

"תכנית בסמכות ועדה מקומית"

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי " מבוא העמקים "

תחום שיפוט מוניציפלי מ.מ. כפר משהד

תכנית מס' 9/מעמק/22/11475
תכנית בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א.(א).(1).(4)

שמטרתה: חלוקה למגרשים ללא הסכמת בעלים, שינוי והסדרת קווי בניין לפי קיים בשטח, ושינויי לתכנית ג\11475 ו-ג\6485

כפר - משהד

יזום התכנית: ג'לאל וסרחאן מרעי ת.ד 458 משהד מיקוד 16967

מגיש התוכנית: עואודה עארף – מהנדס בניין מיקוד 16930
חבר בלשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל
כפר – כנא טל-050/843666, ת.ד 62

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

"הרונת התערוכה ויזם ארנונית"
מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי: "מבוא העמקים"

תחום שיפוט מוניציפלי: מ.מ. משהד

שם ישוב: כפר - משהד

פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית: 9/מזמק/22/11475

תכנית מפורטת שמטרתה חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים, שינוי והסדרת קווי בניין לפי קיים בשטח, ושינויי לתכנית מס' ג/11475 ותכנית מס' ג/6485.

1.2 מקום התוכנית:

ישוב: כפר-משהד

נ.צ. מרכזי*	מזרח: 180345	צפון: 238080
מספר גוש**	חלקות	מגרשים
17469	40	(40/11 עד 40/1)

1.3 שטח התוכנית:

שטח התכנית 5,900.00 מ"ר - (מדוד-ממוחשב)
שטח התכנית, הוא השטח המתחם בקו כחול רציף.
המדידה על פי מפה מצבית טופוגרפית ע"י המודד המוסמך טאהא זידאן.
קליטת הגבולות וחישוב השטחים נערכו באופן גרפי.

1.4 בעלי עינין:

בעל הקרקע: סרתאן וגלאל מרעי ואחרים, משהד 16967, ת.ד. 458, 456966-051

יום התוכנית: סרתאן וגלאל מרעי, משהד 16967, ת.ד. 458, פאל' 456966-051

מגיש התוכנית: עואודה עארף - מהנדס בניין 16930, כ-כנא טל-050/843666, ת.ד. 62
חבר בלשכת המהנדסים האדריכלים והאקדמאים במקצועות הטכנולוגיים בישראל

שרד התוכנית: אבו ואסל מוחמד, ארכיטקט מ.ר. 39280, כפר עארה, טל' 04-6352571.

1.5 יחס לתכנית אחרת:

תוכנית מפורטת מקומית : התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג'11475 מאושרת ולתכנית מתאר מס' ג'6485 וכפופה לכל הוראותיה שלא שינו במסגרת תכנית זו, בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראותיה של תוכנית אחרת החלה על השטח, תוכנית זו עדיפה.

1.6 מסמכי התוכנית:

- א. תקנון בן 10 עמודים - מסמך מחייב.
- ב. תשריט בקנ"מ 1:500 - מסמך מחייב.
- ג. תשריט חלוקה ערוך ע"י מודד מוסמך קנ"מ 1:500-מסמך מחייב .
- ד. טבלאות איזון ערוכה ע"י שמאי מוסמך - מסמך מחייב

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

תאריך	
12/01/03	הכנה
11/04/03	עדכון 1
17/06/03	עדכון 2
11/07/04	עדכון 3

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

1.9 באור סימני התשריט:

סימונים שמופעים בתשריט כוללים :	
גבול התכנית	- קו כחול עבה רציף
גבול ת.ב.ע. מאושרת	- קו כחול עבה מרוסק
גבול גוש	- קו שחור עם משולשים
גבול חלקה	- קו ירוק
גבול מגרש	- קו כחול
קו בניין	- קו אדום מקווקו
מבנים וקירות להריסה	- קו צהוב
אזור מגורים א	- כתום
ש.פ.פ.	- ירוק
גבול מגרש מבוטל	- קו תכלת מקווקו
אזור עתיקות	- אדום כהה
דרך גישה להולכי רגל	- ירוק כהה + ירוק בהיר
דרך מאושרת / קיימת	- חום
מספר גוש	- מילת BLOCK עם ספרה בצבע שחור
מספר חלקה	- ספרה בצבע ירוק
מספר מגרש	- ספרה בתוך אילפסה או עיגול בצבע שחור
מס' דרך	- ספרה בצבע העליון של העיגול
קו בניין מינימאלי	- ספרה בצבע הצדדי של העיגול
רוחב דרך	- ספרה ברבע התחתון של העיגול
קו חשמל	- קו סגול קו נקודה
קו בנין	- קו אדום מקווקו למגרש זה בחזית זו מותנה בהזנת קו חשמל בפועל ואישור חבי חשמל

1.10 טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד קרקע
אחוזים	שטח (דגם, מ"ר)	אחוזים	שטח (דגם, מ"ר)	
3.55	0.210	3.55	0.210	דרך מאשרת/ קיימת
58.14	3.430	58.14	3.430	אזור מגורים א'
2.12	0.125	2.12	0.125	ש.פ.פ.
36.19	2.135	36.19	2.135	אזור עתיקות
100	5.900	100	5.900	סה"כ

פרק 2 - מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התוכנית:

1. חלוקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים
2. שינוי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

* חלוקה חלקה למגרשים ללא הסכמת הבעלים המסתמכת לפי טבלאות איזון שנערכו ע"י שמאי מוסמך.

