

חוק התכנון והבנייה

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי "מ.מ. משהד" ו "מ.מ. כפר כנא"

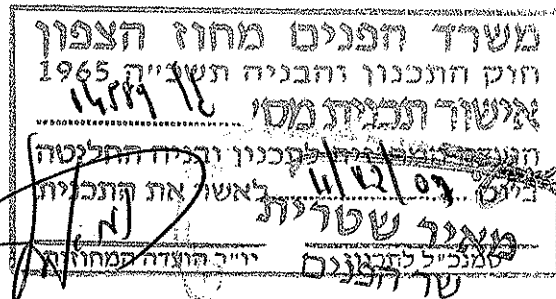
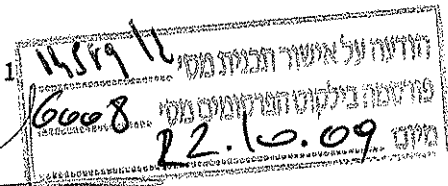
תכנית מס' ג' 14589 (252 יח"ד)

משהד

פרק 1

זיהוי וסיווג התכנית :

- 1.1 שם התכנית** תכנית זו תקרא תכנית מס' ג' 14589 והיא מהווה שינוי לתכנית מס' ג' 4394 ג' 6540.
מטרה עיקרית ומקום : מטרת התכנית העיקרית היא שינוי יעוד חלקה 1 בגוש 17471 מקרקע חקלאית לשטח למגורים, לשטח למבני ציבור, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים והטווית דרכים ודרכי גישה.
- 1.2 מקום התכנית** מקום התכנית בכפר משהד בחלק הדרום מזרחי לכפר, צפונית לדרך 79.
נ.צ. מרכזי : 181600, 238000
גוש : 17471
חלקות שלמות : 1
חלקי חלקות : 48,44
גוש 17394 חלק מחלקה 35
- 1.3 שטח התכנית** 91.00 דונם (מדוד בצורה גרפית ממוחשבת).
- 1.4 מספר יח"ד** התכנית מציעה 252 יח"ד.



1.5 בעלי עניין

בעלי הקרקע:

בני אברהמים אליוסף (פארוק + יוסף
אליוסף) ואחרים
ת"ז 02024626/0 , 02024628/8
טל: 04-6577226
פקס: 04-6577225

יוזם התכנית:

בני אברהמים אליוסף (פארוק + יוסף
אליוסף) ואחרים
ת"ז 02024626/0 , 02024628/8
טל: 04-6577226
פקס: 04-6577225

<p>בני אברהמים אליוסף (פארוק + יוסף אליוסף) ואחרים ת"ז 02024626/0 , 02024628/8 טל: 04-6577226 פקס: 04-6577225</p>	<p>מגיש התכנית:</p>	
<p>סמיר סעד – ארכיטקט, מתכנן ערים ויועץ נגישות מס' רשיון : 35141 ת.ד. 2500 נצרת 16124 טל: 6565530 פקס: 6467066</p>	<p>עורך התכנית:</p>	
<p>תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג4394 ג6540, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, הוראותיה של תכנית זו יהיו עדיפות.</p>		<p>1.6 יחס לתכניות אחרות</p>
<p>א. תקנון בן 10 עמודים – מסמך מחייב. ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 – מסמך מחייב. ג. נספח בינוי – מסמך מנחה. ד. נספח תנועה וחניה – מסמך מחייב. ה. נספח נופי – מסמך מנחה. ו. נספח ביו-ב-ל. לא חייב</p>		<p>1.7 מסמכי התכנית</p>
		<p>1.8 תאריכים בהכנת התכנית</p>
<p>3/9/2002</p>	<p>הכנת התכנית</p>	<p>1.5</p>
<p>26/12/2003</p>	<p>עדכון 1</p>	
<p>30/08/2004</p>	<p>עדכון 2</p>	
<p>30/12/2004</p>	<p>עדכון 3</p>	
<p>15/02/2005</p>	<p>עדכון 4</p>	
<p>18/07/2005</p>	<p>עדכון 5</p>	
<p>09/09/2005</p>	<p>עדכון 6</p>	
<p>12/10/2005</p>	<p>עדכון 7</p>	
<p>24/01/2006</p>	<p>עדכון 8</p>	
<p>30/08/2006</p>	<p>עדכון 9</p>	
<p>09/11/2006</p>	<p>עדכון 10</p>	
<p>11/11/2007</p>	<p>עדכון 11</p>	
<p>01/08/2008</p>	<p>עדכון 12</p>	

