

2 - 1962

99



המועצה המקומית משהד

مجلس المشهد المحلي

טל: 06/519092
פקס: 06/517084
מיקוד: 16967 - תד 2473

MASHAD LOCAL COUNCIL

תלפון: 06/519092
פאקס: 06/517084
מיקוד: 11917 ס.ב 2473

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי "מבוא עמקים"

משרד הפנים מחוז הצפון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 8837/ז
הועדה המחוזית לתכנון לבניה החליטה
ביום 20.11.96 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' ג/ 8837

שינוי לתוכנית מתאר ג/ 6485

הודעה על אישור תכנית מס' 8837/ז
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4575
מיום 9.10.97 (מתוך חוק 56)

הודעה על אישור תוכנית מס' 8837/ז
פורסמה בעיתון _____ ביום _____
בעיתון _____ ביום _____
ובעיתון מקומי _____ ביום _____

המקום: כפר משהד

מחוז הצפון

מרחב תכנון מקומי - "מבוא העמקים"

תוכנית מס' : ג / 8837

המהוה שינוי לתכנית מתאר מס' : ג / 6485

המקום: ב ב ב מ ש ה ד

חלקי גושים :

תיקון 1 :

חלקיות	עד חלקה	מחלקה	חלקיות	גוש
חלק	24	24	חלק	17469
חלק	30	27	חלק	17469
חלק	49	40	חלק	17469
חלק	54	51	חלק	17469
חלק	57	56	חלק	17469
חלק	74	74	חלק	17469
חלק	77	77	חלק	17469
				<u>17518</u>
חלק	11	10	חלק	17518
				<u>תיקון 2</u>
חלק	ש.ב	ש.ב	חלק	שטח בנוי
				<u>תיקון 3</u>
חלק	ש.ב.	ש.ב.	חלק	שטח בנוי
				<u>תיקון 4</u>
חלק	72	71	חלק	17469
חלק	66	66	חלק	17469
חלק	68	68	חלק	17469

<u>גוש</u>	<u>חלקיות</u>	<u>מחלקה</u>	<u>עד חלקה</u>	<u>חלקיות</u>
17470	חלק	5	5	חלק
17470	חלק	35	36	חלק
17470	חלק	43	43	חלק
17518	חלק	28	28	חלק
17518	חלק	43	43	חלק
<u>תיקון מספר 5</u>				
17469	חלק	11	12	חלק
17469	חלק	4	5	חלק
17469	חלק	75	76	חלק
17468	חלק	6	6	חלק
<u>תיקון מספר 6</u>				
17468	חלק	10	11	חלק
17469	חלק	6	6	חלק
<u>תיקון מספר 7</u>				
17470	חלק	10	11	חלק
17468	חלק	84	84	חלק
17468	חלק	64	66	חלק

בעלי הקרקע : מועצה מקומית משהד + פרטיים + מ.מ.י

יוזם התכנית : הועדה המקומית מבוא העמקים

המועצה המקומית משהד

שטח התוכנית : 172, 187 ד'

עורך התוכנית : אדריכל מרעי מוקדאד משהד טל 06-516624 מס' רשום 63595

תאריך : _____

1. כללי

1.1. שם וחלות

- תוכנית זו תקרא תוכנית מס' ג / 8837 - ותחול על שטח התכנון המתכנון המתוחם בקו כחול בתשריט .

1.2. מסמכי התוכנית

- תוכנית זו כוללת תקנון 17 עמודים וגם :
 - תשריט הכולל מצב קיים ומוצע בק"מ 1:2500 , ותשריט למצב מוצע בק"מ 1:1250 .

כללי :-

1.1 - שם וחלות :

תוכנית זו תקרא תיקון לתכנית מתאר מס' 6485 .

1.2 - יחס לתכניות אחרות :-

תוכנית זו משנה את תקנון ג / 6485 ואת כל התוכניות שקבלו תוקף לפני הפקדתה .

- במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות תכניות מפורטות מאושרות , הנכללת בגבולות תכנית זו , תקבעת הוראות תכנית זו .

1.3 - מטרת התוכנית :-

הכנת תיקונים לתוכנית מתאר ג / 6485 המוסברים כדלקמן :

תיקון מס' 1 :-

1.1 הכביש העובר במחצית השכונה , מאפשר דרך גישה נוחה לכל האוכלוסיה העתידיים האמורה לגור במקום .

כגון מגן דוד אדום , חומרי בנין ודרך נוחה לתנועת בכבישים , חלקה באספקת שירותים ותשתית פיזית לאוכלוסית השכונה כגון מים , ביוב חשמל , פינוי פסולת .

