

## מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: מבוא עמקים

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. משהד

### פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית:

תכנית מס' ג/11477 שכונה דרומית המהווה שינוי לתכניות מס' ג/1930 וג/7837 ו ג/6485 המאושרות.

1.2 מקום התוכנית: כפר משהד.

נ.צ. מרכזי	מזרח:	180700	צפון : 237500
מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	
17469		65,66,72	
17518		25,26,27	32,43,44

1.3 שטח התוכנית: 66.20 דונם המדידה נעשתה על פי תכנית מדידה של מודד מוסמך

1.4 בעלי עניין:

בעל הקרקע: חסן אחמד ת.ז. 2063498, כפר משהד, טל: 04-6517015, ואחרים.

יזם התוכנית: חסן אחמד ת.ז. 2063498, כפר משהד, טל: 04-6517015.

עורך התוכנית: אדריכל חסן מוחמד, מס' רשיון 37389 ת.ז. 384 נצרת טל: 04-6015023, פלא: 050-325772

משרד הפנים מחוז הצפון  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס. 11477  
...עדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה  
ביום 14.7.04... לאשר את התכנית.

חודעה על אישור תכנית מס. 11477  
מורשמה בילקוט הפרסומים מס. 5314  
14.7.04  
מיום

## 1.5 יחס לתכניות אחרות:

תכנית מס' ג/11477 שכונה דרומית המהווה שינוי לתכניות מס' ג/1930 וג/7837 ו ג/6485 המאושרות .

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח , תוכנית זו עדיפה .

## 1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 8- עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - מסמך מחייב.

## 1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
09.02.01	הכנה
09.09.02	עדכון 1
25.4.03	עדכון 2

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- אזור מגורים "א" : צבע כתום .
- ג-אזור מגורים משולב חינוך פרטי : צבע צהוב .
- ד- אזור מגורים מיוחד : כתום מותחם באדום .
- ה- אזור תכנון לעתיד : לבן חום לסירוגין .
- ו- שטח חקלאי :- ירוק לבן באלכסון .
- ז- ש. צ. פ. :- צבע ירוק .
- ח- ש.פ.פ. :- ירוק מותחם בירוק כהה.
- ט- דרך מוצעת :- צבע אדום .
- י- דרך מאושרת :- צבע חום .
- יא- שטח למבנה ציבור :- חום מותחם בחום כהה .
- יב-גבול תכנית ג/1930 : קו מקוטע –קו נקודה- בצבע שחור.
- יג-גבול תכנית ג/6485 : קו מקווקו בצבע תכלת .
- יד-גבול תכנית מחלף ג/7837 : קו מקווקו בצבע אדום .
- טו- מס חלקה רשומה :- מס בצבע ירוק .
- טז- גבול חלקה :- קו ירוק .
- יז- מס' גוש רשום :- מספר בצבע שחור .
- יח- גבול גוש רשום :- קו עם משולשים בצבע שחור .
- יט-אזור מגורים מסחרי מעורב : אפור כתום לסירוגין .
- כ-ביטול דרך : קווים אדום באלכסון .
- כא- חנייה ציבורית : צבע אדום .
- כב- מספר הדרך : ספרה ברבע עליון של העיגול .
- כג-קו בניין מינימאלי : ספרות ברבעים הצדדים של העיגול
- כד- 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'	
		9.31	6.165	אזור חקלאי
		15.40	10.21	אזור תכנון לעתיד
1.58	1.046	27.21	18.018	מגורים "א"
1.86	1.231			מגורים משולב חינוך פרטי
49.15	32.554			מגורים מיוחד
3.00	2.00	2.20	1.46	שטח למבנה ציבור
29.33	19.396	32.92	21.778	דרך מאושרת
2.75	1.822	12.86	8.519	ש.צ.פ.
1.42	0.939	0.10	0.05	ש.פ.פ.
3.30	2.17			דרך מוצעת
7.61	5.042			חניה ציבורית
100.0%	66.20	100.0%	66.20	סה"כ

**פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית**

2.1 מטרות התכנית :- תכנון שכונת מגורים משהד דרום מזרח .

עיקרי הוראות התכנית :-

- שינוי יעוד מאיזור חקלאי ואיזור תכנון עתידי לאיזור מגורים מיוחד ,
- מגורים משולב חינוך פרטי , מבני ציבור , ש,פ,פ, ודרך .
- שינוי בתואי ורוחב דרכים .
- שינוי יעוד מש,צ,פ, למגורים א וחניה ציבורית .
- קביעת הוראות וחכיות בניה .

1.2.2. טבלת נתונים כמותיים:-

מצב מוצע	מצב קיים	
138 יח"ד	73 יח"ד	מס'יח"ד בתכנית
3000 מ"ד		שטח בניה למבני ציבור

## 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 .

באזור מגורים " א " מותר להקים :  
לפי תכנית מס' ג/1930 .

באזור מגורים משולב חינוך פרטי :  
א. בתי מגורים .

ב. מוסדות לחינוך פרטי .