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

1.10 ביאור סימני התשריט	
גבול תכנית	9-1 קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	9-2 קו כחול מרוסק
תחום שיפוט	9-3 קו מרוסק בצבע תכלת
גבול גוש ומספרו	9-4 קו ירוק משונן מספר בתוך מלבן
גבול חלקה רשומה ומספרה	9-5 קו ירוק רצוף ומספר בתוך עיגול
גבול מגרש מנחה ומספרו	9-6 קו שחור דק ומספר בתוך עיגול
אזור מגורים "א"	9-7 צבע כתום
אזור מגורים "א" מדורג.	9-8 צבע כתום ופסים אלכסוניים בשחור
שטח חקלאי	9-9 פסים אלכסוניים בירוק
שטח למבני ציבור	9-10 צבע חום מותחם חום כהה
שטח משולב למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח	9-11 פסים אלכסוניים בירוק וחום
שטח ציבורי פתוח	9-12 צבע ירוק
שטח פרטי פתוח	9-13 צבע ירוק מותחם ירוק כהה
דרך מוצעת / הרחבת דרך	9-14 צבע ורוד
דרך קיימת / מאושרת	9-15 צבע חום
צבע ירוק מפוספס באדום	9-16 דרך משולבת
מספר הדרך	9-17 ספרה ברבע העליון של העיגול
קו בניין מינימלי (קדמי)	9-18 ספרות ברבעים הצדדיים של העיגול
רוחב הדרך	9-19 ספרה ברבע התחתון של המעגל

1.11 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		אזור
באחוזים	שטח בדונם	באחוזים	שטח בדונם	
43.90%	39.95	-	-	מגורים "א"
16.01%	14.57	-	-	מגורים "א" מדורג
-	-	96.64%	87.94	שטח חקלאי
-	-	0.56%	0.51	מבני ציבור
2.53%	2.30	-	-	מבני ציבור משולב עם ש.צ.פ.
7.50%	6.83	1.66%	1.51	ש.צ.פ.
0.92%	0.84	-	-	ש.פ.פ.
29.14%	26.51	1.14	1.04	דרכים
100%	91.00	100%	91.00	סה"כ

פרק 2

מטרות התכנית ועיקר הוראות התכנית

שינוי יעוד של חלקה 1 בגוש 17471, מקרקע חקלאית לשטח למגורים, שטח למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח והתווית דרכים ודרכי גישה.

2.1 מטרות התכנית

- שינוי יעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בנייה, צפיפות, מרווחים וגובה בניינים.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

פרק 3

הוראות התכנית

רשימת תכליות ושימושים

כללי

לא יינתן היתר להקמת בניין ולא ישמש שום קרקע וואו בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום יעוד שהוא פרט ליעודים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע וואו הבניין.

3.1 השימושים המותרים

3.1.1 אזור מגורים "א"

אזור המיועד להקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים, הבניינים יהיו בני שתי קומות מעל קומת מרתף, כאשר קומת המרתף תשמש לחנית רכב פרטי, מחסן ביתי, קומת משחקים.

3.1.2 אזור מגורים "א" מדורג

אזור המיועד להקמת בתי מגורים חד ודו משפחתיים, הבניינים יהיו בני שלוש קומות מדורגות מעל קומת מרתף, כאשר קומת המרתף תשמש לחנית רכב פרטי, מחסן ביתי, קומת משחקים.

3.1.3 שטח פרטי פתוח

שטחים צמודים לשטחי המגורים, בשטחים אלה לא תותר בנייה בכלל והם מיועדים לגינון ולנטיעות פרטיות בלבד.

3.1.4 שטח למבני ציבור

שטח המיועד להקמת מבני ציבור למיניהם, בתי ספר, גני ילדים, מועדונים שכונתיים וכדו...

3.1.5 שטח ציבורי פתוח

שטח המיועד להקמת טיילת להולכי רגל, גנים ציבוריים ושטחים פתוחים, מגרשי משחק שכונתיים.

3.1.6 שטח משולב למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח

שטח המיועד להקמת גן ציבורי שיכלול שטח למתקני משחק ולהקמת בניין ציבורי שישמש כמועדון שכונתי וואו כל יעוד ציבורי אחר שישירת לשרות ולרווחת תושבי השכונה.

