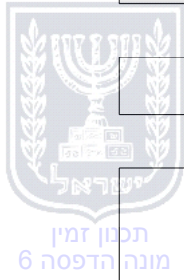


הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0580621

תוספת אחוזי בניה ומתן גישה למגרש משהד



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/03/2018

להפקיד את התכנית

15/05/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית נקודתית בגוש 17472 חלקה 77, כפר משהד, ביעוד מגורים ב', מטרת התכנית הינה הסדרת מבנה מגורים וגישה אליו ומתן גישה למבנה מגורים נוסף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת אחוזי בניה ומתן גישה למגרש משהד

מספר התכנית 257-0580621

1.2 שטח התכנית 0.951 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

230575 קואורדינאטה X

738100 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז הכפר 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17472	מוסדר	חלק		39, 77, 79

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 6

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6485 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6485



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מנסור מחמוד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מנסור מחמוד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	16/03/2018	מנסור מחמוד	16/03/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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		
	פרטי	פאיז עלי			משהד	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית משהד, כפר משהד 16967.

(2) כתובת: כפר משהד 16967.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאיז עלי			משהד	(1)				

(1) כתובת: כפר משהד 16967.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		פאיז עלי			משהד	(1)				

(1) כתובת: כפר משהד 16967.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מנסור מחמוד	119105		משהד	(1)				m_mansur@ hotmail.com

(1) כתובת: ת"ד 950 משהד 16967.





תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

תוספת אחוזי בניה ומתן גישה למגרש משהד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה.

שינוי בקו בניין אחורי לפי מבנה קיים.

הוספת קומה מעל למותר.

שינוי גובה מבנה.

שינוי יעוד משצ"פ לדרך מוצעת.



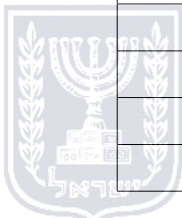
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	300
דרך מוצעת	200
מגורים ב'	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ב'	100
מבנה להריסה	דרך מאושרת	300
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
מבנה להריסה	מגורים ב'	100



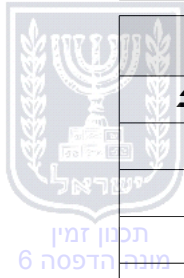
תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	181	19.03
מגורים ב'	524	55.10
שצ"פ	246	25.87

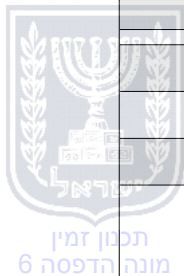
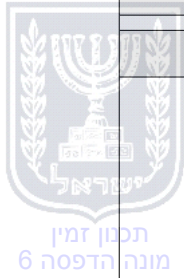
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	951	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
19.09	181.71	דרך מאושרת
25.84	245.98	דרך מוצעת
55.07	524.11	מגורים ב'
100	951.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>ביעוד זה מותר להקים:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.</p> <p>ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.</p> <p>ד. מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.</p> <p>ה. משרדים של בעלי מקצוע חופשיים.</p> <p>ו. מוסכים פרטיים ומשותפים להחנית רכב או מכונה חקלאית.</p> <p>ז. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ח. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. בקומת קרקע של מבנה המגורים יותרו תכליות נלוות למגורים כמצוין בסעיף 4.1.1, ובלבד שלא יהיו בנפרד ממבנה המגורים.</p> <p>ב. התכליות הנלוות למגורים תותרנה בתנאי שיובטח להן מקום חנייה וזאת בנוסף לחניות המבוקשות ליחידות הדיור בעת הבקשה להיתר בנייה. התכליות הנלוות למגורים לא יותרו במידה והן עלולות לגרום למטרד לדירות המגורים שבבניין.</p> <p>ג. הקמת התכליות הנלוות למגורים יותרו רק בקומת הקרקע, למעט משרדים שיותרו גם בקומה א'.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות וגינון.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, הנחת תשתיות וגינון.
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15 (2)	4	50	180			43	137	200 (1)	100	מגורים ב'	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4												

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:

* במסגרת מבנה המגורים, יותרו שימושים נלווים למגורים כמפורט בסעיף 4.1, ובהיקף שטח בנייה מירבי של 25% מהמצוין בטבלה זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 200 מ"ר או כפי שקיים..

(2) כולל עליית גג..

(3) לפי קו אדום מקווקו בתשריט..



6. הוראות נוספות

6.1	תחזוקה	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.																																
6.2	חנייה	החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת מקומות חנייה לפי התקנות התקפות בעת הבקשה להיתר בנייה.																																
6.3	חלוקה ו/ או רישום	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית איחוד וחלוקה/ תשריט חלוקה כחוק.																																
6.4	חשמל	<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>ב. תחנות השנאה.</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="571 1384 1257 2136"> <tr> <td>מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> <td>3.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> <td>2.0 מ'</td> </tr> <tr> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>תיל חשוף או מצופה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5.00 מ' --</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>-כבל אורירי מבודד (כא"מ).</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.00 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>--</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ' ---</td> </tr> <tr> <td>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ' ---</td> </tr> <tr> <td>ז. כבלי חשמל מתח נמוך</td> <td>0.5 מ' --</td> </tr> <tr> <td>ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td>3 מ' --</td> </tr> <tr> <td>ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td>בתיאום עם החברת חשמל</td> </tr> <tr> <td>י. ארון רשת</td> <td>1 מ' --</td> </tr> </table>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו		תיל חשוף או מצופה		5.00 מ' --		ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :		-כבל אורירי מבודד (כא"מ).		2.00 מ'		--		ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---	ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.0 מ' ---	ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ' --	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' --	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם החברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ' --
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																																	
א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	3.00 מ'																																	
ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד	2.0 מ'																																	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																																		
תיל חשוף או מצופה																																		
5.00 מ' --																																		
ד. קו חשמל מתח גבוה 33 ק"ו :																																		
-כבל אורירי מבודד (כא"מ).																																		
2.00 מ'																																		
--																																		
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	20.0 מ' ---																																	
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	35.0 מ' ---																																	
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ' --																																	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ' --																																	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם החברת חשמל																																	
י. ארון רשת	1 מ' --																																	

6.4	חשמל
	<p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' --</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין, להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית המתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה המרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של 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. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים- קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.5	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>
6.6	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.8	תקשורת
	<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל- 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
6.9	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
6.10	שרותי כבאות
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, ככל שיידרש ע"י הוועדה המקומית.</p>
6.11	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 100 הינו ביצוע הריסה של כל הקירות שנבנו בתוואי הדרך ותוואי זיקת ההנאה למעבר.</p>

6.12 היטל השבחה	6.12
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

6.13 הפקעות לצרכי ציבור	6.13
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים לצורכי ציבור, ככל שלא יוחכרו ובכפוף לכל דין.</p>	

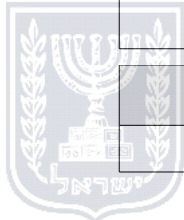
7. ביצוע התכנית	7.
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלבנטי	

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מיידי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6