

הועד

מחוז הצפון

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 11475/א

הועדת המהווה לתכנון
 מס' 37.00

התוכנית לתכנון

מרחב תכנון מקומי
מבוא העמקים

הודעה על אישור תכנית מס' 11475/א
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2921
 מיום 19.9.2000

תכנית מס' ג / 11475 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר ג / 6485

שינוי יעוד מאזור עתיקות
למגורים א ו ש . פ . פ .

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא העמקים
תכנית מס' ג/ 11475 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר ג/ 6485

מחוז	:	הצפון
נפה	:	יזרעאל
תחום שפוט מוניציפלי	:	מ . מ . כפר משהד
המקום	:	כפר משהד
גוש / חלקה	:	גוש 17469 חלקה 40
מס' יח"ד	:	34 יח"ד
שטח התכנית	:	5.90 דונם
יזום התכנית	:	מרעי מוחמד ת.ז. 2063634 כפר משהד טל: 06-6517455
בעל הקרקע	:	מרעי מוחמד ת.ז. 2063634 כפר משהד טל: 06-6517455 ואחרים
עורך התכנית	:	חסן מוחמד אדריכל ת.ז. 384 נצרת 16103 טל: 06-6015023 פלאפון: 050-325772

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי- מבוא העמקים
תכנית מס' ג/ 11475 המהווה שינוי
לתוכנית מתאר ג/ 6485

- 1- שם וחלות:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 11475
והיא חלה על החלק המותחם בקו כחול לפי התשריט המצורף .
2. מקום התכנית: כפר משהד
גוש 17469 חלקה 40 .
3. מסמכי התכנית: התכנית כוללת :-
א- 8 דפי תקנון (הוראות בניה) הכוללים 31 סעיפים.
ב- תשריט בקנ"מ 1:500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
ג- כל המסמכים מחייבים .
- 4- יחס לתכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שנוי לתוכנית מתאר מס' ג/ 6485
שבתוקף. " בכל מקרה של סתירה בין הוראות
תכנית זו לבין הוראותיה של כל תכנית אחרת
החלה של שטח תכנית זו עדיפה "
- 5- שטח התכנית: שטח התוכנית הוא 5.90 דונם .
- 6 -מטרת התכנית: :-1-שינוי יעוד מאזור עתיקות למגורים א ו ש. פ. פ.
2-קביעת הוראות וזכויות בניה בתחום התוכנית .
3-שינוי בקוי בנין .
- 7- יוזם התכנית: מרעי אחמד ת.ז 2063634 כפר משהד טל":- 06-6517455
- 8- בעל הקרקע: מרעי אחמד ת.ז 2063634 כפר משהד טל":- 06-6517455 ואחרים
- 9- עורך התכנית: אדריכל חסן מוחמד , מס' רשיון 38379 ת.ד 384 , נצרת .
טל: 06-6015023 פלאפון :- 050-325772 .

10- ציונים בתשריט:

- א- גבול תכנית מוצעת : קו כחול .
- ב- אזור עתיקות :- רקע לבן מותחם בקו שחור .
- ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ד- דרך קיימת : צבע חום .
- ה ש. פ. פ. :- ירוק מותחם בירוק כהה .
- ו- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- ז- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- זח רוחב הדרך : ספרה ברבע התחתון של העיגול .
- ט- מס חלקה רשומה : מספר בצבע ירוק .
- י- מס' מגרש : מספר בתוך מלבן בצבע שחור .
- כ- גבול חלקה : קו ירוק .
- ל- גבול מגרש : קו שחור .
- מ- קו בנין :- קו אדום מרוסק .
- ן- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ס- להריסה :- צבע צהוב .
- ע- גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- פ- מס' גוש רשום :- מס' גדול בצבע שחור .
- ץ- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .

11- תכליות : באזור מגורים " א " מותר להקים :

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים , פעוטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה .
- ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ה- חניות פרטיות ומשותפות להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ו- חנויות מזון וקיוסקים .
- ז- מספרות ומכוני יופי .

בשטח עתיקות :-

באזור העתיקות הבניה אסורה באופן מוחלט .

דרכים: ישמשו למעבר כלי רכב , מעבר תשתיות מדרכות , גינון וחניה .
אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך .

שטח פרטי פתוח :- לא תותר בניה באזור ה ש. פ. פ. מכל סוג .
יותר בשטח זה המעבר למגרשים הגובלים
תותר גם כן ב ש. פ. פ. עבודות גינון ופיתוח .