3.1.7 דרך

שטח המיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בנייה:
 לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

שם האזור (שימושים עיקריים)	מס' מגרשים	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	קווי בניין			אחוזי בנייה ושטח בנייה מקסימלי										שטח למבני ציבור
			מזרחי	צדדי	קדמי	גובה בנייה מקסימלי	מס' קומות	במטרים	יחידומג' ש	יחידודום	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטחי שירות	עיקריים שטחים	מתחת מפלס הכניסה **	
אזור מגורים "א"	19 עד 8	400	3	3	3	100%	0	90%	10%	36%	100%	+ 2	9 מ' + 2 מ' לרעפים	2	4	מגורים
	31 עד 30															
	60 עד 39															
	73 עד 70															
	126 עד 77															
אזור מגורים "א"	7 עד 1	400	3	3	3	100%	0	90%	10%	36%	100%	+ 3	12 מ' + 2 מ' לרעפים	2	4	מגורים
	29 עד 20															
	38 עד 32															
	69 עד 61															
	76 עד 74															
שטח למבני ציבור	200	1000	5	5	5	60%	0	50%	10%	30%	60%	2	8	-	מגורים	

** תותר העברת אחוזי בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית

עדכונים :
 3/9/03
 30/08/04
 30/12/2004
 15/02/2005
 28/01/2006
 09/11/2006
 11/11/2007
 1/08/08

3.3 הוראות נוספות:

א. עיצוב ארכיטקטוני

לפחות 70% משטח הגג יכוסה ברעפים, תשתיות כגון דודי שמש, מיכלי מים, מדחסים המונחים על הגג, ישולבו בתכנון הגג ויהיו מוסתרים.

1. גג המבנה

גימור הבניינים בשטח התכנית יהיה בציפוי אבן ל 70% לפחות משטח החזיתות.

2. חזיתות

הגדרות ייבנו מאבן לקט טבעית או מבטון ויצופו באבן מסותת.

3. גדרות

ב. תשתיות

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

1. מים

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

2. ניקוז

[REDACTED]

[REDACTED]

4. איסור בנייה 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'.

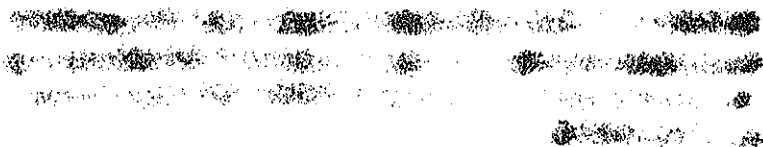
הערה

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

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.

1. הפקעות

החלוקה המסומנת בתשריט הינה חלוקה מנחה ותנאי להוצאת היתרי בניה אישור תשריט / תכנית חלוקה כנדרש בחוק.
חלוקה שתאושר לפי תכנית זו תרשם ע"פ הנדרש בחוק.

2. חלוקה ורישום

3. תנאים לביצוע התכנית

1-תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך, ולא תפותח שכונה ללא סלילת דרכים וביצוע תשתיות כולל מערכות ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.

2- תנאי לתחילת פיתוח השכונה (כולל סלילת כבישים, הכשרת קרקע וביצוע תשתיות)- אישור כחוק של תכנית ביוב המתייחסת לאיסוף וסילוק השפכים משטח התכנית על כל מרכיביה, כולל שלבי ביצוע עפ"י הצורך.

3- לא יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית זו, אלא לאחר השלמת הביצוע של מערכת הביוב, כולל מתקני הקצה, עפ"י הקבוע בתכנית ביוב מאושרת ובהתאם לשלבויות שנקבעה בתכנית הנ"ל.

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

4. היטל השבחה

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. תותר הקמת מבנים לחניית רכב פרטי בשטח התכנית בקו בניין אפס.

5. חניה

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

6. הוראות הג"א

פרק 4

4.1 תקפות התכנית

תוקף התכנית הינו לתקופה של 6 שנים, במידה ובתוך פרק הזמן הזה לא ישווקו כ - 70% מהמקרקעין יפוג תוקף התכנית.

פרק 5

5.1 חתימות בעלי עניין

החותם	שם	ת"ז	חתימה
בעל הקרקע	אסתר יואל	025844523	[Handwritten Signature]
יזם התכנית	פנינה יואל	020246260	[Handwritten Signature]
מגיש התכנית	פנינה יואל		[Handwritten Signature]
עורך התכנית	פנינה יואל	055252455	[Handwritten Signature]



5.2 חתימת מוסדות התכנון
