

2-2874

9809/א	מס' תכנית
4648	מס' תכנית
1.6.99	תאריך
3817	מס' תכנית
אשף	שם

9809/א	מס' תכנית
30.7.97	תאריך
של	שם

13

מחוז הצפון

תכנון מקומי - מבוא-עמקים

משרד הפנים מחוז הצפון	חוק התכנון וחבניה תשכ"ח - 57
9809/א	מס' תכנית
הועדה המהווית לתכנון לבניה החליטה	ביום 12.8.98 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מועצה מקומית משהד

9809/א	מס' תכנית
הודעה על אישור תכנית מס' 4648	מס' תכנית
מיום 24.2.99	תאריך
1912	מס' תכנית

תכנית מפורטת מס' 9809/א

שינוי לתכנית מתאר משהד ג/6485

שינוי ייעוד מחקלאי ושמורת יער למבני ציבור ומגורים
תוספת 168 יח"ד

בית-ספר תיכון - משהד

- 1996 דצמבר עורך התכנית: א.ענבר - אדריכלות ובינוי ערים, שקד
- 1997 עידכון: יולי
- 1997 אוקטובר
- 1997 (להפקדה) דצמבר

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא-עמקים
מועצה מקומית משהד

תכנית מפורטת מס' ג/9869
שינוי לתכנית מתאר משהד ג/6485
שינוי ייעוד מחקלאי ושמורת יער למבני ציבור ומגורים
תוספת 168 יח"ד

בית-ספר תיכון - משהד

פרק א' : התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' ג/9869: "בית-ספר תיכון - משהד", להלן: "התכנית".
חולות התכנית בגבולות השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף אליה,
להלן "התשריט".

2. המקום: משהד, נ.צ.מ. 179950/238800.

3. גבול התכנית: כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית: 1. תקנון הכולל 7 עמודים.
2. התשריט בק.מ. 1:1,250 המצורף לתכנית זו, מהווה חלק בלתי נפרד
ממנה, וכולל תכנית בינוי עקרונית.
3. נספח מס' 1 בקנ"מ 1:500 - נספח תנועה המצורף לתכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
4. נספח מס' 2 - לוחות הקצאה ואיזון ערוכים ע"י שמאי מקרקעין,
המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. שטח התכנית: 57.10 דונם (במדידה ממוחשבת).

6. הקרקע הכלולה בתכנית: גוש: 17467 חלקות: 20,11 חלקי חלקות: 12,7.
גוש: 17469 חלקה: 75 חלקי חלקות: 76,6.

7. בעלי הקרקע: מ.מ.י., קריית הממשלה, ת.ד. 50, נצרת-עלית. טל.: 06-6558211.
אחרים.

8. יוזם ומגיש התכנית: מועצה מקומית משהד, ת.ד. 2473, משהד 16967. טל.: 06-6519092.

9. עורך התכנית: איריס ענבר - אדריכלית, א.ענבר-אדריכלות ובינוי ערים
שקד, ד.נ. מנשה 37862. טלפקס: 06-6350019.

10. יחס לתכניות אחרות: התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר משהד/ג/6485, ומתאימה לתכנית האב אשר גובשה ליישוב.

במקרה של סתירה בין התכנית לתכניות קודמות - יקבע האמור בתכנית זו.

11. מטרת התכנית: פיתוח האזור המערבי בסמוך לבית-ספר יסודי קיים - לבית-ספר תיכון

ולאזור מגורים צמוד אליו, בהתאם למגמות הפיתוח אשר הותוו בתכנית האב ליישוב, ובהתאם לתכנית לפריסת מוסדות חינוך המהווה חלק מתכנית האב.

התכנית מגדירה שינוי יעוד משטח חקלאי ומשטח שמורת יער (לפי פקודת היערות) לאזור לבנייני ציבור, לאזור מגורים, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים, וכוללת:

חלוקת השטח למגרשי בנייה עפ"י תשריט.