1.2 לשנות ייעוד שטח ממבנה ציבורי למגורים .

א. התושב הנ"ל או בעל הקרקע הוא מחוסר קרקע זמינה לבניה , ויש לו את כל המסמכים המצדיקים טענה זו .

ב. אין ביכולתה של הרשות לפצות את התושב בקרקע אחרת מחוסר אדמות מינהל בישוב . מצ"ב פרוגרמה לניצול כל השטחים לבניני ציבור בכפר עד שנת 2010 .

תיקון מס' 1.3 :-

מדובר באנשים מחוסרי קרקע שביקשו לשנות יעודי הקרקע משטח חקלאי למגורים והטענה המרכזית שהשטח נופל בתוך גבולות תכנית המתאר ואין כל בעיה משינוי יעודו למגורים .

תיקון מס' 1.4 :-

התיקונים שהתקיימו היו :

1.4.1 הזזת חלק מהכביש מחלקה מס' 30 לחלקה מס' 27 משום שהכביש עולה על בית קיים .

1.4.2 הזזת אותו כביש בחלקה 24 שמלאה על מנת לאפשר שדה ראיח נוח לנהגים ובכל זאת נשמר על אותו רוחב כביש .

תיקון מס' 2 :-

הקטנת רוחב הכביש מס' 45 מ 8 מ' ל 6 מ' משום שהכביש המוצע עולה על בינינים קיימים וביטל חלק מהקולדהסאק משום שהוא עולה על בית קיים .

תיקון מס' 3 :-

שטח הגורן - העברת דרך מוצעת מהצד שמאלי לצד הימני של הגורן , על מנת לאפשר הקמת בינינים ציבוריים , בתפוסת בניה גדולה .

תיקון מס' 4

צימצום השטח הפרטי הפתוח ושינוי יעודו למגורים מכוון שאין צורך בשטח פתוח גדול כזה לישוב, וצימצום קו הבניה הראשי מ 45 ל 25 מ' כדי לאפשר שימוש בקרקע לצורכי מגורים לאנשים חסרי דיור

תיקון מס' 5

פריצת כביש ברוחב של 10 מ' שמשרת חלקות 4,5,10,11,12 ושינוי יעוד חלק מחלקה 5,2 משטח ציבורי פתוח לכביש ומגורים א.

תיקון מס' 6

הזזת כביש מס 5,4 העולה על בית קיים

תיקון 7

7.1 צימצום חלק מכביש 21 העולה על בתים קיימים ושינוי יעוד חלק ממגורים לשטח ציבורי פתוח כדי להגדיל שדה הראיה

2- פירוש המונחים

בתוכנית זו תהיה לכל מונח מן המונחים הבאים המשמעות שבצדו, אלא אם מפורש אחרת בתקנון זה:

- אזור פירוש - שטח המסומן בתשריט בצבע או בקיווקו או ע"י סימני התחמה מיוחדים כל סימן לחוד או בצרופיהם, כדי לציין את אופן השימוש בקרקעות ובנינים שבאותו אזור, וההוראות שנקבעו לגבי שטחים אלה בתכנית זו.

שטח מגרש: שטח קרקע אשר נמדד וסומן ע"י מודד מוסמך לרבות שטח הקרקע שעליו הוקם הבנין באותו מגרש. (שטח נטו לאחר כל ההפרשות לצדכי ציבור)

שטח בנין: שטח ההיטל על פני הקרקע של כל מבנה לרבות גגון, מרפסת, גזוזטרא ומדרגות חוץ שגובה המפלס שלהן עולה על 1,40 מטר מעל פני הקרקע או הדרך הגובלת עם הבנין.

שטח בנין בקומה: שטח ההיטל על פני הקרקע של התקרה של אותה קומה. אחוז בניה בקומה: היחס בין סכום שטחי הבנין בקומה לבין שטח המגרש אשר עליו מוקם הבנין.

מרווח: המרווח בין קו הבנין לקו הרוחב עמו הוא גובל ו/או המרחק בין קו הבנין לגבול המגרש.

גובה מבנה

לצורך קביעת גובהו המקסימאלי של המבנה ימדד גובהו בכל נקודה מפני הקרקע הטבעית באותה נקודה. בשיפועי קרקע הגדולים מ - 30% ימדד הגובה המקסימאלי מהכניסה הקובעת למבנה.