** תכנית חלוקת המגרשים כוללת :-

- א. שטח פרטי פתוח (ש.פ.פ.-משותף) בשטח של 125 מ"ר מפוצל לשני חלקים.
- ב. זכות מעבר (זיקת הנאה לכל הבעלים), מעבר למגרשים ו ש.פ.פ ים. נמצא בתוך החלקה מהדרך הראשי ומגיע עד אזור העתיקות.
- ג. מגרשים שמספרם 2,3,4,5,6 מוגדרים כאזור מגורים א' ומחולקים לפי טבלאות האיזון שנערכה ע"י שמאי מוסמך, ובהנחיות קושאן הטאבו.

*** שינוי והסדרת קווי בניין :- נגרם כתוצאה מחלוקת הקרקע למגרשים חדשים ובהתחשבות בכניינים קיימים בשטח.

2.2.1 נתונים כמותיים עיקריים:

מספר יח"ד / מספר יח' אירוח	סה"כ שטח עיקרי מוצע מ"ר*	יעד הקרקע
32.00	4625.28	מגורים

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.

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

1* . מגורים א':

לפי תכנית מס' ג/11475 מאושרת.

2* . ש.פ.פ.:

לא תותר בניה באזור ה ש.פ.פ מכל סוג.
תותר בתוך ה ש.פ.פ. עבודות גינון ופיתוח.

3* . עתיקות:

"אתר עתיקות כמשמעותו בחוק העתיקות – תשל"ח.

לא יינתן היתר להריסה או בניה לפי פרק זה וכן לא יעשה אדם ולא יותר לעשות אחד מאלה ללא אישור מראש ובכתב מרשות העתיקות ובהתאם לתנאיה:
הריסה, בניה, סלילה, הקמת מתקן, חפירה, כריתה, שינוי תיקון או תוספת כהעתיקה וכן כל הנמנה בחוק העתיקות- תשל"ח סעיף 29 א'.

2.3 . טבלת זכויות והגבלות בניה :

לא יינתן היתרי בניה אלא בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות .

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

מס' יחיד סה"כ לדגם	צפיפות / מס' יחיד למטרש מינימלי	גובה בניה מקסימלי		אחדו בניה / שטח בניה מקסימלי							גודל מגרש מינימלי (במ"ר)	האזור מתשים ריים)	
		מס' קומות	מס' קומות	סה"כ	לכסוי הקרקע (המכסיה)	שטח	שטחים עיקריים	מחוזת למפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה**	קדמי 3 מסר וואו לפי קו אדום מקורקו			אזורי 3 מסר וואו לפי קו אדום מקורקו
לפי תכנית מס' א/11475 בתוקף													
												400	

** תותר העברת אזורי בניה מגרש מפלס הכניסה אל מחוזת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית הערה:-
הגובה נמדד ביחס למפלס כניסה.

הוראות ניסופות:

א. - הוראות והנחיות ניסופות:

ב. - 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.

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י 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 קוי חשמל:

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 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.

ג. - הוראות כלליות

1. חלוקה:

1.1 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.

1.2 התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.

1.3 חלוקת המגרשים שבתכנית מהווה חלוקה לצורך מתן היתר בניה.

2. הפקעות:

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

3. רישום:

תוך 8 חודשים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר לועדה מקומית תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

5. מבנים להריסה:

יוזם התכנית יפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תוכנית זו.

6. תנאים להיתר בניה:

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

6.2 תנאי להוצאת היתר בניה, הנו ביצוע קירות בגובה 1.20 מטר לכוון שטחי ציבור ודרכים

6.3 לא יצא היתר או טופס 4' במגרש 40/4 עד להריסת מבנים בתוואי דרך המסומנים להריסה

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. עתיקות:

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

10. הוראת הג"א:

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

11. כיבוי אש:

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

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

התכנית פורסמה לאישור
בעתונות בתאריך 15.3.04

ועדה מקומית מבוא העמקים
אישור תכנית מס' 11475/22
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 407 ביום 20.4.04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה

22/11475
הודעה על אישור תכנית מס' 11475/22
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 326
מיום 1.9.04