קביעת הוראות לבנינוי ולפיתוח השטח וקטעי הדרכים הגובלות באתר.

קביעת תנאים לביצוע התכנית.

פרק ב' : שמחים וסימונים בתשריט

12. טבלת שמחים לפי ייעודים (חישוב השמחים במדידה ממוחשבת):

מצב מוצע		מצב קיים		סימון בתשריט	האזור
ב-%	בדונם	ב-%	בדונם		
37.0	21.09	61.1	34.87	פסים אלכסוניים ירוקים	שטח חקלאי
30.4	17.37	11.8	6.76	בצבע כחום	אזור מגורים א' (168 יח"ד)
9.4	5.38			בצבע חום מותחם בקו חום כהה	אזור לבנייני ציבור
				בצבע ירוק	שטח ציבורי פתוח
		19.7	11.24	קיווקו אלכסוני מצולב בירוק	שמורת יער (פקודת היערות)
				בצבע חום	דרך קיימת/מאושרת
				פסים אלכסוניים חום וירוק	דרך משולבת קיימת
				בצבע אדום	דרך מוצעת/הרחבת דרך
				קיווקו אדום מרווח	דרך לביטול
23.2	13.26	7.4	4.23		סה"כ דרכים
100.0	57.10	100.0	57.10		סה"כ שטח

13. סימונים נוספים בתשריט :

- מספר הדרך
- מרווח קדמי - קו בניין
- רוחב התוואי
- קו חשמל קיים
- גבול ומספר חלקה רשומה
- גבול חלקה רשומה לביטול
- גבול ומספר מגרש מוצע
- תחום איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
- גבול גוש
- גבול התכנית
- גבול תכנית מאושרת ג/6485
- מספר ברבע העליון של עיגול בדרך.
- מספר ברבע צדדי של עיגול בדרך (במ').
- מספר ברבע תחתון של עיגול בדרך (במ').
- קו מקוטע ומנוקד לסרוגין בצבע אדום
- קו ומספר בגוון ירוק.
- קו מקוטע בגוון ירוק.
- קו ומספר מוקף מסגרת בצבע שחור.
- קיווקו אנכי מרווח בצבע שחור.
- קו בגוון התשריט עם משולשים משני צידיו לסרוגין
- קו כחול עבה.
- קו כחול מקוטע.

פרק ג' : רשימת תכליות ושימושים

14. כללי:

לא יישמשו כל קרקע או בניין הנמצאים באיזור המסומן בתשריט לכל תכלית שהיא פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות המותרות באיזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין. על אף האמור לעיל, מותר לוועדה המקומית לאשר שימוש בקרקע או בבניין אשר אינו מופיע ברשימת התכליות - בתנאי ששימוש זה מתאים לאופי האיזור ודומה לסוג התכליות המותרות באיזור האמור.

15. התכליות לפי אזורים:

15.01 אזור מגורים א'

מיועד לפיתוח מגורים בצפיפות 6 עד 8 יח"ד/דונם, בהתאם לתכנית בינוי לכל מגרש. בכל מגרש יותר להקים מבנה מגורים אחד בלבד. ניתן לבנות את המבנה בקו בניין צידי 0, בתנאים הבאים: הסכמת השכן הגובל; הקיר הבנוי על גבול מגרש יהיה אטום ללא פתחים; ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש של המבקש. במקרה של תנאים טופוגרפיים אשר אינם מאפשרים פתרון הנדסי אחר, לדעת מהנדס הוועדה, ובאישור הוועדה המקומית - ניתן יהיה להקים חנייה מקורה בלבד בקו בניין קדמי מזערי של 1 מ'.

