

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0836478

שינוי בהוראות וזכויות בניה - משהד

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

צפון מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2023

להפקיד את התכנית

15/10/2023

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

שינוי בהוראות וזכויות בניה - משהד

קביעת זיקת הנאה.

שינוי בתכסית קרקע מ- 42% ל- 73% .

שינוי בגובה מבנה מ- 12 מ' ל- 16 מ' .

הגדלת אחוזי בניה עיקרי מ- 144% ל- 164% .

הגדלת אחוזי בניה שירות מ- 24% ל- 40% .

תוספת אחוזי בניה עבור שטחי שירות בקומה תת קרקעית 43% .

שינוי בקווי בניין .

שינוי ביעוד קרקע ממגורים א' למגורים ג' .



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שינוי בהוראות וזכויות בניה - משהד
ומספר התכנית		

מספר התכנית	257-0836478
-------------	-------------

שטח התכנית	1.669 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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

230672

קואורדינאטה Y

738755

1.5.2 תיאור מקום

צפון כפר 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

שכונה צפונית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17468	מוסדר	חלק		47

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 6485	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6485 ממשיכות לחול.	4229	4221		14/07/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוחמד חסן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוחמד חסן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		31/01/2022	מוחמד חסן	14: 06 07/12/2022	מצב מאושר	לא

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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	עבד אלסלאם חסן (1)			משהד			050-5488053		H_M_S82@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר משהד 16967.

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	מוחמד חסן		חסן מוחמד	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@gmail.com
	מודד	עאמר עמרן	1245	רויאל מאפ משרד הנדסה ומדידות	משהד	(1)		04-6419901		hhossam97@gmail.com

(1) כתובת: משהד ת.ד. 226.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 בהוראות זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בהוראות בניה.

קביעת זיקת הנאה.

שינוי בתכסית קרקע.

שינוי בגובה מבנה.

הגדלת אחוזי בניה עיקרי.

הגדלת אחוזי בניה שירות.

תוספת אחוזי בניה עבור שטחי שירות בקומה תת קרקעית.

שינוי בקווי בניין.

שינוי ביעוד קרקע ממגורים א' למגורים ג'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	2	אתר עתיקות/אתר הסטורי
מגורים ג'	1	אתר עתיקות/אתר הסטורי
דרך מאושרת	100	אתר עתיקות/אתר הסטורי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
דרך מאושרת	100	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ב'	2	זיקת הנאה למעבר ברכב
מגורים ג'	1	זיקת הנאה למעבר ברכב
דרך מאושרת	100	להריסה
מגורים ב'	2	קו בנין תחת/ תת קרקעי
מגורים ג'	1	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

יעוד	מ"ר	אחוזים	מצב מאושר
דרך מאושרת	272.76	16.34	
מגורים א'	1,396.17	83.66	
סה"כ	1,668.93	100	

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	מצב מוצע
דרך מאושרת	272.77	16.34	
מגורים ב'	612.04	36.67	
מגורים ג'	784.12	46.98	
סה"כ	1,668.93	100	

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים ב'****4.1.1****שימושים**

- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה .
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ז- חנויות מזון וקיוסקים .
- ח- מספרות ומכוני יופי .

4.1.2**הוראות****4.2****מגורים ג'****4.2.1****שימושים**

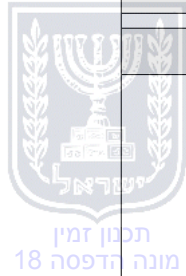
- א- בתי מגורים .
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .
- ג- גני ילדים, פעטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה .
- ה- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .
- ו- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .
- ז- חנויות מזון וקיוסקים .
- ח- מספרות ומכוני יופי .

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מאושרת****4.3.1****שימושים**

תשמש למעבר כלי רכב , הולכי רגל , מעבר תשתיות, גינון וחניה

4.3.2**הוראות****א****הוראות פיתוח**

אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני 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)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות						
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
3 (1)	3	3	3		4	12	5	42	168	24	144	612	2	מגורים ב'
(5)	(5)	(5)	(5)	1 (2)	4 (4)	16 (3)	6	73	247	40	164	784	1	מגורים ג'

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:

קו בנין תחתית בתשריט למגרש מס' 1 מתייחס לקומות מרתף בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או לפי רוזטה בכביש הגדול מבניהם.

(2) לחניה תת קרקעית.

(3) הגובה ימדד ממפלס 0.00, כולל עלית גג.

(4) ללא עלית גג.

(5) לפי קוי הבניין בתשריט ..

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

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

6.2**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.

תנאי לאישור בקשה להיתר בנייה הינו הגשת נספח חנייה ערוך ע"י יועץ תנועה מוסמך.

הנספח תראה את פתרונות הנגישות לקומות החנייה לרבות מפלסי הגישה ומפלסי הדרכים הגובלות. כמו כן נספח החנייה יכלול פתרון חנייה עבור 2 מקומות חנייה, אשר הוקצו בהיתר בנייה עבור המגרש הגובל ממערב, דרכו נעשית הכניסה למגרש היזם וכל זאת באישור של בעל המגרש שבתחומו מוצעת זיקת ההנאה.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים על פי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי פרק ח' לחוק ויירשמו לטובת כפר משהד.

6.4**חשמל**

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.

ב. 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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

6.4

חשמל

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ'-ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור 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 עבודות 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(2).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3-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-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.

6.6

פיקוד העורף

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

6.7

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.8

זיקת הנאה

גבולות זיקת המעבר יתוקנו במידת הצורך כך שפתרון החנייה במגרש הסמוך לא ייפגע.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

היתר הבניה יינתן בשני שלבים.
שלב ראשון הסדרת מקומות חניה בפועל לרבות הנגישות לקומות החניה ושלב ב' היתר למבנה.

6.10

הריסות ופינויים

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר , השייכים לתא שטח הרלוונטי.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הסדרת מקומות חנייה בפועל לרבות הנגישות לקומות החנייה	
2	היתר למבנה	

7.2

מימוש התכנית