הערות : 1. לא חל על שטח זה סעיף 197 לחוק תכנון ובניה.

2. הפונקציות המצויינות לא יתקיימו בעת ובעונה אחת .

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

ש.פ.פ.: אסורה כל בניה בשטח זה , ישמש לגינון ומעבר תשתיות ולא תהיה מעבר לרכבים דרך הש.פ.פ. .

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

### בשטח למבני ציבור מותר להקים :-

א. מקומות לפולחן דתי (מסגדים, כנסיות וכו') .

ב. מוסדות חינוך ותרבות .

ג. מגרשי משחקים .

ד. מרפאות ותחנות בריאות משפחתיות .

ה. גני ילדים .

ו. תחנות עזרה ראשונה .

ז. מוסדות ציבור .

### באזור מגורים מיוחד מותר להקים:

א. בתי מגורים .

ב. חניה להחנות רכב פרטי .

ג. חנויות שכונתיות בקומת הקרקע של המגורים.

ובתנאי שלא יהוו מטרד סביבתי .

### חניה ציבורית :

תותר בשטח זה החנית מכוניות ומעבר למגרשים הצמודים .

3.2 טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה  
(מישור שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים תשר"ב 1992)

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.  
טבלת זכויות והמגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

מס' בניינים למגרש	מס' יח"ד סה"כ לדונם	צפיפות/מס' יח"ד למגרש מיימלי	גובה בניה מקסימלי		סה"כ	לכסוי הקרקע (תכסיה)	שטחי שרות	שטחים עיקריים	מתחת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה	קווי בנין		גודל מגרש מיימלי (במ"ד)	שם האזור (שימושים עיקריים)
			מס' מקומות	מס' מקומות							אחורי	צדדי		
לפי תכנית מאושרת ג/1930														
1	2	2	16	4	160%	40%	20%	140%	—	160%	*	1200	מגורים משולב חינוך פורטי מגורים	
1	4	2	12	2	126%	42%	42%	72%	**	126%	3 או אפס מצד אחד ללא פתחים בהתכמת השכן ואשור הונעדה	500	מגורים מיוחד	
							בק"ק							
							12%							
							בשאר הקומות							
							מס"ה							
							54%							
1	—	—	12	3	150%	50%	30%	120%	**	150%	3 מ'	1000	מבני ציבור	

\* נפ"י מצב קיים למתן לגיטימציה לבניין קיים כפי שמורארה בתשר"ט.  
\*\* הונעדה ושאיית להחיר בניה מתחת למפלס הכניסה כך שסה"כ בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה לא יעלה על סה"כ אחוז בניה.

### 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

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

#### 4. איסור בניה 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.

ב- הוראות כלליות :-

1. חלוקה: לא יינתן היתר בניה ללא אישור תשריט/תכנית איחוד וחלוקה על ידי הועדה המקומית .  
באיזור למגורים משולב חינוך פרטי יש להגיש תשריט /תכנית איחוד וחלוקה כתנאי למתן היתר בניה .

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:

1. מבנים קיימים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתכנית זו ומבנים קיימים לפני שנת 1965 .

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות :

א. על מבנה קיים שאינו חודר לתחום הדרך ו/או לתחום שטחים ציבוריים, רשאית הועדה המקומית לאשר תוספת בניה מכוח תוכנית זו לפי קו המתאר של הבניין הקיים . כל תוספת המשנה קו מתאר זה תבנה לפי קו הבנין הקבועים בתוכנית זו.

ב. מעמדם של מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה יוגדר כמעמד של מבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה .

2 . מבנים קיימים : ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים ושלא עומדים בקוי בניין בתנאים הבאים :

א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התוכנית .

ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .

ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.

ד. תוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקוי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 . תוספת החורגת מקונטרס הבניין הקיים יעמדו בקוי הבניין הקבועים בתוכנית .

4. היטל השבחה:

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

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.

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

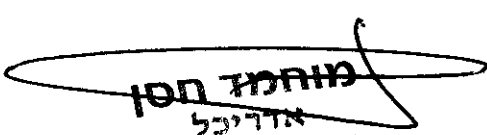
7. עתיקות:  
בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י  
סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

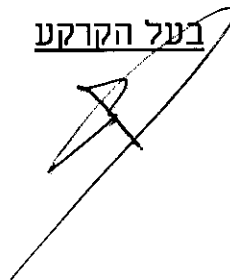
8. הוראות הג"א:  
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או  
מ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

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

10. תנאי למתן היתר בניה :  
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 .  
תנאי לסלילת דרך מס' 2 הינו תיאום עם מע"צ בדבר המחלף המתוכנן .  
לא יינתן היתר בניה שמתבססת על גישה ישירה מדרך 754 לשכונה, הגישה  
לשכונה תהיה באמצעות דרכים מס' 34 ו 34 A .

## פרק 5 - חתימות :

עורך התכנית  
  
מוחמד חסון  
אדריכל  
מ.ר. 38379

בעל הקרקע  


יחם התכנית  