ועדה מחוזית : הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז הצפון

ועדה מקומית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה, מבוא העמקים

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על תיקוניו

המועצה : המועצה המקומית משהד

3. הוראות כלליות (לגבי הבניה החדשה)

- 3.1 מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש לא יותר חיבור מבנים על ידי פרגולה. תותר הקמתם של שני מבנים על מגרש אחד רק בתנאים הבאים:
א. גודל המגרש הוא מעל 750 מ"ר. באזור מגורים א' ו 400 מ"ר באזור מגורים ומחסרי מעורב ומגורים ב'.
- 3.2 דרך גישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב 4 מ' לפחות או כפי שנקבע ע"י רשם המקרקעין או כפי שנקבע בהיתר קודם או בתשריט חלוקה שאושרו.
- 3.3 תותר הקמת מבנה מקורח לחניה לרכב פרטי בחזית הקדמית של המגרש במרחק 1 מ' מהכביש וגובה מקסי' של 2.2 מ' נטו 2.5 ברוטו.
- 3.4 כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנה מידה 1:100 ובה יופיעו קוי חגובה הטבעיים על פי תכנית המודד, קוי גובה מתוכננים, מפלסי קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות, תומכים, סימון, עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי.
- 3.5 תותר בניה שטחי שירות בשטח כולל מקסימלי של 40 מ"ר לכל יחיד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויתרו בו השימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מזדרגות.
תותר הקמת מבנה חניה נפרד כאמור בסעיף 3.3 גובה המבנה לשטחי השירות לא יעלה על 3 מ' נטו.
- 3.6 הבניה בקו אפס תותר רק בחזית אחת (צדדי או אחורי) בנוסף לחזית קדמית אפס במקרה וחרוזטה היא אפס.
- 3.7 שטח מינימלי, אחוז בניה, מרווחים וקווי בניה יחושבו לפי שטח המגרש נטו.

3.8 איסור פגיעה במבנים בעלי ערך ארכיטקטוני :-

לא יתרוס אדם המשתמש או מחזיק נבעלות בנין בעל קשתות או קמרונים או בעל ערך ארכיטקטוני מיוחד אלא בתיתר מיוחד מהועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בנין בעל קמרון קשתות אלא לגבי גג קמרון כצמו או הקשתות.

3.9 בניה על גבי בניני אבו :-

- א- לא תותר בנית קומת נוספת מעל בנין אבן אלא על ידי שימוש באבן.
ב- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בנית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באופן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבנין וחלוקת החומרים השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הועדה המקומית.

4. גדרות :-

- א- על מבקש היתר בניה להקים, עד תום הבניה הנבוקשת ועל חשבונו גדר על קו הרחוב המאושר, הגדר תבוצע לפי הנחיות הועדה המקומית לגבי צורתה, גבוהה וחומרי הבניה המשמשים להקמתה.
ב- אי הקמת גדר כאמור תחווה סטיה מהיתר הבניה.
ג- בסמכותה של הועדה המקומית לפטור מהוראות סעיף - קטן א' היתרים שיוצאו על פי סעיף (רשוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר) במקרה של חזית חניות קיימת.
ד- הועדה המקומית ראשית לקבוע הנחיות לגבי צורתן, גובהן וחומרי הבניה של גדרות שיוקמו בגבול הצדי (האחורי של המגרש).

1.4 מבנים מסוכנים :-

הועדה המקומית ראשית לחורות לבעל הבנין המהווה מקור לסכנת נפשות לסלקן תוך זמן סביר שיקבע לכך, ובאם לא יענה לפנייתה תהיה לסלקן בעצמה ולחייב את בעל המבנה האמור בהוצאות.

5-רשימת תכליות:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין .

5.1 - אזור מגורים א' / ב'

- א- בתי מגורים
- ב- מועדונים פרטיים וחברתיים.
- ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי הניה.
- ד- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה.
- ה- משרדים של בעלי מקצועות הופשיים.
- ו- מוסכים פרטיים להחנית רכב או מכונה הקלאית .
- ז- חנויות מזון וקיוסקים.
- ח- מספרות ומכונני יופי .
- ט- עסקים יותרו בקומת קרקע בלבד למעט משרדים שהקמתם תותר גם בקומה א'.

5.2 - אזור מסחר ומגורים:

כמו מגורים א' ובנוסף תותר הקמתו של מבנה מסחרי בלבד כגון חניות מכל סוג ובגובה מקסמלי של 5.5 מ' , מועדונים פרטיים וחברתיים, בתי קולנוע, בתי קפה ומסעדות, משרדים ללא מגורים על דעת הועדה המקומית ויועץ לעינייני איכות הסביבה .

