

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. כפר משהד

תכנית בסמכות ועדה מקומית

מכוח סעיף 62א. א(1), א(2), א(4)

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' 9/מע/מק/6485/21 לחלוקת הקרקע ושינוי בקווי בניין למתן לגיטימציה לבנייה קיימת.

1.2 מקום התוכנית: כפר משהד – מרכז הכפר.

מרכזי	מזרח: 238350	צפון: 180850
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17472	26	5,25,27

1.3 שטח התוכנית: 1.675 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מוזדד מוסמך

1.4 בעלי עניין:-

יוזם התכנית: חסן אחמד ת.ז. 52973203 כפר משהד 6/82 פל:-051-611775

בעל קרקע: חסן רג'א ת.ז. 2063705 כפר משהד 6/82 פל:-051-611775 ואחרים.

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת טל:-04-6015023 פלא:-050-325772.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו יתהיה כפופה להוראותיה של תוכנית מס' ג/ 6485 המאושרת מלבד השינוי בתשריט .

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7- עמודים - מסמך מחייב .
- ב. תשריט בקנ"מ 1:250 - מסמך מחייב .
- ג. נספח בינוי וחלוקה בקנ"מ 1:100 – מסמך מחייב .
- ד. טבלאות איזון ערוכות ע"י שמאי מקרקעין – מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.02.03	הכנה
03-11-15	עדכון תאריך

1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתוכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה .

1.9 באור סימני התשריט:

- א. גבול תכנית :- קו כחול .
- ב. גבול תכנית מאושרת :- קו כחול מקוטע .
- ג. אזור מגורים "ב" :- צבע תכלת .
- ד. דרך משולבת מאושרת :- חום ירוק לסירוגין .
- ה. דרך משולבת מוצעת :- ירוק אדום לסירוגין .
- ו. להריסה :- צבע צהוב .
- ז. קו בנין :- קו אדום מרוסק .
- ח. מס' מגרש מוצע :- מספר בתוך אליפסה בצבע שחור .
- ט. גבול מגרש מוצע :- קו שחור .
- י. גבול חלקה :- קו בצבע ירוק .
- יא. מספר חלקה :- מספר בצבע ירוק .
- יב. מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול .
- יג. מרווחים קדמיים מינימליים :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול .
- יד. רוחב הדרך :- ספרה ברבע התחתון של העיגול .

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		יעוד השטח
אחוזים	שטח ב-ד'	אחוזים	שטח ב-ד'	
67.95%	1.075	67.28%	1.127	מגורים "ב"
32.72%	0.548	32.72%	0.548	דרך משולבת מאושרת
3.10%	0.052			דרך משולבת מוצעת
100.0%	1.675	100.0%	1.675	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- מטרות התכנית :-
- 1- חלוקת הקרקע למגרשים ללא הסכמה עפ"י סעיף 62א.א(1)
 - 2- שינוי בקווי בנין לפי תשריט עפ"י סעיף 62(א). א(4)
 - 3- הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לצרכי ציבור עפ"י סעיף 62(א). א(2) (הרחבת דרך משולבת) .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

3.2

לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו , ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין .

מגורים "ב" :

התכליות יהיו ע"פ תכנית ג/6485 המאושרת.

דרך משולבת :- תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל , ולמעבר תשתית אסורה

הבניה

טבלת זכריות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)

מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קרי בניה			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (טריטוריים) עיקריים
		במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסית)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מרחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי	צדדי	לפי תשריט *		
עפ"י תכנית מאשרת ג/ 6485															

* לפי קו אדום מקווקו בתשריט.

3.3 הוראות נוספות:

א-הוראות והנחיות נוספות:

לא ינתנו היתרי בניה בתחום תכנית זו אלה לאחר ביצוע תשתיות עיקריות כמו דרכים, ביוב וכד'

ב- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי 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' 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 ובאזור הבניה ישנם קווי 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 האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

5. אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

ג- הוראות כלליות :-

1. חלוקה :- אישור תכנית זו מהווה אישור לחלוקה המוצעת בה .

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. תנאים לביצוע התוכנית:

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור ובצוע תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך וביצועם בפועל .

4. היטל השבחה:

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

5. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6. פיצויים :

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו .

7. מבנים להריסה :

זם התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משנה מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

8. תנאים להיתר בניה /טופס 4 :

1. לא ינתנו היתרי בניה /טופס 4 במגרש 26/2 ללא הסדרת הבעלויות בין הפרטיים ומ.מ.י.

2. לא ינתן היתר בניה / טופס 4 לפני ביצוע קירות חדשים בגבול המגרש כפי שמוצע בתכנית בינוי ולפני הסרת המכשולים בחלקת דרך מס' 5 .

9. עתיקות:

בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הוראות הג"א:

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

11. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע זרישות שדות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא תתחיל הליך ביצוע התוכנית תוך שלוש שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:


עורך התכנית

חסן מוחמד
55
מס' ר. 38379

בעל הקרקע

חסן כואף

יזום התכנית

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 9/1014/21/04
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9/1014/9 ביום 29.04

יו"ר הועדה
סמוכ"ל תמונן

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 31.12.04

21/04/04 הודעה על אישור תכנית מס.
5366 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
10.2.05 מיום