

257-0944710 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 29/10/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 257-0944710

י"ר הועדה המחוזית

תכנית שינוי יעוד קרקע והוראות וזכויות בניה-משהד

תכנון זמין
מונה הדפסה 11



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005121404/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי יעוד קרקע ממגורים ומסחרי למגורים ב, ושינוי יעוד ש.צ.פ. לחניון לפי תכנית מאושרת מספר ג/ 6458 משהד .
מוצע בתכנית :
הגדלת תכסית קרקע .
שינוי קווי בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית שינוי יעוד קרקע והוראות זכויות בניה-משהד

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0944710

מספר התכנית

0.562 דונם

שטח התכנית 1.2

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 לי"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
קואורדינאטה X	230700
קואורדינאטה Y	737850

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה ראשית לכפר משהד, דרומית מערבית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משהד - חלק מתחום הרשות: משהד

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		משהד	משהד

שכונה שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17469	מוסדר	חלק		68

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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			יזיד דהאמשה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יזיד דהאמשה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 20 11/01/2022	יזיד דהאמשה	11/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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
	פרטי	סלים מרעי (1)			משהד			04-6519351		muhanad_mari@yahoo.de

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משהד, שכונה דרומית.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יזיד דהאמשה	27589		כפר כנא	כפר כנא		050-5749404		abdaa19@gmail.com
	מודד	סמיר סאלח	948	מאפטופ הנדסה ומדידות	משהד	(1)		04-6412436		office@maptop.co.il

(1) כתובת: כפר משהד ת.ד. 829.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי ייעודי קרקע-משהד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד ממגורים ומסחר למגורים ב'.
- ב. שינוי יעוד משצ"פ לחניון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	100
חניון	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	דרך מאושרת	100
זכות מעבר	חניון	200
זכות מעבר	מגורים ב'	1
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	חניון	200
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	30	5.34
מגורים ומסחר	404	71.89
שטח פרטי פתוח	128	22.78
סה"כ	562	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	30.12	5.36
חניון	127.33	22.65
מגורים ב'	404.77	71.99
סה"כ	562.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים . ב-זיקת הנאה - השטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה .
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח יותר מסחר שכונתי אשר אינו מהווה מטרד סביבתי.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות , גינון וחנייה , אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך .
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך.
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	תשמש לחנית רכב ולמעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות , גינון וחנייה , אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך .
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אסורה כל בנייה בתוואי חניון .



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר) מינימום	תאי שטח	יעוד								
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת											
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	4	14 (1)	8	65	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	400	176	24	1	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

תותר העברת קומות ואחוזי בנייה ממעל קומת הכניסה אל מתחת לקומת הכניסה באישור הוועדה המקומית. תותר שימוש מסחר או משרדים בקומת קרקע הלבד בשטח 25% .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל מדרגות ויציאה לגג בגובה 2.5 מ.

(2) לפי קוו מקווקו בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

<p>6.1 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית.</p> <p>15%-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכד') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>תכנית הניקוז העילי תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות ו/או רישום</p> <p>השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה: סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>- לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 הריסות ופינויים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת כל הבנוי בשטח החניון המוצע כך שתתאפשר נגישות חופשית לכלל הציבור לחניון המתוכנן והקמת גדרה בשטח בגבול המגרש עם החניון המוצע</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11