15.02 אזור לבנייני ציבור

מיועד להקמת מוסדות ציבור - מבני חינוך, ספורט, בריאות, דת, רווחה ומבני המועצה המקומית. בנייה באיזור זה תותר בהתאם לתכנית בינוי לכל המגרש, אשר תוגש לאישור הוועדה המקומית בד בבד עם הגשת הבקשה להיתר בנייה. קווי המתאר של המבנים המסומנים בתכנית הבינוי הם עקרוניים בלבד, ואינם מחייבים לצורך הגשת בקשה להיתר בנייה - בתנאי שלא יוגדלו שטחי הבנייה המאושרים ויישמרו הוראות קווי הבניין וגבהי הבניינים לפי התקנון והתשריט. המגרש בגו"ח 17469/75 מיועד לבי"ס יסודי קיים ולהרחבתו. המגרש בגו"ח 17467/12 מיועד להקמת בי"ס תיכון מקיף כולל חט"ב וחט"ע בן עד 30 כיתות.

15.03 שטח ציבורי פתוח

מיועד לפיתוח משטחי גינון ונטיעות, לשטחים מרוצפים וכיכרות, למתקני ספורט ומשחק, לשבילים להולכי רגל, למסלולי אופניים, למקלטים ציבוריים, לטרנספורמטורים ולמערכות תשתית על ותת-קרקעיות, למתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה, לתעלות ניקוז, לכלים לאצירת אשפה. מיקומם ועיצובם של המתקנים המתוכננים בשטח זה יהיה בהתאם לתכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית, בתאום עם הרשות המקומית ובאישור משרד הבריאות והג"א. פיתוח שטחים אלו יתבצע יחד עם פיתוח מגרשי הבנייה. לא תותר גישה לכלי רכב למעט רכב חרום, אלא במגרש מס' 107 - בו יותר השימוש לצורך טובה זמנית לרכב - עד לתכנון המשך דרך מס' 24.

15.04 דרכים וחניות

תשמשנה לדרכים לרכב, לשבילי הולכי רגל, לשטחים מרוצפים, לטיילות, לשבילי אופניים, לנטיעות, לחנייה לרכב, לדחבות, לתחנות אוטובוסים, למתקני אשפה, למעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה.

16. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

שם האיזור (שימושים עיקריים)	מספר יח"ד/דונם	גודל מגרש פיזערי	קווי בניין *			אחוזי בנייה (מס"כ)		מס"ח המגרש // שטח בנייה סירבי **			שטחי שירות	גובה בנייה מירבי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין	
			צד	אחור	קדמי	סה"כ לבנייה	תכסית	מעל מפלס מתחת מפלס	שימושים עיקריים	כניסה **			מתחת מפלס **
מגורים א'	8-6	0.4 ד'	לפי תשריט	0/3	3	150%	42%	150%	78%	144%-מגורים	6%-חנייה מקורה, מס"ד, מחפן	4 ק' מעל/ 2 ק' מתחת	12.5 מ'
בניני ציבור		0.5 ד'	לפי תשריט	3	5	120%	45%	120%	80%	100%-מוסדות חינוך, דת, חברה	20%-ממ"מ, מחסנים, חנייה, מתקני סכ'	3 ק' מעל/ 2 ק' מתחת	12 מ'

* קו בניין 0 צדדי יותר לפי חכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית ועפ"י נהליה, ללא פתחים בקיר מסותף.
 **עקב הטופוגרפיה המסופעת - ניתן לפתח את המגרשים מעל ומתחת לקומת הכניסה, חוץ שמירה על התאמה לנוף באישור הוועדה המקומית. מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין ניתן לפתח את פלוא אחוזי הבנייה.
 בסככות הוועדה המקומית להעביר אחוזי בנייה בין מעל הפלס למתחתיו.

17. רשימת מגרשים:

מס' מגרש שטח (ד')	מס' מגרש שטח (ד')	מס' מגרש שטח (ד')	מס' מגרש שטח (ד')
0.600	131	0.530	120
0.718	132	0.746	121
0.760	133	0.748	122
0.858	134	0.963	123
0.585	135	0.662	124
0.732	136	0.622	125
0.426	137	0.584	126
0.428	138	0.577	127
0.479	139	0.613	128
0.881	140	0.576	129
		0.474	130

פרק ד' : תקנות כלליות

18. תנאים למתן היתרי בנייה:

לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו, אם בדרך אספלט או שביל או בדרך אחרת, באישור הוועדה המקומית.