12 - טבלת שטחים :-

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח ב- ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	יעוד השטח
36.20%	2.135	45.9%	2.710	אזור עתיקות
58.0%	3.430	50.5%	2.980	אזור מגורים "א"
3.60%	0.210	3.60%	0.210	דרך קיימת
2.20%	0.125			ש. פ. פ.
100.0%	5.90	100.0%	5.90	סה"כ
	34		24	מס' יח"ד

חלוקת הקרקע בחלקה 40 :-

מצב מוצע			מצב קיים		
שטח במ"ר	יעוד		שטח במ"ר	יעוד	מגרש
505	מגורים	40/1/1	505	מגורים	40/1/1
610	מגורים	40/1/2	610	מגורים	40/1/2
455	מגורים	40/1/3	470	מגורים	40/1/3
712	מגורים	40/1/4	730	מגורים	40/1/4
218	מגורים - זכות מעבר	40/1/5	185	מגורים - זכות מעבר	40/1/5
70	דרך	40/1/6	70	דרך	40/1/6
140	דרך	40/1/7	140	דרך	40/1/7
480	מגורים	40/1/8	480	מגורים	40/1/8
450	מגורים	40/2/1	2710	אזור עתיקות	40/2
125	ש. פ. פ.	40/2/2			
2135	אזור עתיקות	40/2/3			
5900	סה"כ		5900	סה"כ	

13- טבלת זכויות והוראות:-

אחוזי בניה מקסימלי						קוי בניה		גודל מגרש מינ' במ"ר	שם, תאור שמוש עיקריים
סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמוש עיקרי	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	צדדי ואחורי	קדמי		
168%	42%	24%	144%	*	168%	3.0 מ' או 0 בהסכמת שכן ובאשור הועדה המקומית	3 מ' לפי תשריט	400 מ"ר או כפי שקיים	מגורים "א"

						צפיפות נטו		גובה בנין מקסימלי	
						מס' יח"ד לדונם	מס' יח"ד במגרש	מטר	מספר קומות
						10	4	12 מ'	4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים

* רשאית הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה ממעל למפלס למתחת למפלס בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי בניה נשמר .

** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הטבעית או החפורה , הנמוכה מבניהם .

14- יעוד : לא תשמש שום קרקע או מבנה הנמצאים באיזור המסומן אלא לתכלית שנקבעה לה בהתאם לתכנית זו .

15- הפקעות לצורכי ציבור : כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י חוק התו"ב בפרק ח' סעיפים 188,189 ויירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לסעיף 26 לחוק התו"ב .

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

17- שטחי עתיקות :- בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח

18- אספקת מים : אספקת המים תהיה מרשת המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

19- חשמל :

1- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקירבת קוי חשמל עיליים 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 .

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' .
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' .
מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ' .
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ' .
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ' .

הערה :- במידה ובאיזור הבניה ישנם קוי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר , יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים .

2- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :

מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו

מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .

מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל .

3- המרחקים האנכים והמינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש ספיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל .

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

21- להריסה :- לכל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יוצאו צווי הריסה בהתאם לחוק התו"ב.....

22- חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) .
תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .

23- אשפה : סידורי סילוק האשפה תהיה לפי הוראות הרשות המקומית .
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה .

24- ביוב: תנאי להוצאת היתרי בניה פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות ואכה"ס ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .

25- ניקוז: תנאי להוצאת היתר בניה הבטחת שטח לניקוז כל השטח בתחום התוכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית .

26- פיצויים :- במידה ותחוייב הועדה לשלפ פיצויים בגין ירידת ערך ו / או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחוייב בו .

27- מיגון :- בכל בקשה להיתר בניה יתוכננו אמצעי מיגון מתאימים ומאושרים ע"י הג"א .

28- מבנים קיימים:-

מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) בקו בניין הקטן ממה שנקבע בתכנית זו יאושרו .
רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת על מבנים קיימים כחוק (או שנבנו לפני שנת 1965) ואינם שומרים על מרווחים חוקיים בתנאים הבאים :
א- המבנה הקיים אינו חודר לתחום הדרך או / ו לתחום שטח ציבורי ו / או שצ"פ .
ב- למבנה הקיים לא הוצאו צווי הריסה התלויים ועומדים וכן לא ננקטו הליכים משפטיים כנגד בעלי הזכויות בבנין על ידי רשויות הפיקוח .
ג- הועדה תאפשר לשכנים הגובלים למבנה להגיש התנגדות לבקשות להיתר ותפעל עפ"י הוראות סעיף 149 לחוק התו"ב .

29- חלוקה :- חלוקת הקרקע הנוכחים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הנובעים מתוכנית זו בטלים .
יצירת החלקות החדשות תהיה בהתאם לגבולות האזורים המוצעים בתכנית . תנאי להוצאת היתר בניה הגשת תשריט חלוקה לאישור הועדה המקומית . בהתאם לחוק התו"ב .

30- תאריך: 25.7.99

31- חתימות :-

עורך התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

מחמד IDN
אלריכל
מ.ר. 38378