

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0506378

שינוי יעוד מדרך למגורים ושינוי בקוי בניה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
מבוא העמקים
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה להסדיר מבנה מגורים החודר באופן מזערי לתחום דרך מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים ושינוי בקוי בניה

257-0506378

מספר התכנית

2.267 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230867 קואורדינאטה X

738552 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור המזרחי לכפר משהד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות : משהד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17468	מוסדר	חלק		62, 64-65

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/07/1994	4221	4229	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 6485. הוראות תכנית ג/ 6485 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	ג/ 6485
10/09/2007	4318	5715	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 9/ מע/ מק/ 6485/ 32. הוראות תכנית 9/ מע/ מק/ 6485/ 32 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	9/ מע/ מק/ 6485/ 32



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד בסול				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד בסול		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/06/2017	מוחמד בסול	19/06/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית משהד	משהד	(1)		04-6519092	04-6412878	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : משהד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית משהד	משהד	(1)		04-6519092	04-6412878	

(1) כתובת : משהד.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				מועצה מקומית משהד	משהד	(1)		04-6519092	04-6412878	
בעלים	סאלח עיסא				משהד	(1)		04-6082722	04-6082722	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

(1) כתובת : משהד.

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 בסול		משרד אדר' בסול מוחמד	ריינה	ריינה		04/6082722		bssol- mohammad @hotmail.co m
	יועץ תחבורה	גסאן מזאוי	79631		נצרת	(1)		04-6566475	04-6566475	mgassan@g mail.com
	מודד	כמאל נואטחה	576		ריינה	(2)		04-6453206	04-6453206	kamal576@b ezeqint.net

(1) כתובת : ת.ד 8064.

(2) כתובת : ת.ד 439.



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 12



משרד
תכנון
וזמין
הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הסדרת מבנה מגורים החודר באופן מזערי לדרך מאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים

שינוי בקווי בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
מגורים ב'	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	50
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	4
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	4
מבנה להריסה	דרך מאושרת	50
מבנה להריסה	מגורים ב'	4
קו בנין עילי	דרך מאושרת	50
קו בנין עילי	מגורים ב'	4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	912	40.23
מגורים א'	1,355	59.77
סה"כ	2,267	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
40.21	911.5	דרך מאושרת
59.79	1,355.45	מגורים ב'
100	2,266.95	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>תותר בנית בתי מגורים.</p> <ul style="list-style-type: none"> - מועדונים פרטיים וחברתיים. - גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. - מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה. - משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. - מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית. - חנויות מזון וקיוסקים. - מספרות ומכוני יופי
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>לא יותרו תוספות בנייה מעבר לקונטור המבנים הקיימים (למעט מרפסות זיזיות שגבוהות לפחות ב-3 מ' מעל פני הקרקע) אלא רק בנייה עילית בלבד, וכל זאת ככל שלא נוצלו כל זכויות הבנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בנייה ללא מתן פתרונות חניה בתחום המגרש ובהתאם לתקנות חנייה. תותר בנייה של עד 2 מבנים במגרש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>אסורה כל בניה בתוואי הדרך פרט למתקני דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
										שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(3)	(3)	(3)	(3)	4	12 (2)	11	46	168	(1) 24	(1) 144	400	4	מגורים ב'

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

הערה ברמת הטבלה:

הוועדה המקומית רשאית לאשר ניווד שטחי בנייה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה, ככל שאין חריגה מסה"כ זכויות הבנייה שבטבלת הזכויות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: הערך מתייחס ל % מתא שטח..

(2) ותוספת 2.5 מ' לעליית גג..

(3) בהתאם לקו אדום מקוקו בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 עתיקות</p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר.</p>	<p>6.2</p>
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ג. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח - 8.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי - 20.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.4</p>
<p>ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>6.5 ניקוז</p>	<p>6.5</p>
<p>מי הנגר יועברו למערכת הניקוז המקומית</p>	
<p>6.6 פסולת בניין</p>	<p>6.6</p>
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש וסימונם בהיתר הבנייה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ועודפי העפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.7 פיקוד העורף</p>	<p>6.7</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בהמגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>6.8 שרותי כבאות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.9 היטל השבחה</p>	<p>6.9</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.10</p>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים מכוח תכנית זו לצורכי ציבור, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	
<p>6.11 הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט והשייכת למגרש נשוא ההיתר.</p>	

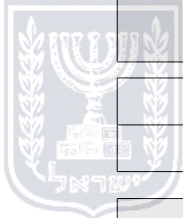
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר	

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש תכנית זו, מידית מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12