

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0594069

שינוי הוראות וזכויות בניה - 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 :

17/10/2018

להפקיד את התכנית

09/12/2018

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

תוכנית זו מוסיפה זכויות בניה לעיקרי ושירות, ומשנה בהוראות בניה, למתן לגיטימציה לבניה קיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי הוראות וזכויות בניה - משהד

ומספר התכנית

257-0594069

מספר התכנית

0.776 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

230825 קואורדינאטה X

738750 קואורדינאטה Y

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 אין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17468	מוסדר	חלק		53-54, 83

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
257-0228700	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6485 /ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6485 ממשיכות לחול.	4229	4221	14/07/1994
257-0228700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0228700 ממשיכות לחול.	7261	5959	09/05/2016
257-0266734	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0266734 ממשיכות לחול.	7195	3017	28/01/2016



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 חסן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד חסן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22/11/2018	מוחמד חסן	25/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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)		04-6517084	04-6517084	
	פרטי	סלים עיסא			משהד	(2)		04-6412252	04-6412252	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מיקומית משהד מיקוד 16967.

(2) כתובת: משהד - מיקוד 16967.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלים עיסא			משהד	(1)		04-6412252	04-6412252	

(1) כתובת: משהד - מיקוד 16967.

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)		04-6517084	04-6517084	
בעלים		סלים עיסא			משהד	(2)		04-6412252	04-6412252	

(1) כתובת: מועצה מיקומית משהד מיקוד 16967.

(2) כתובת: משהד - מיקוד 16967.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוחמד חסן		א.מ.חסן יעוץ ותכנון	משהד	משהד	1111	04-6482827		city1.copy@g mail.com
מהנדס	מודד	סמיר סאלח	948		משהד	(1)		04-6412436	04-6516617	

(1) כתובת : כפר משהד מיקוד 16967 ת.ד 829.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בגובה מבנה.

שינוי במספר קומות.

שינוי באחוזי בניה עיקריים ושרות.

שינוי בגובה קיר פיתוח ללא דירוג.

קביעת קו בניין לקומת חנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

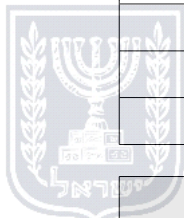
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	200
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	דרך מוצעת	200
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

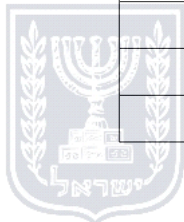
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	204	26.29
מגורים ב'	572	73.71
סה"כ	776	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.25	203.74	דרך מאושרת
4.94	38.38	דרך מוצעת
68.80	534.02	מגורים ב'
100	776.14	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



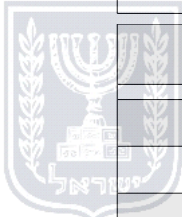
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. בתי מגורים . ב. חניונים פרטיים ומשותפים להחנית רכב .
4.1.2	הוראות א הוראות בניוי לפי טבלה 5 בתוכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.2.2	הוראות א הוראות בניוי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, העברת תשתיות קוויות, גינון וחנייה.
4.3.2	הוראות א הוראות בניוי אסורה בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	16	4	45	23	(1)	24	155	534	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

הערה ברמת הטבלה:

יאושר קיר בחזית צפונית בגובה של 7.5 מ' ללא דירוג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לקומות מרתף (לחניה).

(2) לפי קוו אדום מקווקו בתשריט, קוו בניה תחתית מתייחס לקומת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות עתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש. תנאי למתן היתר בנייה הינו ביצוע בפועל של החניות הנדרשות בהתאם לתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל :</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה :</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ' מ' 1.5 מ' בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 5.0 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 13.0 מטר מציר בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) הקו 35.0 מטר מציר בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) הקו 1.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת 3.0 מטר מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד אין לביות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2- 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> <p>3- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם</p>	<p>6.5</p>



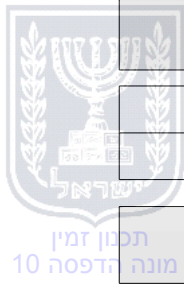
6.5	פיקוד העורף
	לתקנות ההתגוננות האזורית .
6.6	שרותי כבאות
	תנאי למתן היתר בנייה הינו תיאום הבקשה בכתב עם רשות הכבאות, במידה ויידרש ע"י הוועדה המקומית.
6.7	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .
6.8	הריסות ופינויים
	תנאי למתן היתר בנייה הינו הריסת הבנייה המסומנת להריסה בתשריט.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת מימוש תוכנית זו הינו מיד לאחר אישורה

