

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. משהד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מפורטת מס' ג/15382 לתכנון שכונת מגורים מערבית – משהד -
המהווה שינוי לתכנית ג/6485 וג/9215 המאושרות .

1.2 מקום התוכנית: כפר משהד .

נ.צ. מרכזי	מזרח: 180700	צפון: 238050
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות
17469	25,26,77	
17467	15,16,21	17,18

1.3.2 שטח התוכנית: 47.850 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך.

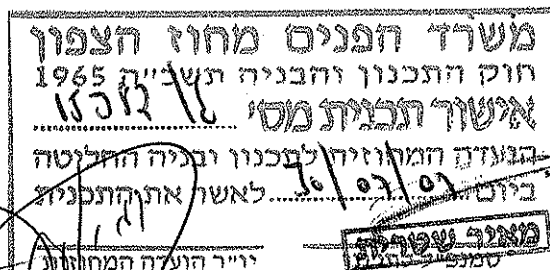
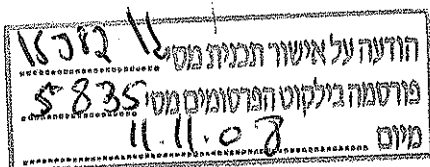
1.3.2 מס' יח"ד מצב מוצע : כ- 150 יח"ד .
מס' יח"ד מצב קיים : 4 יח"ד .

1.4 בעלי עניין:-

בעל הקרקע: מ.מ. משהד 16967 כפר משהד טל:- 04- 6519092
ופרטיים .

יום התוכנית: מ.מ. משהד 16967 כפר משהד טל:- 04- 6519092
פקס: 04- 6412878

עורך התוכנית: חסן מוחמד, אדריכל , מס' רשיון 37389 ת.ד 384 נצרת
טלפקס:- 04- 6412252 , פל:- 050- 5325772 .



1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות ג/6485 ג/9215 המאושרות .
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 1:1250 - מסמך מחייב.
- ג. נספח נופי - מסמך מחייב .

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
20.11.04	הכנה
30.07.08	עדכון

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 ג/6485 :- קו כחול מקוטע .
- ג- גבול תכנית מאושרת מס' ג/9215 : קו אדום מקווקו .
- ד- איזור חקלאי :- פסים בצבע ירוק .
- ה- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ו- מגורים "א" :- צבע כתום .
- ז- מגורים א' 1 :- צבע כתום בהיר .
- ח- דרך מאושרת : צבע חום .
- ט- שטח למבני ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- י- איזור מעורב שצ"פ ומבני ציבור : צבע ירוק וחום לסירוגין .
- יא- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- יב- להריסה :- צבע צהוב .
- יג- גבול חלקה : קו בצבע ירוק .
- יד- מס חלקה רשומה : מספר בצבע ירוק .
- טו- גבול גוש רשום :- קו שחור עם משולשים .
- טז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יז- דרך לביטול :- קווים באלכסון בצבע אדום .
- יח- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- טו- קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- טז- 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'	
		98.44%	47.10	איזור חקלאי
1.23%	0.587	0.86%	0.413	איזור מגורים א'
0.60%	0.285	0.70%	0.337	דרך מאושרת
60.93%	29.158			מגורים א'1
25.52%	12.210			דרך מוצעת
6.09%	2.915			ש.צ.פ.
3.06%	1.465			שטח למבני ציבור
2.57%	1.230			איזור מעורב שצ"פ ומבנה ציבור
100.0%	47.850	100.0%	47.850	סה"כ:

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

- 2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים מערבית - משהד - .
- 2.2 עיקרי הוראות התכנית :- שינוי יעוד מאיזור חקלאי למגורים א', מגורים א'1, דרכים, שטח למבני ציבור, איזור מעורב שצ"פ ומבני ציבור וש.צ.פ. קביעת הוראות וחכיות בניה .

2.2.1 טבלת נתונים כמותיים לשטחים עיקריים :

מצב מוצע	מצב קיים	
מס' יח"ד	4 יח"ד	
כ-150 יח"ד	שטח בניה למבני ציבור
1758 מ"ד	איזור מעורב שצ"פ ומבני ציבור
1107 מ"ד	

פרק 3 - הוראות התוכנית

3.1 רשימת התכליות ושימושים:

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 א' מותר להקים :

ע"פ תכנית מאושרת ג/ 9215 המאושרת.

