

20-2.06

מל"ב

2007042

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. משהד

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הפקדת תכנית מס' 15381
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.12.06 להפקיד את התכנית
 הרצל גדזי
 יו"ר הועדה המחוזית

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' גנ/ 15381 שינוי תוואי דרכים והקטנת שצ"פ ושינוי בהוראות
 זכויות בניה המהווה שינוי למתאר מס' ג/ 6485 .

הודעה על הפקדת תכנית מס' 15381
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
 מיום

1.2 מקום התוכנית: כפר משהד

מרכזי	מזרח: 180700	צפון: 238050
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17472	21,22	5,18,19,23,24,25
17470		14

1.3 שטח התוכנית: 5.008 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.3.1 מס' יח"ד : ללא שינוי .

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: בעלי הקרקע פרטיים .

יזם התוכנית: סאלח אשרף ת.ז. 21820832 משהד 16967 ת.ד. 774

טל: 6517085-04

עורך התוכנית: חסן מוחמד, אדריכל, מס' רשיון 37389 ת.ד. 384 נצרת

טלפקס: 64122523 - 04 - 5325772-050

E-mail: hasan_m@bezeqint.net

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15381
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 21.12.06 לאשר את התכנית
 הרצל גדזי
 סמוכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15381
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5642
 מיום 22.3.07

1.5 יחס לתכניות אחרות:
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/6485, בכל ההוראות הכלולות בה,
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:
 א. תקנון בן 7_ עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקנ"מ 500: 1 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תחבורה קנ"מ 250: 1 - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.12.04	הכנה
15.01.06	עדכון 1

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 ג/6485 :- קו כחול מקוטע.
 ג- אזור מגורים "א" : צבע כתום.
 ד- ש. צ. פ. :- צבע ירוק.
 ה- דרך מאושרת :- צבע חום.
 ו- מגורים ב' :- צבע תכלת.
 ז- דרך מוצעת : צבע אדום.
 ח- להריסה :- צבע צהוב.
 ט - דרך גישה : צבע חום וירוק לסירוגין.
 י- דרך להולכי רגל : צבע ירוק בהיר וכהה לסירוגין.
 יא- דרך לביטול : פסים באדום.
 יב- מס' חלקה רשומה :- מספר בצבע ירוק
 יג- גבול חלקה :- קו ירוק.
 יד- מס' מגרש מוצע :- אות בצבע שחור.
 טו- גבול מגרש מוצע :- קו שחור.
 טז- קו בניין : קו אדום מקווקו.
 יז- גבול מגרש : קו שחור.
 יח- מספר מגרש : מספרים עם מקפים.
 יט- מספר הדרך :- ספרה ברבע עליון של העיגול.
 כ- קו בניין מינימאלי :- ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
 כא- 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'	
33.20%	1.663	32.44%	1.625	מגורים "א"
46.22%	2.314	48.03%	2.404	דרך מאושרת
13.99%	0.701	13.07%	0.655	מגורים ב'
1.89%	0.094	---	---	דרך מוצעת
0.40%	0.020	2.13%	0.107	ש.צ.פ.
4.19%	0.210	4.33%	0.217	דרך משולבת מאושרת
0.11%	0.006			דרך משולבת מוצעת
100.0%	5.008	100.0%	5.008	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית :- שינוי תוואי דרך- הקטנת שצ"פ למתן לגיטימציה לבניה קיימת.

- 2.2 עיקרי הוראות התכנית :
1. שינוי יעוד מדרך למגורים א', מגורים ב'.
 2. שינוי יעוד משצ"פ למגורים א' ודרך.
 3. שינוי יעוד ממגורים א' לדרך.
 4. שינוי קו בניין למבנים קיימים.
 5. קביעת הסדרי תנועה.
 6. הגדלת כיסוי קרקע ללא שינוי בסה"כ אחוז בניה

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

לא יינתן היתר להקמתבנין 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 "א", מגורים "ב", דרך, דרך גישה וש.צ.פ. :-

התכליות יהיו עפ"י תכנית מאושרת ג/ 6485 המאושרת.

**3.2 סבילת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שמחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יח"ד סה"כ לדונם	מס' צפיפות/מס' יח"ד למגרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי			אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי				קוי בנין			גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	שם האזור (שימושים עיקריים)
		מס' במסרים	מס' קומות	סה"כ	שטחי לכסוי	שטחי שרות	שמחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קדמי	אחורי		
					עד 72.0%	6485/ג	6485/ג	6485/ג	עפ"י תוכנית מאושרת ג	*		עפ"י תוכנית מאושרת 6485/ג	אזור מגורים "ב"
										*		עפ"י תוכנית מאושרת 6485/ג	אזור מגורים "א"

עפ"י תוכנית מאושרת ג/6485

* קווי הבניין לבניינים קיימים יהיו לפי סעיף מבנים קיימים . וקווי הבניין ברוזיטה של דרך 43 לא תחול על בניינים קיימים וקו בנין קדמי לבניינים הללו יהיה לפי הקיים ובתנאים של סעיף מבנים קיימים .

3.3 הוראות נוספות:

א- 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב 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' 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 מינמליים 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 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה:

לא יינתן היתר בניה ללא תכנית ו/או תשריט חלוקה מאושר כחוק .

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. מבנים להריסה:

הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו .

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

5. היטל השבחה:

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

6. חניה:

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

7. עתיקות:

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

8. הוראות הג"א:

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

9. מבנים קיימים:

א. המבנים הקיימים המסומנים ברקע התשריט יאושרו לפי קונטור הבניין הקיים בתנאי שבנינים אלה אינם חודרים לדרך או לכל שטח ציבורי אחר. תוספת בניה מעל מבנים אלה תאושר לפי קונטור המבנה הקיים, בניה חדשה או בניה החורגת מהקונטור הקיים תהיה לפי קוי הבניין המאושרים בתכנית.

10. תנאים להיתר בניה:

לא ינתן היתר בניה בשטח, אלה לאחר ביצוע הריסות בפועל המסומן להריסה הרלוונטי לשטח המבקש.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

יחם התכנית

מופמד חסו
אדריכל
מ.ר. - 38379

