

5-1-93

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - " מבוא העמקים "

תכנית מתאר מס'	ג' 6485
המקום	כפר משהד
גושים שלמים	שטח בנוי, גוש 17472
חלקי גושים	17467, 17468, 17469, 17470, 17518
שטח התכנית	כ- 1236 דונם
בעלי הקרקע	מינהל מקרקעי ישראל, ואקף, רשות הפתוח, ופרטיים.
יוזם התכנית	ועדה מקומית לתכנון ולבניה - מבוא העמקים המועצה המקומית - משהד
מתכנן התכנית	אילי נחלה - אדריכל ומתכנן ערים - נצרת

2\...

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח 1968	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מבוא העמקים	
תכנית	מס' 6485
הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה עם	
המלצה	למתן תוקף בתאריך 21.8.90
מוזכרס הועדה	יושב ראש הועדה

1- כללי

1.1- שם וחלות :

תכנית זו תקרא תכנית מתאר משהד מס' ג\6485 להלן : "תכנית זו" והיא תחול על שטח התכנון המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנה מדה 1:1250 והקררי להלן "התשריט".

1.2- יחס לתכניות אחרות :

- הוראות תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 2 תחולנה על תכנית זו.
- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות מפורטות מאושרות, הנכללת בגבולות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
- תכנית זו מהווה שנוי לפי האמור לעיל לגבי התכניות הבאות 5184, 4815, 4210, 2804 ותכניות מס' 1228 ותכניות מס' 6025, 6228, 5793, 5333, 5949.

1.3- מטרת התכנית :

הכנת תכנית מתאר, בהתאם לבעיפיים 61 ו-63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 וקביעת התנאים למתן היתרי בניה בתחום תכנית זו.

2- פירוש המונחים :

- בתכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה :
- אזור : פירושו - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקווקוו או ע"י סימני התחמה מיוחדים על סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.
- שטח מגרש : שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש.
- שטח בנין : שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.
- שטח בניין בקומה : שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה.
- אחוז בניה בקומה : היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין.
- מרווח : המרחק בין קו הבנין לקו הרחוב עמו הוא גובל ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.
- בנין בעל דרך דירה קו בנין קו רחוב קומה קומת מסד קומת עמודים מפולשת מרתף מבנה משק מבנה עזר המהנדס מדרכה תכנית תכנית מתאר תכנית מפורטת תכנית חלוקה.

הם כפי שמוגדרים בחוק.

- ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון.
- ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מבוא העמקים.
- החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו.
- המועצה : המועצה המקומית משהד.

3- הסימונים בתשריט :

סימון בתשריט

פירוש הסימון

גבול התכנית	קו כחול רצוף
גבול תכנית מאושרת	קו כחול מקוטע
אזור מגורים א'	צבע כתום
אזור מגורים ב'	צבע תכלת
אזור מלאכה	צבע סגול
אזור מסחר ומגורים	פסים באפור על רקע כתום
שטח לבנייני צבור	צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח	צבע ירוק
שטח לבית קברות קיים	צבע צהוב משובץ בחום
אזור חקלאי	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
אזור עתיקות	מותחם קו שחור מקוטע
שטח לשירותי תיירות ומסחר	פסים אלכסוניים באפור על רקע צהוב
שטח למתקן הנדסי	צבע ירוק מותחם שחור
דרך גישה	צבע ירוק עם פסים ניצבים באדום
דרך להולכי רגל	צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק
דרך קיימת	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת	צבע אדום
דרך לביטול	פסים אלכסוניים באדום
תחום שיפוט משהד	קו ירוק
מס' הדרך	ספרה ברבע העליון של העגול
מרווחים קדמיים מינימליים	ספרה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה ברבע התחתון של העגול
גבול גוש	קו משוכן בצבע התשריט
קו מתח גבוה	קו נקודה- קו נקודה בצבע אדום
מבנה להריסה	צורה הנדסית עם צבע צהוב
שטח פרטי פתוח	צבע ירוק מותחם ירוק כהה

4- חלוקה לאזורים לקביעת התכליות :

הוראות כלליות :

4.1- לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצא הקרקע או הבנין .

4.2- א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באזור מגורים .
ב- על אף האמור בסעיף 4.2 (א) דלעיל , יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר נפרדים בנוסף למבנה המגורים, כפרץ להוראות אלה :

- 1.ב- השמושים המותרים של מבנה עזר יהיו חניה מקורה ומחסן ביתי בלבד
- 2.ב- גודל מבנה עזר לא יעלה על 6% משטח המגרש, וגובהו לא יעלה על

2.20 מטרים נטו

3.ב- מותר להצמיד את מבנה העזר לגבול הצדי או האחורי של המגרש .