5.3 - שטח לבניני צבור:

- א- השטח מיעד להקמת בניני ציבור, כגון:
- א.1 - מקומות לפולחן דתי כגון: כנסיה, מסגד וכו'
- א.2 - מוסדות חינוך ותרבות .
- א.3 - מגרשי משחקים.
- א.4 - קולנוע.
- א.5 - מרפאות תחנות לאס ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה.
- א.6 - משרדים וכו'

לפני הוצאת היתרי בניה למבנה ציבורי, יש להגיש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי בקנה מידה 1:250 לכל החלקה, אלא אם כן ייבנו כל המבנים בשטח בבת אחת ולפי היתר בניה אחד.

5.4 - שטח ציבורי פתוח:

- א. - ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות
- ב. - מתקני משחקים לילדים ובתי - שימוש ציבוריים
- ג. - מגרשי ספורט ומגרשי משחקים

5.5 - שטח פרטי פתוח

גנון, חניות, גדרות ומשטחים מרוצפים. אין להקים מתקנים פרט לגידור, גנון, נטיעות, קירות תומכים, וכו'. לצורך הישוב אחוזי הבניה ילקח שטח הש.פ.פ. ויצורף למגרשים שיעודם מאפשר בניה.

5.6 - עתיקות: לפי הוראות חוק העתיקות תשל"ח ולפי הכרזת השטח עתיקות ע"י רשות העתיקות. בשטחת הבנוי יוגדרו אזורים בתיאום עם המועצה המקומית בהם תותר הבניה באבן בלבד.

6. דרכים

שטח ירשם ע"ש המועצה המקומית
 קו בניה מדרך להולכי רגל - 3 מ' באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' 2 מ' לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיברו לרשת הדרכים.

- א. - בסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בסלילה על ידי מבקש ההיתר ועל חשבונו, הן של קטע הדרך הגובל במגרש, והן של חבור קטע זה אל הכביש הסלול הקרוב ביותר, הסלילה תכלול התקנת תעול מי גשם כנדרוש לניקוז הדרך.
- ב. - בסמכותה של הועדה המקומית לקבוע קווי בנין מיוחדים במגרשים פינתיים כדי להבטיח שדה - ראייה תקין לתנועה כלי רכב בצומת הסמוך.
- ג. - הרדיוס של קשת בהצטלבות קווי רחוב בצומת לא יפחת מ - 8 מטרים
- ד. - בסמכותה של הועדה המקומית לסלול דרך, או להתיר סלילת דרך, ברוחב הקטן מזה המוראה בתשריט.
- ה. - לא יותר הקמת בניין ו/ או בצוע עבודה אחרת בשטח דרך, פרט לעבודות הקשורות בסלילת הדרך, בהחזקה ובתיקונה.
- ו. - חרף האמור בסעיף קטן ה' רשאית הועדה המקומית לאשר הקמת מבנים ארעיים בשטחי דרכים למטרת רהוט הרחוב, כגון סככות המתנה לאוטובוסים, תאי טלפון ולוחות מודעות.
- ז. חרף האמור בסעיף קטן ה' יותרו קווי שרותים למיניהם (חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד') בשטחי דרכים, כפוף לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטענים היתר) תשכ"ז - 1967.
- ח. - לא תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בשטחי דרכים אלא מתחת למפלס התנועה ובתנאי שתושכנע הועדה המקומית מכורח הדבר.
- ט. - דרך קיימת, המיועדת על פי תוכנית זו לביטול, לא תבוטל בפועל כל עוד היא מהווה גישה בלעדית אל מגרשים בנויים. בטולה בפועל תותר רק לאחר סלילת דרך גישה חלופה.
- י. - דרך להולכי רגל: תשמש למעבר הולכי רגל בלבד ולא תותר בה תנועת כלי רכב להוציא רכב חירום.
- יא. - דרך גישה: תותר תנועת כלי רכב לצורך גישה למגרש, רוחבה של דרך גישה לא יקטן מ 4 מ'.
- יב. - הטייתה, חסימתה או ביטולה של דרך לא תפגע בזכויות של הועדה המקומית ושל גוף אחר, המוכר על פי חוק לגבי קווי שרות תת-קרקעיים, תעלות, גדרות או מתקנים אחרים הנמצאים מעל לדרך או מתחת לה; ותהיה להם הזכות לבדוק, להחזיק ולתקן אותם המתקנים ולהכנס שם כך אל תחום הדרך כאילו לא הוטתה, נחסמה או בוטלה.
- יג. - עבודות הטייה, חסימה או ביטול דרך יבוצעו על ידי הועדה המקומית או מטעמה רק לאחר מסירת הועדה על כך 60 יום מראש לבעלי הזכויות בקרקע העלולים להפגע מהעבודות האמורות.
- יד. - לא תאושר גישה לרכב מדרך אזורית 754 אל המגרשים הגובלים בה אלא באמצעות דרך שרות.

