.92	דרך קיימת
2.6%	0.25			ש.צ.פ.
0.8%	0.08			ש.פ.פ.
12.6%	1.23			דרך מוצעת
100.0%	9.74	100.0%	9.74	סה"כ

13- חלוקה:- אישור תכנית זו מהווה גם כן אישור החלוקה המוצעת בה .
 תנאי לשינוי בחלוקה זו היא הסכמת כל הבעלים המשותפים .

14- בנינים קיימים :- תותר הבניה מעל הבתים הקיימים בתחום תכנית
 זו באותם קווי בנין בתנאי שבנינים אלה אינם בתוואי
 דרכים .

15- טבלת זכויות והוראות:-

מצב מוצע

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות בכל קומה	שמוש עיקרי בכל קומה	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניס ה	צדדי ואחורי	קדמי		
%144	%36	6%	%30	-----	%144	3.0 מ או 0 בהסכ' השכן באשור הועדה המקומית	3 מ' או לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"

						צפיפות נמו		גובה בנין מקסימלי *	
						מס' יחיד לדונם	מס' יחיד במגרש	מסר	מספר קומות
						6	3	14.5 מ'	3 קומות מעל קומת עמודים

* גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית .

16- הפקעות לצורכי ציבור : השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה במקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 .

17- השבחה : היטל השבחה יגבה כחוק (סעיף 196 א') .

18- שטחי עתיקות : לא יינתן היתר בניה או שמוש כל שהוא בקרקע בשטח התכנית אלא לאחר אשור רשות העתיקות .

19- אספקת מים : אסור להניח או לבנות רשת צינורות לאספקת מים או לחבר בית לרשת בלי תעודת היתר מאת הרשות המוסמכת לזה .

20- חשמל : אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל .

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:-

א- בקירבת קוי חשמל עליים יינתן היתר רק במרחקים המפורטים מטה , מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה .

מהתיל הקיצוני מציר הקו

ברשת מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00 מ'	6.50 מ'
בקו מתח עליון 100 - 159 ק"ו	9.50 מ'	13.00 מ'

ב- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו , ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים .

21- תקשורת : מערכת התקשורת תותקן לפי הוראות חברת בזק .

22- תאורה : יותקנו בתחום תכנית זו מערכת תאורה על חשבון היזם , בהתאם להוראות משרד התחבורה והמוטאמות לעיצוב אדריכלי .

23- חניה: יוקצה שטח לחניה בתחום המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה) תשמ"ג 1983, או התקנות התקיפות ביום אישור תכנית זו.

24- אשפה: יובטח בכל מגרש מקום לפחי האשפה ותוכן תכנית פינוי אשפה ע"י היזם לסוגיה השונים כולל פירוט כלי האציר, שיטת האיסוף, מקום ושטח האיסוף, הכל בתיאום עם מהנדס המועצה או הועדה המקומית.

25- ביוב: כל היתר לבניה או לשמוש בבנין או בחלק ממנו ינתן לאחר הבטחת חיבורו לרשת ביוב מרכזית. ובאשור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה.

26- ניקוז: למתן היתר בניה יש לבצע את הניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי הקרקע המתאימים, או הכל על פי שיקולי דעת מהנדס הועדה המקומית, ובאישור רשות הנכז. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזהמים ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לבצע כל עבודה מלבד ניקוז ותיעול.

27- תאריך: 24.5.92

28- חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יזם התכנית

חוסן/מוחמד
אדריכל
מס' ר. 38379

ג'טיוג אס
ג'טיוג אס
ג'טיוג אס
ג'טיוג אס
ג'טיוג אס

ג'טיוג אס

אשר ג'טיוג אס כמות חתימת ה"א ופ"ה היו 24.5.92

בלאג בטוח - עו"ד
בלאג בטוח - עו"ד