

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0260117

חלוקת הקרקע בהסכמה וקביעת הוראות בניה

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

מבוא העמקים

17-08-2016

נתקבל

אישורים

הודעה על אישור תכנית מס' 257-0260117
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7345
מיום 19.9.16

ועדה מקומית "מבוא העמקים"
אישור תכנית מס' 257-0260117
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנון
בישיבה מס' 20160005 מיום 18.5.16
ל"ר האתם דאוד
יו"ר הוועדה
לחנכו ובעיה מבוא העמקים
סמנכ"ל לתכנון

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 9.9.16

דברי הסבר לתכנית

חלוקה בהסכמת הבעלים , כדי לאפשר בנייה מסודרת במגרשים החדשים , וכדי לאפשר לגיטימציה לבנייה קיימת בשטח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חלוקת הקרקע בהסכמה וקביעת הוראות בניה
		מספר התכנית	257-0260117
1.2	שטח התכנית		7.013 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת לחפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

קואורדינטה X 230750

קואורדינטה Y 737550

1.5.2 תיאור מקום קצה דרום מזרח של הישוב משהד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17518	מוסדר	חלק		25, 27

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 11477	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 11477 ממשיכות לחול.	5314	3412	14/07/2004
ג/ 18412	ללא שינוי		6222	3596	10/04/2011

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן			מוחמד חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	השריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		28/06/2016	מוחמד חסן	28/06/2016	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		28/06/2016	מוחמד חסן	28/06/2016	1	1: 250	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		15/06/2016	מוחמד חסן	28/09/2014	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי חסן				משהד	(1)		052-3685555	04-6412808	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משהד 16967.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאמי חסן			משהד	(1)		052-3685555	04-6412808	

(1) כתובת: משהד 16967.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סאמי חסן			משהד	(1)		052-3685555	04-6412808	

(1) כתובת: משהד 16967.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד		046412802		hasan_m@be zeqint.net
	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(1)		04-6412436	04-6412252	hasan_m@be zeqint.net

(1) כתובת: כפר משהד מיקוד 16967 ת.ד. 829.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

איחוד וחלוקת יעודי קרקע, וחלוקה למגרשים בהסכמה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקת יעודי קרקע,
קביעת הוראות בנייה ביחס למבנים קיימים,
חלוקה למגרשים,
קביעת גודל מגרש מינימלי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	7.013
------------------	-------

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	500, 300
מגורים ב'	105 - 100
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200
שטח פרטי פתוח	403 - 400

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	105, 104, 101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	דרך מאושרת	500, 300
להריסה	מגורים ב'	105, 104, 102 - 100
להריסה	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	200
להריסה	שטח פרטי פתוח	403, 400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,376	19.62
מגורים	3,830	54.61
מגורים וחינוך	1,230	17.54
שטח פרטי פתוח	577	8.23
סה"כ	7,013	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,372.08	19.66
מגורים ב'	3,809.1	54.58
מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	1,224.07	17.54
שטח פרטי פתוח	573.29	8.22
סה"כ	6,978.55	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
411.69	זיקת הנאה למעבר ברכב

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	על-פי מגורים מיוחדת בתכנית מס' ג/11477 מאושרת
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	1. על-פי מגורים מיוחדת בתכנית מס' ג/11477 מאושרת
	2. זיקת החנאה תשמש למעבר ברגל וברכב למגרשים ולתשתיות, ולשימוש המגורים בלבד במגרש 200.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לגינון ומעבר תשתיות. לא יהיה מעבר לכלי רכב דרך הש.פ.פ.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בשטח זה.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך
4.4	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	עפ"י מגורים משולב עם חינוך פרטי בתכנית ג/11477 המאושרת.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	עפ"י מגורים משולב עם חינוך פרטי בתכנית ג/11477 המאושרת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יחיד	תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				הכנסות (שטח) (%) מתא שטח	מספר יחיד/ גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת							צד-ימני	צד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים ב'	101, 100, 104, 102, 105	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)
	103	316	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)	(3)	(3)	(3)	
מגורים ומבנים ומוסדות	200	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(5)	(5)	(5)	(5)
ציבור													

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עפ"י מגורים מיוחד בתכנית ג/11477 המאושרת.
- (2) עפ"י מגורים מיוחד בתכנית ג/11477 המאושרת.
- (3) קוי בניה למבנים קיימים יחיו בחתום לסעיף מבנים קיימים..
- (4) עפ"י מגורים מיוחד בתכנית ג/11477 המאושרת.
- (5) קוי בניה למבנים קיימים יחיו בחתום לסעיף מבנים קיימים.
- (6) עפ"י מגורים משולב עם חינוך פרטי בתכנית ג/11477 המאושרת.
- (7) עפ"י מגורים משולב עם חינוך פרטי בתכנית ג/11477 המאושרת
- (8) קוי בניה למבנים קיימים יחיו בחתום לסעיף מבנים קיימים.

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.	6.1										
6.2 חניה החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חתקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.	6.2										
6.3 חשמל איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה : <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td><td>2.0 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים</td><td>1.5 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td><td>5.0 מ'</td></tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td><td>9.5 מטר</td></tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td><td>35.0 מטר מציר</td></tr> </table> הקו אין לבניות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא המרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך . אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל . המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל .	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'	בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	9.5 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר	6.3
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	2.0 מ'										
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'										
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'										
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	9.5 מטר										
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר מציר										
6.4 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה א. תנאי למימוש הזכויות יהיה הריסת המבנה/הגדר המסומנים להריסה ואשר רלוונטים למגרש נשוא הבקשה . ב. מבנים אשר נמצאים בתוואי זיקת ההנאה למעבר ייהרסו כשלב א' למימוש התכנית.	6.4										
6.5 מבנים קיימים א. הועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט לתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים : 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי החוק) ובכל דין אחר הנדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע	6.5										

6.5	מבנים קיימים
	מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת בניה החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות.
6.6	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.7	הפקעות לצרכי ציבור
	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. סעיף זה לא חל על השטח המיועד למגורים ומבנים ומוסדות ציבור.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסות	הריסת כל המבנים בתחום זיקת ההנאה למעבר והסדרת המעבר בהתאם למוצע בתוכנית
2	הוצאת היתרים	הוצאת היתרים למבנים בתחום התוכנית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סאמי חסן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יום	שם: סאמי חסן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: סאמי חסן	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: מוחמד חסן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: חסן מוחמד		חתימה:

חסן מוחמד
אדריכל
מ.ר 38370
פלאס: 090-8325772

מועד הפקה: 28/06/2016 12:20 - עמוד 16 מתוך 17 - מונה תדפיס הוראות: 14

