

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי : "מבוא עמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי : מ.מ. משהד

תכנית בסמכות ועדה מקומית ע"פ סעיף 62א(א)1,2,3,4.

פרק 1- זיהוי וסיווג התוכנית

1.1. שם התוכנית:

תוכנית מפורטת מסי: 9/מע/מק/6485/20

איחוד וחלוקה בהסכמה והסדרת מצב קיים 200/2 - שינוי לתכנית ג/6485

1.2. מקום התוכנית:

משהד		מזרח: 180590		צפון: 237975	
נ.צ. מרכזי	מספר גוש	חלקות	חלקי חלקות	מגרשים	
	17469		63	200/1-200/4	
	17469		60-61		

1.3. שטח התוכנית:

שטח התוכנית: 3139 מ"ר.

שטח התוכנית, הוא השטח המתוחם בקו כחול.

המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא זידאן.

קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4. בעלי עניין:

בעל הקרקע: זיד טלאל סלימאן, משהד 16967, ת.ד. 604, טלי 04-6519901.

יזם התוכנית: זיד טלאל סלימאן, משהד 16967, ת.ד. 604, טלי 04-6519901.

מגיש התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280.
כפר עארה, טלי 04-6352571.

עורך התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280.
כפר עארה, טלי 04-6352571.

1.5. יחס לתכנית אחרות:

תוכנית מפורטת מקומית: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 6485/ג מאושרת. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה. תכנית מס' 6485/ג עדיפה על תכנית זו בכל הסעיפים שאינם מוזכרים בתקנות זו.

1.6. מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 7 עמודים.
- ב. תשריט בקני"מ 1:500.
- ג. איחוד וחלוקה בהסכמה בקני"מ 1:500.
- ד. נספח בינוי – מחייב.

1.7. תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
19/11/2002	הכנה
3/1/2003	עדכון 1
10/5/2003	עדכון 2
	עדכון 3

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

1.9. באור סימני התשריט:

פירוש הסימון	סימון בתשריט
1. גבול התכנית	קו כחול עבה רציף
2. גבול גוש	קו שחור עם משולשים
3. גבול חלקה	קו ירוק
4. גבול מגרש	קו סגול
5. קו בניין	קו אדום מרוסק
6. פרטים להריסה	קו צהוב מרוסק
7. אזור מגורים א'	כתום
8. שטח ציפורי פתוח	ירוק בהיר
9. דרך מאושרת/קיימת	חום בהיר
10. דרך מוצעת/הרחבה	אדום
11. שביל להולכי רגל	ירוק כהה + ירוק בהיר
12. מספר גוש	ספרה בצבע שחור
13. מספר חלקה	ספרה בצבע ירוק
14. מספר מגרש	ספרה בתוך אילפסה בצבע סגול
15. מספר דרך	ספרה ברבע העליון של העיגול
16. קו בנין מינימלי	ספרה ברבע הצדדי של העיגול
17. רוחב דרך	ספרה ברבע התחתון של העיגול

1.10. טבלת שטחים:

מוצע		קיים		יעד
אחוז %	שטח (מ"ר)	אחוז %	שטח (מ"ר)	
54.79	1720	57.50	1805	אזור מגורים א'
4.68	147	7.87	247	ש.צ.פ.
31.16	978	31.16	978	דרך מאושרת/קיימת
5.51	173	---	---	דרך מוצעת/הרחבה
3.86	121	3.47	109	שביל להולכי רגל
100	3139	100	3139	סה"כ שטח

פרק 2- מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1. מטרות ועיקרי התוכנית:

- 1• הרחבת דרך מאושרת מסי 32.
- 2• הגדלת שטחי ציבור ע"י איחוד וחלוקה בהסכמה.
- 3• שינוי קווי בניין במגרש 200/2.

פרק 3- הוראות התוכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמש שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתוכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

(א) מגורים א':

עלפי תכנית מסי ג/6485 מאושרת.

(ב) דרך:

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

(ג) ש.צ.פ.:

עלפי תכנית מסי ג/6485 מאושרת.

(ד) שביל להולכי רגל:

עלפי תכנית מסי ג/6485 מאושרת.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בניה:

לא ינתנו היתרי בניה אלא בחתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

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

מס' יחיד סה"כ לדונם	צפיפות / מס' יחיד למגרש מניימלי	גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קווי בניין			גודל מגרש מניימלי (במ"ר)	שם האזור שימושים עיקריים	
											במטרים *	מס' קומות	סה"כ			לכסוי הקרקע (תכנית)
		לפי תשריט			לפי תשריט			כפי שקיים						לפי 6485/ג		
לפי תכנית מס' ג/6485 מאושרת																

הערות:

* הגובה נמדד ביחס למפלס הכניסה.
** קו בניין אחורי אפס המסומן בתשריט במגרש 200/2 הינו לבניה קיימת בלבד בקומת קרקע וכל בנייה חדשה מעבר לקיימת תהיה בקו בניין מאושר – 3 מ'.

3.3. הוראות נוספות:

א- תשתיות:

1. מים:

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס המועצה 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:

- לא יינתן היתר בניה למבנה 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 והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ואו 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.

- 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.

- 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:

- תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
- חלוקת המגרשים שבתוכנית מהווה חלוקה לצורך מתן 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.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
כל ההוצאות הנובעות מתביעת פיצויים בגין תכנית מוצעת יחולו על יוזם התכנית.

3. מבנים קיימים:

מבנים קיימים הם מבנים הבנויים כחוק, מכוח תוכנית מאושרת הקודמת לתוכנית זו ומבנים הקיימים לפני שנת 1965.

על מבנים אלו חלות ההוראות הבאות:

א. על מבנה קיים שאינו חוזר 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 קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.

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

הערה: בנייה חדשה מעל בנייה קיימת במגרש 200/2 בגבול צפוני תהיה במרחק 3 מ' מגבול מגרש.

4. קירות חדשים:

תנאי לקבלת טופס 4' הינו בניית קירות חדשים בגבול מגרש מכיוון הדרך המאושרת והש.צ.פ. (כולל ציפוי אבן, לקט מקומית).

5. תנאים לביצוע התוכנית:

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

6. מבנים להריסה:

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

7. היטל השבחה:

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

8. 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.

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. פיצויים:

במידה ותחויב הועדה לשלם פיצויים בגין ירידת ערך ו/או השבחה שלילית לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, מתחייב יוזם התכנית לשפות את הועדה בכל סכום שתחויב בו.

פרק 4- מימוש התוכנית

4.1. תקפות התוכנית:

לא התחיל הליך ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, יפקע תוקף התוכנית והיא תחשב כמבוטלת.

פרק 5- חתימות

בעל הקרקע:

ז'י ס' ס' א' א' א'

יוזם התוכנית:

ז'י ס' ס' א' א' א'

מגיש התוכנית:

טאהא טאהא
משדן לשרותי הנדסה
כפר מנדא

עורך התוכנית:

אבו נאסל מוחמד
39280 ארכטקט
כפר עארח

אחרים:

מיוזם התוכנית
מיוזם התוכנית
מיוזם התוכנית

~~התכנית מורסמת לאישור~~

בעתונות בתאריך -

ועדה מקומית מבוא העמקים

א'יטור וטכני' מס' 9/44/64

הוועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 13/03/17 ביום 2.12.03

[Handwritten signature]

סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9/8/97/6452/29

פורסמח בילקוט הפרסומים מס.

מזיוט