4.ב- על הקיר הצמוד לגבול המגרש להיות אטום כלפי המגרש השכן, ניקוז

הגג יהיה לכוון מגרש המבקש .

5.ב- אין להקים מבני עזר בתחום המרווח הקדמי, אולם בסמכותה של

הועדה המקומית להתיר חניה מקורה בתחום המרווח הקדמי אם יקבע מהנדס הועדה, שהתנאים הטופוגרפיים במגרש אינם מאפשרים פתרון הנדסי אחר - כל זאת בתנאי, שהמרחק עד קו הרחוב לא יפחת ממטר אחד .

4.3- חנויות , בתי מלאכה , בתי חרושת :

א- לא יפתחו חנויות או בתי מלאכה או בתי חרושת ולא יעסקו בשום מלאכה או חרושת אלא במקום שנקבע למטרה זו לפי התכנית .

ב- למרות האמור בסעיף 4.3 א תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הקמתם של חנויות מזון ובתי מלאכה ועסק בלתי מזיקים ובלתי רועשים על פי דעת הועדה המקומית או היועץ לאיכות הסביבה גם באזור מגורים , בהתאם לצורך ולפי ראות עיניה .

4.4- שטח מינימלי למגרש בניה , אחוז בניה מקסימלי , מרווחים וקווי בנין במקומות שאינם מסומנים בתשריט , גובה הבנינים ורוחב מינימלי של חזית מגרש יהיו בהתאם לטבלה המצורפת לתכנית זו .

4.5- גובה בנינים :

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים לגובה בנין ציבורי, או בנין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד, או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העיצוב הארכיטקטוני של המקום .

4.6- איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :

א- לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בהיתר מיוחד מהועדה המקומית .
אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרונים או קשתות אלא לגבי גג קמרונים עצמו או הקשתות .

4.7- בניה על גבי בניני אבן :

א- לא תותר בנית קומה נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן
ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו ינחיתו את דעתה של הועדה המקומית .

4.8 - גדרות :

- א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה המבוקשת ועל חשבונות גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גובהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.
- ב- אי הקמת גדר כאמור תהווה סטייה מהיתר הבניה.
- ג- בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף קטן א' היתרים שיוצאו על-פי סעיף... (רשוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר) במקרה של חזית חנויות קיימת.
- ד- הועדה המקומית רשאית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי והאחורי של המגרש.

4.9 - מבנים מסוככים :

הועדה המקומית רשאית להורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקו תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקו בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות

4.10 - הכנת תכניות מפורטות בתחום התכנית :

הועדה המקומית יכולה לידום ולהכין בעצמה תכניות מפורטות לגבי שטחים מסוימים הכלולים בשטח התכנית כאשר הדבר יראה לה כדרוש, וכמו"כ תהיה רשאית לחייב את בעלי הקרקעות הכלולות בשטח התכנית המפורטת בכל הוצאות הכנתה של התכנית או בחלקו לפי הצורך.

5 - רשימת תכליות :

5.1 - אזור חקלאי :

- א- תותר הקמת מבנים חקלאיים על פי הוראות תכנית מתאר מקומית למבנים חקלאיים.
- ב- מתקנים לאספקת מים וחשמל, מתקני ביוב, מתקנים הקשורים להכשרת קרקע ויעור, מחצבות באשור הועדה המחוזית, כבשני סיד במרחק של 200 לפחות משטח בנוי - באשור הועדה המחוזית.

5.2 - אזורי מגורים א' \ ב' :

- א- בתי מגורים.
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.
- ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.
- ז- חנויות מזון וקיוסקים.
- ח- מספרות ומכוני יופי.

5.3 - אזור מסחר ומגורים :

- א- השטח מיועד להקמת בניני מסחר ובידור כגון :
- 1.א- חנויות ובתי מלאכה לא רועשים ובלתי מזיקים על דעת הועדה המקומית או היועץ לעניני איכות הסביבה שליד משרד הפנים.
- 2.א- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- 3.א- משרדים.
- 4.א- בתי קפה ומסעדות.
- 5.א- בתי קולנוע.
- 6.א- מלאכה זעירה שלדעת הועדה אינה גורמת מיטרד לאזור, כגון :
- חייטות, נגרות, מרפידה, מסגרות, מתפרה, מאפיה וכיו"ב.
- ב- בתי דירות בקומות העליונות בלבד ובתנאי של מדרגות נפרדות.