7. בנינים קיימים שאינם שומרים על מרווחים חוקיים:

7.1. הועדה המקומית רשאית לאשר, לפי שיקול דעתה התכנוני, תוספות על הבנינים שהוקמו לפני הפקדתה של תכנית זו ואינם שומרים על מרווחים חוקיים במקום הבאים:

- (1) המבנה נבנה לפי היתר שניתן לו בעבר והוא תואם לחלוטין היתר זה
(2) המבנה נבנה לפני שנת 1965.

- סעיפים (1) (2) יקוימו בסייגים הבאים:
א. המבנה אינו חורג לתחום הדרך, או לתחום שטח ציבורי.
ב. במידה ולא נשמר מרווח צידי או אחורי יש לקבל תגובת השכנים הגובלים.
ג. אין מניעה מכח כל דין לעשות כן:

במקרים מהסוג הנ"ל תתיר הועדה את הקיים כפי שקיים. התוספות המבוקשות שאינן על בניה קיימת יותרו. לפי מרווחים חוקיים בלבד. התוספות המבוקשות מעל קו בנין קיים יותרו על קו הבניין הקיים.

7.2 במקרים בהם נתבצעה בניה בסטייה מהיתר או ללא היתר ולא נשמרו מרווחים חוקיים תתיר הועדה המקומית את הבניה הקיימת והמבוקשת על הקיים עפ"י המפורט בסעיף 7.1.
במקרים בהם לא נשמרו מרווח צידי או אחורי, יש לקבל את הסכמת השכנים לא תאושר הבקשה ללא הסכמה כאמור.

7.3 הליך קבלת תגובת השכנים הגובלים כדלהלן:
המבקש יפנה במכתב רשום בצרוף עותק מתוכנית לשכניו שעל גבולם מבוקשת בניה ויבקש שהתגובה תשלח לועדה המקומית תוך 21 יום או בפניה אישית במקרה והשכנים מסכימים.

8. מגרשים קיימים שגודלם קטן מהמינימום המותר:

תותר בניה במגרשים הקטנים מהמינימום המותר על פי הטבלה רק אם המגרש אושר במתכונתו הנוכחית בהיתר בניה או תשריט חלוקה לפני הפקדתה של תוכנית זו או שנרשם בטאבו, או במס רכוש בכל מקרה גודלו לא יפחת מ 250 מ"ר במגורים א' ו 100 מ"ר בשטח בנוי ומגורים ב' ו 150 מ"ר במגורים + מסחרי מעורב.
בכל מקרה גודלם לא יפחת ממצויין בטבלה בעמוד האחרון.

9. היטל השבחה:

- א - היטל השבחה יוטל כחוק
ב - במבנים חורגים שהוקמו לפני הפקדת תוכנית זו והניתנים לאישור על פי הוראות פרק לתוכנית זו ("רישוי מבנים קיימים שהוקמו ללא היתר") תטיל הועדה המקומית היטל השבחה גם על שטחי הבניה החורגים מבחינת שטח בניה; מספר קומות ו/או מרווחים.

10. חניה:

- 10.1 - לא תותר הקמת בניין בשטח התוכנית אלא לאחר שיבטחו מקומות חניה על פי תקנות תכנון הבניה, התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983 .
- 10.2 - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהוא אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבניין .
- 10.3 - גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.
- 10.4 - במקרים טפוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.

11. ניקוז, תיעול ואספקת מים:11.1 ניקוז ותיעול:

- א - הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכיו - מזהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בניין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול.
- ב - ניקוזה של קרקע שעתידיים לנצלה לפעולות בניה, יטפלו בר עד התחלת הבניה כפי שתאשר הועדה המקומית, היתה הועדה סבורה שטיבה ומקומה של הקרקע בתחומי התכנית מחייבים טיפול מיחד, תהיה סמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים לדעת.

11.2- ביוב:

- א - לפי דרישת הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התוכנית או חלק ממנה.
- ב - כל בניין שיבנה לאחר מתן תוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית.
- ג. לא תורשה הקמת בניין בכל שטחי התכנית ללא בית שמוש בשטיפה במים מרשת המים.
- ד. באזור המגורים א' ו ב' חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש לבניינים ולציידם בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע. על כך, לא בצעו הבעלים אחרי הועדה כנ"ל, רשאית הועדה ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמרות על חשבון הבעלים .

11.3 אספקת מים:

- א - אסור להניח או לבנות רשת צנורות לאספקת מים בלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית. אדם שיקבל תעודת היתר כאמור, חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיסית, כימית ובקטריאולוגית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
- ב. - שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.

11.4- חשמל:א- "הכללת צרכי אספקת חשמל בתכנית"

- כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת או המשנה תכנית כזו יסמן בה את כל מתקני וקוי החשמל הקיימים והמתוכננים שאושרו כדין וכן יודא את צרכי אספקת החשמל לאותה תכנית וידאג למילויים על ידי קביעת מקומות למתקנים ומעברים לקוים כפי שיגדרו על חברת החשמל.

ב - מגבלות בניה מתחת ובקרת קווי החשמל וכבלים תת קרקעיים
 הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מתוכננים ומאושרים ובקרתם
 בין במעברים ובין מחוצה להם אסורה, הכל כמופרט:
 מתייל קיצוני של קו חשמל וכמו כן המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר
 קו חשמל לא יפתח מהמרחקים הנקובים להלן:

שטח פתוח במ"ר	שטח בנוי
2.25 3.00	2.00 2.25
6.50 8.50	5.00 6.50
13.50 20.00	9.50 14.50

ג. - מבלי לגרוע בכל האמור בסעיף ב', כל יוזם או עורך תוכנית המשנה
 שטח פתוח לשטח בנוי במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו קיים יפנה לחברת
 החשמל, במקרים של קוים שהמרווח בין העמודים עולה על הרגיל ייקבעו
 המרחקים המותרים בהתאם לנסיבות המתחייבות של המקרה.

ד. - לא ינתן היתר בניה בקרבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים קיימים או
 מאושרים במרחקים הקטנים מ 2.50 מטר מציר כבל מתח עליון 150 ק"ו
 במרחקים הקטנים מ- 200 מטר מציר כבל מתח עד 35 ק"ו, ולא יאושרו
 מתקנים תת-קרקעיים ו/או עיליים בקרבת או מעל לכבלים אלו במרחקים
 קטנים מהנקובים לעיל; זולת מקרים מיוחדים ובהסכמת בכתב של חברת החשמל
 ועל פי תנאים שייקבעו.

ה. - קווי חשמל שהעתקתם תדרש, עקב ביצוע התוכנית, יועתקו וזאת על
 חשבון היוזם ו/או המבצעים ובתאום מראש עם חברת החשמל.

ו - חפירה, חציבה או כריה בקרבת כבלי חשמל תת חשמל קרקעיים ועמודי חשמל
 סעיף זה מתייחס לעבודות חפירה, חציבה או כריה שאינן נחשבות ככריה
 וחציבה לפי ת/מ/א/14.
 חפירה חציבה או כריה המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן
 טוענות היתר, ובין שאינן טוענות היתר לפי החוק טעונות אישור חברת
 החשמל.

עבדות ידניים	כלים מכניים
2.5 מטר	3 מטר
2.5 מטר	5 מטר
5 מטר	5 מטר
10 מטר	10 מטר
10 מטר	15 מטר

לא יבוצעו עבודות חפירה, חציבה או כריה גם במרחקים העולים על המרחקים
 הנ"ל, באם תנתן אפשרות גישה חופשית לעמוד או לקבל בעקבות
 ביצוען של אותן עבודות.

ז. - למרות האמור בסעיף ב' ניתן לחרוג מהתנאים הנ"ל בכפוף לאישור בכתב מחברת החשמל ועל פי התנאים הבטיחותיים המתחייבים.

ח. - אסור להתקין או לבנות תחנות דלק או מתקני דלק אחרים מחסנים לחומרי נפץ, לחומרים דלקים או לחומרים מסוכנים אחרים, בין אם מתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבנינים או לאו ולא ניתן היתר בניה לכך במרחקים קטנים מקו חשמל ומכבלי חשמל תת קרקעיים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין שייקבעו בהתיעצות עם חברת החשמל ועם משרד העבודה.

11.5 - הרחקת אשפה

לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש אשר יסומן בתכנית ההגשה בתאום עם המועצה המקומית

11.6 - אמצעים תברואתיים:

לפני פיתוח של קרקע בגדר תכנית זו, רשאית הועדה המקומית לדרוש מאת בעליה ומבצעה של תכנית כלשהי למלא, עד להוצאת ההיתר, אחר דרישות מיוחדות של רשות הבריאות בדבר אמצעים תברואתיים נגד מלריה או מחלות אחרות.

12- נטיעת עצים ושמירתם:

א. - הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעות עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

ב. - לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג. - הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמקומות מתאימים אחרים. צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים

וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ולמשוכות שלו, ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואתורו של כל מטע חדש.

ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א' ו ב' בסעיף זה יהיו אחראים לשמירתם של העצים מהיזק בני אדם או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק למניעת הישנותו של נזק זה.

ה. - לא קיים בעל הנכס את חובתו לפי פסקה ג' בסעיף זה, אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית, תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו, ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס ע"י עובדיה או סוכניה.

14- חלוקה משנה:

א. תותר חלוקת משנה לחלקה שבה קיים, יותר ממבנה אחד, ע"י תכנית חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך בהסכמת כל בעלי החלקה ותאושר על פי פרק ד' לחוק התכנון ובניה.

ב- באזור מגורים ב' לא תותר חלוקה משנה לחלקות קטנות מ-200 מטר בשטח המיועד למגורים ומסחר מעורב, לא תותר חלוקה משנה לחלקות קטנות מ-250 מ"ר בשטח מגורים רגיל לא תותר חלוקת משנה לחלוקות קטנות מ-400 מטר.
ג- חלוקה משנה של חלקות השומות, שגודלן עולה על 5 דונם תדרוש הגשת תוכנית מפורטת בקנה מידה 1:1250 או 1:500 לפי דרישת הועדה המקומית בתנאים מיוחדים רשאית הועדה לקבוע שהיא עצמה תכין את התוכנית.
ד. בתוכנית החלוקה יש לסמן את כל השטחים המיועדים על פי תכנית זו לצרכי צבור.

ה. שבילים וסמטאות, המיועדים לתנועת כלי רכב אך אינם מסומנים בתשריט תכנית זו כדרכים, יירשמו בתכנית החלוקה כשבילים פרטיים, המהווים רכוש משותף של בעלי המגרשים בחלקה רוחב של שבילים אלה לא יפחת מ-6 מטרים.

ו. לא תאושר תוכנית חלוקה אלא אם כן תינתן לכל חלקת משנה גישה מדרך צבורית או משביל פרטי כאמור בסעיף קטן ה' לעיל.
ד. בשטח הבנוי לא נדרשים תשריטי חלוקה

15- הריסת מבנים:

ה. בכל מקרה של בקשה לתוספת בניה במגרש, שבו מצוי מבנה אשר לא אושר כחוק והחורג במלואו או בחלקו אל תחום דרך מאושרת, יותנה ההיתר לתוספת המבוקשת בהריסה על ידי מבקש ההיתר של אותו חלק מהבנה המצוי בתחום הדרך.

טבלת שטחים מצב קיים

ייעוד שטח	סה"כ מ"ר	% שטח כללי
אזור מגורים א	70608	45.3
אזור צבורי פתוח	4468	2.9
אזור חקלאי	3600	2.2
אזור דרך להולכי רגל	1314	0.8
אזור בניני צבור	10147	6.6
אזור דרך קיימת או מאושרת	52418	33.7
אזור דרך גישה	1084	0.7
אזור מגורים ב	5234	3.4
אזור פרטי פתוח	6777	4.4
סה"כ שטח התכנית	155650	100

טבלת שטחים מצב מוצע

ייעוד שטח	סה"כ שטח מ"ר	% שטח כללי
אזור דרך להולכי רגל	1685	1.0
אזור דרך גישה	526	0.4
אזור דרך מוצעת	6428	4.1
אזור דרך קיימת או מאושרת	49125	31.4
אזור בניני צבור	8903	5.7
אזור מגורים א	77309	49.5
אזור מגורים ב	5505	3.6
אזור צבורי פתוח	3043	2.0
אזור פרטי פתוח	3126	2.0
סה"כ שטח התכנית	155650	100

17 - נוהלי אישור היתרי בניה :

יש לצרף לבקשה להיתר בניה תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרשום בטבו), תכנית עשויה ע"י מודד מוסד החתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה . בתוכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים , עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם בתוכנית זו יופיעו סימוני דרכים שבילים להולכי רגל , גדרות ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו , בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה; לועדה המקומית כל זה לפי תקנות התכנון והבניה 1970 .

18 - הפקעות

כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו לפי סעיף 190,189,188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 , וירשמו ע"ש המועצה המקומית .

19 - העברת קרקעות לצרכי ציבור

לפי הוצאת היתר בניה על הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המועצה המקומית ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור .

20 - במגרשים משופעים בהם מתבקשת חפירה לצורך בניה יש לבצע קירות תומכים לפני הקמת הבניין . במקרה שיצא היתר עבור הקירות יש לבצעם מיד לאחר קבלת ההיתר .

הסימונים בתשריט:סימון בתוקףפירוש הסימן

גבול תכנית.....	קו כחול רצוף
אזור מגורים א'.....	צבע כתום
אזור מגורים ב'.....	צבע תכלת
אזור מסחר ומגורים.....	פסים באפור על רקע כתום
שטח לבניני ציבור.....	צבע חום מותחם חום כהה
שטח צבורי פתוח.....	צבע ירוק
אזור חקלאי.....	פסים אלכסוניים בירוק על רקע התשריט
דרכי גישה.....	צבע ירוק עם פסים ניצבים באדום
דרך להולכי רגל.....	צבע ירוק עם פסים ניצבים בירוק
דרך קיימת.....	צבע חום
דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת.....	צבע אדום
דרך לביטול.....	פסים אלכסוניים באדום
מס' דרך.....	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
מרווחים קדמיים מינימליים.....	ספרה ברבעים הצדדים של העגול
רוחב הדרך.....	ספרה ברבע התחתון של העגול
גבול גוש.....	קו משונן בצבע התשריט
קו מתח גבוה.....	קו נקודה - קו נקודה בצבע אדום
מבנה להריסה.....	צורה הנדסית עם צבע צהוב
שטח פרטי פתוח.....	צבע ירוק מותם ירוק כהה



המועצה המקומית משהד

مجلس المشهد المحلي

טל: 06/519092

פקס: 06/517084

מיקוד: 16967 - תד 2473

MASHAD LOCAL COUNCIL

מיקוד: 17917 ס.ב 2473

דואר מזורז

~~מועצה מקומית משהד
مجلس المشهد المحلي~~

יזם התוכנית:

~~מועצה מקומית משהד
مجلس المشهد المحلي~~

בעל הקרקע:

~~מרעי מיקדאד
אדריכל מ.ר. 63595~~

עורך התוכנית:

16/1/91

תאריך:

מס' יחיד לדונם	צפיפות נטו מס' יחיד למג'רש	מקסימלי	גובה בנין	סה"כ	לכיסוי קרקע	שטח שירות	שימור עיקר	בניה	אחוזי	קומי	בניה	קוי	גודל מגרש מנימלי במ"ר	שם האזור שימשים עיקריים
10	4	12 מ' + 2.5 מ' לעליות גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	4 ללא עמודים 3 קומות מעל קומת עמודים	168 %	42 %	100.6 % או 40 מ"ר לתחידה	36 %	42 %	168 %	3 או לפי תשריט (הגדול מהם)	ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן 7.3	3 או 0 בצד אחד ולאחר פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן 7.3	200 מ"ר או כפי שקיים אך לא פחות מ-100 מ"ר רואה סעיף 8 בתקנון	מגורים א'
8	3	12 מ' מ' 18	3 ללא עמודים 2 מקומות מעל קומת עמודים	171 %	57 %	7 %	50 %	---	171 %	3 לפי תשריט (הגדול מהם)	ללא פתחים ולאחר קבלת תגובת השכן 5.3	3 או 0 בצד אחד ולאחר קבלת תגובת השכן 5.3	500 כפי שמסומן בתשריט לפי תכנית בנין אד לא פחות מ-500	שטח לבנין ציבורי
8	3	12 מ' + 2.5 מ' לעליות גג או סה"כ 14.5 מ' לבית עם גג רעפים	3 מקומות מגורים מעל קומת מסחרית. נוסף לכך תותר קומת תניה תת קרקעית	200 %	50 %	10 %	40 %	---	200 %	3 או לפי תשריט (הגדול מהם)	ללא פתחים תגובת השכן 5.3	2 או 0 בצד אחד ולאחר קבלת תגובת השכן 5.3	290 או כפי שקיים אך לא פחות מ-150 מ"ר רואה סעיף 8 בתקנון	מגורים מסחרי משרב

* מותרת בשיטת הקרקע. בשיטתים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 4 קומות.
 ** מותרת בשיטת הקרקע. בשיטתים תלולים יתוכננו שתי קומות מתחת למפלס הכניסה אך לא יותר מסה"כ 3 קומות. במגרשים שגודלם מעל 600 מ"ר ניתן יהיה לאשר שתי יחידות בקומה בלבד ששטח הכולל לא עלה על המותר באזורי מגורים א' ג-ב. יהיה מותר להקים מבנה עזר ששטחו לא יעלה על 40 מ"ר בנוסף למותר.
 *** ניתן לנצל את מיתכנות שטחי השירות של הקומות העליונות בתנאי שהיא אחוזי הבניה יעבור את המכסימום המותר לפי הטבלה לעיל.