ש.צ.פ.:

בשטח זה לא תותר בניה. יותר גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.

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

מגורים א' 1:- ישמש למגורים.

בשטח למבני ציבור מותר להקים:-

- א- מקומות לפולחן דתי, כמו מסגדים או כניסיות..
 - ב- מוסדות חינוך ותרבות.
 - ג- מגרשי משחקים.
 - ד- מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות.
 - ה- גני ילדים.
 - ו- תחנות עזרה ראשונה.
 - ז- משרדים ומוסדות ציבור.
- תנאי להוצאת היתר בשטח זה הוא הגשת תכניות בינוי כוללת שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

איזור משולב מבנה ציבור וש.צ.פ.:

מותר להקים בשטח זה בניה למבנה ציבור ושטחים פתוחים ציבוריים, בתנאי שתוגש תכנית בינוי שתפרט את הבניה והש.צ.פ. לפני הוצאת היתר בניה, ובתנאי שתכסית הבניה לא תעלה על 40% מכלל השטח.

**3.2. סטבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה
(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992)**

מס' יחיד לזונם	מס' יחיד במגרש	גובה בניה מקסימלי		מס' יחיד		מס' יחיד במגרש		מס' יחיד לזונם		מס' יחיד במגרש		מס' יחיד לזונם		מס' יחיד במגרש		מס' יחיד לזונם		שם האזור (שימושים עיקריים)	
		במטרים	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות	מס' יחיד	קומות		
עפ"י תכנית מאושרת מס' ג' 9215																			
---	---	12 מ'	3 קומות	150%	50%	30%	120%	150%	50%	30%	120%	150%	50%	30%	120%	150%	50%	30%	שטח למבני ציבור
5	2	9.0 מ' + 2.5 מ'	2 קומות או 2 קומות על	126%	42%	42% בק.ק. 12% בשאר הקומות	72%	126%	42%	42%	72%	126%	42%	42%	72%	126%	42%	42%	מגורים א' 1
---	---	14 מ' כולל עליית גג	3 קומות	120%	40%	30%	90%	120%	40%	30%	90%	120%	40%	30%	90%	120%	40%	30%	אזור מעורב שצ"פ ומבני ציבור

* הועדה רשאית להתיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.
** גובה הבניין יחשב לפי מפלס הקרקע הסופית.

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:

לא יינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לשפכים.

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 מינימליים 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: תנאי להוצאת היתר בניה אישור תשריט ו/או תכנית חלוקה כנדרש בחוק.

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 קיימים:

מבנים קיימים המופיעים בתשריט ותוספת עליהם בקונטור הקיים יאושרו בקוי הבניין כפי שקיים, בתנאי שהם לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים. ועומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית. בניה חדשה החורגת מהקונטור הקיים תהיה בקו בנין כפי שרשום ברוחטה של הדרך.

4. תנאים לביצוע התוכנית:

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

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. סידורים לנכים :-

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

8. עתיקות:

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

9. הוראות הג"א:

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

10. כיבוי אש:

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

11. מבנים להריסה:

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

12. תנאים למתן היתר בניה:

לא ינתנו היתרי בניה ללא אישור משרד הבריאות בדבר מתן פתרון קצה לשפכים.

13. הנחיות לממשק עם יער:

כל עבודות הפיתוח והתשתיות יעשו בתחום הקו הכחול בלבד ולא תשפך פסולת בניין ליער.

14. תנאי משרד התיירות:

1. ביצוע דרך הבשורה כחלק מתוואי דרך מס' 36A בתשריט, תהיה באחריות הרשות המקומית-ייזם התכנית.
2. החיבור העתידי לתווי דרך הנ"ל משני הכיוונים מזרח, מערב יהיה האחריות הייזם הנ"ל ובהנחיית משרד התיירות.

פרק 4 – מימוש התוכנית

4.1 תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 7 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5 - חתימות:

עורך התכנית

בעל הקרקע

ייזם התכנית

~~מוחמד מסן
אזכר מ.ה. 38379
050-5325772~~

~~מועצה מקומית משהד
מועצה מקומית משהד~~

~~מועצה מקומית משהד
מועצה מקומית משהד~~