- 5.4 - שטח לבניני צבור :
- א- השטח מיועד להקמת בניני ציבור , כגון :
- 1.א- מקומות לפולחן דתי כגון : כנסיה , מסגד וכו' ,
- 2.א- מוסדות חינוך ותרבות .
- 3.א- מגרשי משחקים .
- 4.א- קולנוע .
- 5.א- מרפאות , תחנות לאס ולילד , גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה .
- 6.א- משרדים וכו' .
- לפני הוצאת היתרי בניה בחלקה מעין זו , יש להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה , אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד .
- 5.5 - שטח ציבורי פתוח :
- א- ככרות , גנים ציבוריים ונטיעות .
- ב- מתקני משחקים לילדים ובתי-שימוש ציבוריים .
- ג- מגרשי ספורט ומגרשי משחקים .
- 5.6 - שטח למתקן הנדסי :
- ברכת אגירה למים , מתקני הנדסיים של הרשות המקומית למים , חשמל , ניקוז וטלפון .
- 5.7 - בית קברות :
- חפירות , סוללות , מצבות ומבני מצבות .
- יש לנטוע שורות עצים מסביב לשטח בית הקברות לאורך הקיר התוחם את השטח .
- 5.8 - שטח לשירותי תיירות ומסחר :
- מסעדה , חנויות לשירותי תיירות , משרדים ומגורים בקומות העליונות .
- 5.9 - אזור עתיקות :
- שטח אסור לבניה .
- 5.10 - אזור מלאכה :
- כל מלאכה ותעשייה מוסכים לתיקוני רכב , נגריות , מסגריות , תעשיית בלוקים , בתי בד , משרדים ואולמי שמחות בקומה עליונה .
- 5.11 - שטח פרטי פתוח :
- לא תותר בניה כלשהיא .
- 6 - דרכים
- א- בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסליקה על- ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו , הן של קטע הדרך הגובל במגרש והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר , הסליקה תכלול התקנת תעול מי-גשם כדרוש לניקוז הדרך .
- ב- בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קוי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה- ראייה תקין לתנועת כלי רכב בצומת הסמוך .
- ג- הרדיוס של קשת בהצטלבות קוי רחוב בצומת לא יפחת מ-8 מטרים .
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך , או להתיר סלילת דרך , ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט .
- ה- לא יותרו הקמת בנין ו\או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך , פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך , בהחזקתה ובתיקונה .
- 7\...

- ו- חרף האמור בסעיף קטן ה' רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאילטפון ולוחות מודעות.
 - ז- חרף האמור בסעיף קטן ה' יותרו קוי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטענים היתר) תשכ"ז- 1967.
 - ח- לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתשוכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
 - ט- דרך קיימת, המיועדת על-פי תכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. ביטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
 - י- דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חרוס.
 - יא- דרך גישה: תותר תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש, רוחבה של דרך גישה לא יקטן מ-6 מ'.
 - יב- הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל כל גוף אחר, המוכר על-פי חוק לגבי קוי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה; ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס לשם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
 - יג- עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על-ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העוללים להפגע מהעבודות האמורות.
 - יד- לא תאושר גישה לרכב מדרך אזורית 754 אל המגרשים הגובלים בה אלא באמצעות דרך שרות. היכן שהותרה גישה ישירה לפני אישור תכנית זו, תבוטל הגישה הישירה מיד עם סלילת דרך שרות או דרך גישה חלופית.
- 7- בנינים קיימים:
- לגבי מבנה קיים מלפני אישורה של תכנית זו החורג למרווח הקדמי, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת קומות נוספות עד הגובה המותר באותו קו בנין קיים
- 8- היטל השבחה:
- א- היטל השבחה יוטל כחוק.
 - ב- במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תכנית זו והנכיתנים לאישור על-פי הוראות פרק. לתכנית זו ("רישוי מבנים קיימים שהורמו ללא היתר") תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה, מספר קומות ו\או מרווחים.
- 9- חניה:
- 9.1- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983.
 - 9.2- לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.
 - 9.3- גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
 - 9.4- במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

10-ניקוז, תיעול ואספקת מים :

10.1-ניקוז ותיעול :

- א- הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע ההדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב- ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית. היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה.

10.2-ביוב :

- א- לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית, המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שיקבע ע"י הועדה המחוזית.
- ב- כל בנין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג- לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש השטיפת מימי רשת מים.
- ד- באזור המגורים א' ו-ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבניינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. לא בצעו הבעלים אחרי הודעת הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לכנסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל.

10.3-אספקת מים :

- א- אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכת או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

10.4-חשמל :

- א- "הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית"
- כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדיו וכן יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיוגדרו על ידי חברת החשמל.

- ב- מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל וכבלים תת-קרקעיים הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרבתם, בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמפורט.
- קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו חשמל לא יפתח מהמרחקים הנקובים להלן :

שטח פתוח במטר	שטח בנוי
2.25 3.00	2.00 2.25 קו חשמל במתח נמוך : מתייל קיצוני מציר הקו
6.50 8.50	5.00 6.50 קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו : מתייל קיצוני מציר הקו
13.50 20.00	9.50 14.00 קו חשמל במתח עליון 150 ק"ו : מתייל קיצוני מציר הקו

ג- מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף ב', כל יוזם או עורך תכנית המשנה שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה .

ד- לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או מאושרים במרחקים הקטנים מ-2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים הקטנים מ-200 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו מתקנים תת-קרקעיים ו\או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים קטנים מהנקובים לעיל, זולת מקרים מיוחדים ובהסכמה בכתב של חברת החשמל ועל פי תנאים שייקבעו .

ה- קוי חשמל שהעתקתם תדרש, עקב ביצוע התכנית, יועתקו וזאת על חשבון היוזמים ו\או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל .

ו- חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים ועמודי חשמל סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן חלק כריה וחציבה לפי ת\מ\א\14 . חפירה חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טוענות היתר, ובין שאינן טוענות היתר לפי החוק טעונות אישור חברת החשמל .

עבודת ידיים	כלים מכניים	מציר כבל תת קרקעי
מטר 2.5	מטר 3	מעמוד חשמל מתח נמוך
מטר 2.5	מטר 5	מגבול מטר עמוד מתח גבוה
מטר 5	מטר 5	מגבול מטר עמוד מתח עליון
מטר 10	מטר 10	מגבול מטר עמוד מתח עליון
מטר 10	מטר 15	

לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים הנ"ל, באם תנתק אפשרות גישה חופשית לעמוד או לכבל בעקבות ביצועו של אותו עבודות .

ז- למרות האמור בסעיף ב' לעיל, ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים .

ח- אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים מחסנים לחומרי כפץ, לחומרים דליקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו ולא יינתן היתר בניה, לכך במרחקים קטנים מקו חשמל וכבלי חשמל תת קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדיון שייקבעו בהתייעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה .

10.5-הרחקת אשפה :
לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה .

10.6-אמצעים תברואתיים :
לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו , רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא ,עד להוציא ההיתר , אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות .

- 11- נטיעות עצים ושמירתם :
- א- הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- ב- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו , רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה , ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .
- ג- הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנכון על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו , לנטוע עצים חדשים , שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים .
זו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר , לדלל , לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים , לשיחים ולמשוכות שלו . ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש .
- ד- בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו ב' בסעיף זה , יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק למניעת הישנותו של נזק זה .
- ה- לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג' מסעיף זה , אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית , תוך התקופה שנקבעה בצו , תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו , ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה .

12-טבלת השימושים :

האזור	גודל מגרש מינימלי במ"ר	אחוז בניה מקסימלי	גובה בנין מקסימלי ומס' הקומות המותר	מרווחים במטרים		צפיפות יח'/ד
				קדמי	צדדי ואחורי *	
מגורים א'	400 או כפי שקיים .	36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט ס"ה 150%	עד 12 מטר 4 קומות .	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	3 או 0 לפי תכנית בינוי באישור הועדה המקומית וללא פתחים בקיר המשותף	8
מגורים ב'	200 או כפי שקיים .	50% בקומה כולל מבני עזר למעט המקלט ס"ה 100%	עד 9 מטר 2 קומות + ק.ע. עד 2.20 מ' קומ. מסד או קומת מרתף .	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	2 או 0 לפי תכנית בינוי כאמור לגבי אזור מגורים א' .	8
מסחר + מגורים	200 או כפי שקיים .	50% בקומה כולל מבנה עזר למעט המקלט ס"ה 110%	גובה כולל עד 12 מ' 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ס"ה 4 קומות .	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	כמו מגורים א'	8
שטח לבניני ציבור.	500	40% בקומה	עד 12 מ' 3 קומות + קומת מרתף או 2 קומות + ק.ע. מפולשת .	לפי התשריט 3 מ' לגבי דרכים שאינן מופיעות בתשריט.	3 מ'	
מלאכה	500 מ"ר או לפי ת. מפורטת	40% לפי ת. מפורטת	2 קומות ועד 12 מ' או לפי מפורטת	לפי התשריט אך לא פחות מ- 5 מ'	4 מ'	
תיירות ומסחר	500 מ"ר	36% בקומה	3 קומות ועד 12 מ'	3 מ'	3 מ'	

* באזור מגורים הסמוד לשטח בית הקברות קו הבנין יהיה 5 מ' מגבול בית הקברות .

13- חלוקת משנה :

- א- תותר חלוקת משנה לחלקה , יותר ממבנה אחד ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר על-פי פרק ד' לחוק התכנון והבניה .
- ב- באזור מגורים ב' , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 200 מ"ר , בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב , לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 250 מ"ר . בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלקות קטנות מ- 400 מ"ר .
- ג- חלוקת משנה של חלקות השומות , שגודלן עולה על 5 דונם , תדרוש הגשת תכנית מפורטת בקנה מדה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התכנית .
- ד- בתכנית החלוקה יש לסמן את כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור .
- ה- שבילים וסמטאות , המיועדים לתנועת כלי רכב אך אינם מסומנים בתשריט תכנית זו כדרכים , יירשמו בתכנית החלוקה כשבילים פרטיים , המהווים רכוש משותף של בעלי המגרשים בחלקה . רוחבם של שבילים אלה לא יפחת מ- 6 מטרים .
- ו- לא תאושר תכנית חלוקה אלא אם כן תינתן לכל חלקת משנה גישה מדרך צבורית או משביל פרטי כאמור בסעיף -קטן ה' לעיל .

14- הריסת מבנים :

- א- כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת - מיועד להריסה .
- ב- המבנים , המותחמים בתשריט במשושה ממספר , יהרסו על ידי הועדה המקומית תוך שנתיים מתחילתה של תכנית זו , בהיות הריסתם חיונית להסרת מפגעי בטיחות קיימים .
- ג- הריסת המבנים תבוצע לאחר הפקעת הדרך כחוק ולאחר מתן הועדה בכתב למשתמשים ולבעלי הזכויות בקרקע לפחות 60 יום לפני מועד בצוע ההריסה .
- ד- בסמכותה של הועדה המקומית להרוס כל מבנה המצוי בתחום דרך מאושרת , בכל עת שהדבר דרוש לסלילת הדרך ו/או להרחבתה , ובלבד שמולאו הוראות סעיף - קטן ג' לעיל .
- ה- בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש , שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת , יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על ידי מבקש ההיתר של אותו חלק מהמבנה הצוי בתחום הדרך .

15- טבלת שטחים :-

היעוד	שטח בדונמים	אחוז
מגורים א'	724.50	58.60
מגורים ב'	85.90	7.00
מסחר + מגורים	53.20	4.30
מלאכה	2.80	0.20
שטח לבניני צבור	39.80	3.20
צבורי פתוח	32.30	2.60
בית קברות	2.60	0.20
חקלאי	26.70	2.20
עתיקות	30.80	2.50
מתקן הנדסי	0.30	0.03
תיירות ומסחר	1.60	0.13
פרטי פתוח	9.20	0.74
דרכים	226.30	18.30
ס"ה שטח התכנית	1236.-	100%

16- נוהלי אישור היתרי בניה :
יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה ע"י מודד מוסמך וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה . בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים , עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשה ושעליה יוסכם . בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים , שבילים להולכי רגל , גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו , בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה המקומית כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970 .

17-הפקעה ורישום :
מקרקעין המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו לטובת כפר משהד .

חתימות :

יוזם התכנית :

אילי נח'לה - אדריכל
תגליל המסחר - רח' 604
נצרת 04-553792
מסי רשום 5309

עורך התכנית :

תאריך : 15.12.92

משרד הפנים מחוז צפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 6485
 תעדה המהווה לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.10.92 לאשר את התכנית.

 סמנכ"ל לתכנון יו"ר ועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 6485
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____