

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: **מבוא העמקים**

תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה מקומית משהד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מספר גנ' / 15726 - שינוי יעוד ממגורים למוסדות דת המהווה שינוי לתוכנית מספר ג/ 6485 .

1.2 מקום התוכנית:

מקום התוכנית בכפר משהד באזור הצפוני סמוך לכביש הגישה הצפוני ליד צומת הכבישים 5 ו-17 .

נ.צ. מרכזי*	מזרח:	180500, 238900	צפון: 180400, 239000
מספר גוש**	חלקות	חלקי חלקות	
17468	10		

1.3 שטח התוכנית:

שטח התוכנית 1.940 דונם .

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: יונס סאלח, ת.ז. 020634218, ת.ד. 815 כפר משהד 16967

סאלח אמין סאלח ת.ז. 2064044

מאג'ד אמין סאלח ת.ז. 2064046

עזאם אמין סאלח ת.ז. 2064045

מוחמד יונס אמין סאלח

ואחרים .

זום התוכנית: מותוואלי ואקף מסגד משהד

ע"י אחמד חסן חסן

ת.ד. 986 - כפר משהד מיקוד 16967 טל': 6517298 - 04

מגיש התוכנית: שחאדה ח'אלד רשיון מספר 102765, כפר משהד ת.ד. 881

טל: 04-6519465, פקס: 04-6519540, פל': 050-7251289

עורך התוכנית: אדר' יאסין עבד אלרחמאן רשיון מספר 37299

עראבה מיקוד 24945, ת.ד. 68, טל: 6745149-04, פקס: 6741165-04

15726	הודעה על אישור תכנית מס'
5713	מורסמה בילקוט הפרסומים מס'
4.9.07	מיום

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 15726
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 2.5.07 לאשר את התכנית
הצל גרין
יו"ר הועדה המחוזית
סמנכ"ל לתכנון

1.5 יחס לתכניות אחרות:

תוכנית מתאר מקומית: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מקומית כפר משהד מס' ג/6485 שבתוקף מיום 14.7.1994 ותואמת לתוכנית ג/8837 בתוקף.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1250 : 1 - מסמך מחייב.
- ג. נספח בינוי בקנ"מ 100 : 1 מנחה.
- ד. נספח תנועה בקנ"מ 500 : 1 מנחה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12.5.2005	הכנה
15.10.2006	עדכון 1
2.11.2006	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

הסימונים והצבעים בתשריט יהיו המשמעות שלהן כדלקמן :

מספר	פירוש הסימון	סימון בתשריט
1	גבול התוכנית	קו כחול כהה רציף
2	אזור מגורים א'	צבע כתום
3	דרך קיימת/מאושרת	צבע חום
4	שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
5	אזור מוסד דת-מסגד	צבע כתום כהה מותחם חום כהה
6	מע"ר-מגורים ומסחר	צבע כתום וצבע אפור אלכסוניים
7	אזור חקלאי פתוח	קווים ירוק בהיר אלכסוניים
8	גבול חלקה	קו אדום
9	גבול גוש	קו ירוק משונן

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח (דונם)	ייעוד קרקע
----	----	64.58%	1.253	אזור מגורים א'
64.58%	1.253	-	-	אזור מוסדות דת
35.42%	0.687	35.42%	0.687	דרך קיימת או מאושרת
100%	1.940	100%	1.940	סה"כ:

פרק 2 - מסרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מסרות התוכנית:

2.1.1 לשנות יעוד שטחים בכפר משהד מאזור מגורים א' לשטח למוסד דת - מסגד שכונתיים המשרתים את תושבי השכונה .

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' לשטח למוסדות דת וקביעת הוראות וזכויות בנייה .

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1.1 **אזור למוסד דת- מסגד :** שטח למוסדות דת – מסגד ושימושים נלווים כגון ספריה . אזור למוסדות דת המוצע בתוכנית אינו מיועד להפקעה .

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:

לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

**טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשל"ב 1992)**

שם האזור (שימושי) עיקריים) מוסד דת	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	קוי בנין				אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי					שם האזור (שימושי) עיקריים) מוסד דת	
		קדמי*	אחורי	צדדי	גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	מפלס הכניסה**	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	לכסוי הקרקע (תכסית)		סה"כ
	1200	4	3	3	מפלס הכניסה**	-	145%	35%	60%	180%		
					מפלס הכניסה**						גובה בניה מקסימלי	
					מפלס הכניסה**						מס' קומות ***	
					מפלס הכניסה**						במטרים ****	
					מפלס הכניסה**						16	3

* רמת הירידה לחניון ומדרגות הפיתוח יותרו בקו אפס (הערה לקווי בנין).
 ** ניתן להעביר אחוזי בניה ממפלס הכניסה למתחת מפלס הכניסה מבלי לשנות את סה"כ אחוזי בניה.
 *** תותר הקמת גלריה בקומת הכניסה מעל מפלס 0.00 בגובה 3.50 מ'.
 **** גובה המבנה אינו כולל את גובה הכיפה והצריח שלא יעלה על 35 מטר מעל קו קרקע טבעית במפלס הכניסה 0.00.
 ***** שטח החניון יחשב כולו כשטח שרות.

א. - הוראות והנחיות נוספות:

- **גדרות** : על מבקש היתר בנייה להקים גדר על קו הרחוב המאושר. הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית או לפי תוכנית בינוי ופיתוח שתוגש ע"י המבקש לגבי צורתה גובהה וחומרי הבנייה המשמשים להקמתה. בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן, וחומרי הבנייה של גדרות שיוקמו בגבול הצידי והאחורי של המגרש.
- **עיצוב ארכיטקטוני** : העיצוב הארכיטקטוני של המבנה יהיה בהתאם לתוכנית בינוי שתוגש ע"י המבקש לשם קבלת היתר בנייה.
- **תוכנית גימור ופיתוח** : כל תוכנית לקבלת היתר בנייה תכלול תוכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קוי הגובה הטבעיים על פי תוכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, סימון שבילים, רחבות מרוצפות חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- **מתן היתר בנייה** : יש לצרף לבקשה להיתר בנייה תוכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תוכנית עשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו ועל ידי בעלי החלקה. בתוכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתוכנית זו יופיעו סימון דרכים, שבילים להולכי רגל, גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתוכנית זו.

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 בנייה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. **ביוב**:

תנאי לקבלת היתר בנייה, 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 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 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:

1.1 תנאי להוצאת היתר בניה – תשריט חלוקה מאושר כחוק .

2. הפקעות:

- איזור למוסדות דת המוצע בתוכנית אינו מיועד להפקעה .
- השטחים לדרכים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י חוק .

3. היטל השבחה:

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

4. 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.

5. עתיקות:

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

6. כיבוי אש:

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. סידורים לנכים:

קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.

8. פיצויים:

במידה ותחוייב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק הת"ב יזם התכנית מתחייב בזאת לשפות את הועדה המקומית בכל סכום שתחוייב.

9. הוראות הג"א:

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

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע:

יזם התוכנית:

מגיש התוכנית:

עורך התוכנית: