

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' גנ/16568

תכנית מפורטת לשינוי בתוואי ורוחב דרכים.

מחוז	הצפון
רשות מקומית	מועצה מקומית משהד
מרחב תכנון מקומי	מבוא עמקים
סוג התכנית	תכנית מפורטת

דברי הסבר לתכנית

גשרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 21.11.07 לאשר את התכנית  
סגן יו"ר תכנון  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 16568  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5790  
מיום 2.4.08

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

תכנית מפורטת לשינוי בתוואי ורוחב דרכים .

1.1 שם התכנית

3210 מ"ר

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאי הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

3 מספר מהדורה

22.05.07 תאריך עדכון

תכנית מפורטת  
ללא איחוד וחלוקה

סוג התכנית  
סוג איחוד  
וחלוקה

1.4 סיווג התכנית

ועדה מחוזית

מוסד התכנון  
המוסמך להפקיד  
את התכנית  
אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא עמקים

230900 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y

739300 קואורדינטה דרום  
צפון - X

צפון הכפר

1.5.2 תאור מקום

מ.מ. משהד

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

כפר משהד

ישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

---

שכונה

---

רחוב

---

מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17468	מוסדר	חלק מהגוש		14,15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות

#### 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/09/94	4229	כפוף לכל הוראות תכנית מס' ג/6485 שלא שוננו במסגרת תכנית זו	שינוי	ג/6485

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחילה	סוג המסמך
		עודד המסמך אדרי חסן מוחמד	22.05.07	1	תשריט	1: 500	מחייב	*תשריט
		אדרי חסן מוחמד	22.05.07	---	15	---	מחייב	*תקנון

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1.1 יזם בפועל

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית משהד	יזם בפועל
			04-6519092	כפר משהד				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מועצה מקומית משהד ופרטים	בעל זכות
			04-6519092	כפר משהד				

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hasan_m@bezeqint.net	050-5325772	04-6412252	ת.ד. 384 נצרת	38379	056984636	מוחמד חסן	מדריך
	050-7267401		כפר משהד			סמיר סאלח	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהראיות התכנית או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי בתואי ורוחב דרכים .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' לדרך משולבת .  
שינוי יעוד מדרך משולבת למגורים ב' .  
שינוי יעוד מדרך למגורים ב' .  
שינוי יעוד ממגורים א' לדרך .  
שינוי בקווי בניין למבנים קיימים לפי הקיים .

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3210	מ"ר - שטח התכנית
	1	3	מספר יח"ד - מגורים ב'
	201	446	שטח בניה עיקרי מ"ר - מגורים ב'

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1. אזור מגורים ב'

4.1.1. שימושים : עפ"י מגורים א' בתכנית מסי'ג/6485 המאושרת

4.2. דרך משולבת

4.2.1. שימושים : תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל ולמעבר תשתיות, בדרך

משולבת אסורה הבניה

4.3. דרך

4.3.1. שימושים : תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

אזורי	קווי בנין (מטר) *		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד)	מספר יח"ד למגורש	תכנית משטח (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)			גודל מגורש/ מוער/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד-ימני	ציד-שמאלי							מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לבניסה הקובעת			
													100-104	

עפ"י מגורלים א' בתכנית מס' ג/6485 המאושרת

\* מרחק מבנים קיימים מהדרכים בתחום תכנית זו יהיה לפי הקיים בתשריט.



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		200	דרכים קיימת
		300	דרך מוצעת
		400	דרך משולבת

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 3.2 הוראות נציבות המים :

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

### 6.3 חניה :

- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

### 6.4 מתקני תקשורת :

- מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

### 6.5 פיקוד העורף :

- תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.6 פיתוח תשתית :

- א. בהתאם למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הוועדה.
- ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעית.
- ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ד. אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

**6.7 הוראות בנושא חשמל :**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג .
- ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית .
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית .
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל :
- לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל .

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.0 מ' --	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' ----	ג. קו חשמל מתח עליון 110 – 160 ק"ו בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו .

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין המרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור .

**6.8 חלוקה:**

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית /תשריט חלוקה ואישורו ע"י הוועדה המקומית כחוק .

**6.9 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. במידה והתכנית כוללת מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד, מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל .

**6.10 פיצויים :**

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

**6.11 מבנים קיימים :**

קוי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם יהיו לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים :

1. המבנה לא תודר לדרכים ושטחים ציבוריים .
2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתוכנית (מלבד הקלות שועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר הנדרש .
3. ועדה מקומית לפי שיקול דעתה תוכל לדרוש פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקוי הבנין להשמיע את התנגדותו .  
כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים יעמוד בקוי הבנין הרשומים בטבלת הזכויות .

**6.12 ניקוז :**

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

**6.13 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.

**6.14 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.

**6.15 עתיקות :**

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

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו עד 5 שנים מיום אישורה.

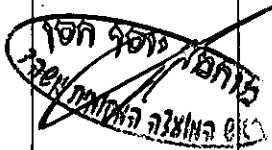

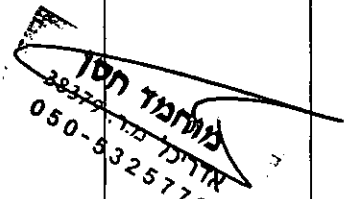
## 8. אישורים וחתומות

## 8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

## 8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				מועצה מקומית משהד	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מועצה מקומית משהד ופרטיים	בעלי עניין בקרע
			056984636	אדר' חסן מוחמד	עורך התכנית