לא יינתן היתר בנייה בתחום המגורים אלא בהתאם לצפיפות יח"ד המוגדרת בטבלת זכויות והגבלות בנייה (סעיף מס' 16). לכל היתר בנייה יצורפו חישובים סטטיים המאשרים את אפשרות הביצוע של מספר יח"ד הנדרש.

מפלסי הכניסה למגרשים יותאמו למפלס הדרך: תובטח גישה במפלס הדרך לחניות שבתחומי המגרשים.

היתרי בנייה יוצאו רק לאחר ביצוע כל התשתיות (כולל דרכים, חשמל, תקשורת, מים וביוב). מתן היתר בנייה בתחום מגרש מס' 102 (על שטח שמורת יער לפי פקודת היערות) - יותנה בתאום עם קק"ל.

19. הפקעה ורישום לצרכי ציבור :

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לסעיפים 189,188 לחוק.

20. הוראות לתשריטי חלוקה :

יוכן תשריט חלוקה לצרכי רישום כחוק ע"י מודד מוסמך. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם למצב הקיים בפועל.

21. חישוב אחוזי הבנייה :

שטח הבנייה המותר יחושב בהתאם לאחוז שנקבע מגודל המגרש נטו, בהתאם לתכנית (פרק ג' סעיף 3). חישוב שטחי הבניינים ייעשה לפי תקנות התכנון והבנייה (חישובי שטחים) התשנ"ב-1992.

22. דרכים :

לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך - אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך על ידי הוועדה המקומית.

23. חנייה :

מס' מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה התשמ"ג (1983) יהיו בגבול המגרש. חניות במספר שמעבר לדרישות התקן אפשריות בתחום הדרכים.

24. חשמל ותאורה ציבורית :

יוזמי התכנית יבצעו את כל עבודות התשתית לחשמל ותקשורת הנדרשות בשטח בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ורשויות התכנון השונות, ובהתאם לפקודות המועצה המקומית משהד. אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הקיימת ובהתאם לדרישות ולהוראות חברת החשמל. קווי ההזנה בתחומי המגרשים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים, בהתאם לתקן חברת החשמל. כל קווי החשמל והחיבורים הראשיים יועברו בתוואי הדרכים.

הוועדה המקומית רשאית להכין או לאשר תכנית תאורה עבור הדרכים.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה על עמודים בהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הוועדה.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה במבנה בתחום אזור לבנייני ציבור או בשטח ציבורי פתוח בהתאם לתכנית פיתוח לכל האתר שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 6/...

25. אספקת מים וסילוק שפכים :

אספקת המים תהיה מרשת מי השתייה של ישוב משהד. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים של הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של משרד הבריאות ושל מינהל המים. יותר מעבר קווי מים ממגרש אחד למשנהו. תכנית הביוב תתוכנן ותבוצע בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. כל המבנים יחזברו למערכת הביוב הכללית בהתאם לחוקי העזר לביוב ולהוראות משרד הבריאות ומהנדס הוועדה. יותר מעבר קווי ביוב דרך מגרש אחד למשנהו. אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הכללית יהווה תנאי להוצאת היתר בנייה. תעודת גמר המאפשרת חיבור מבנה למערכות תשתית, תינתן רק לאחר חיבור המבנה למערכת הביוב. לשרותים כגון: מים, ביוב, קווי חשמל ותקשורת, אשר הסתעפותם למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים, לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים.

26. ניקוז :

היתר בנייה יינתן לאחר שיובטח ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית. ניקוז מי-גשם יהיה על ידי חילחול, על ידי ניקוז טבעי, או על ידי ניקוז בתעלות על קרקעיות ובצינורות תת קרקעיים, בהתאם לדרישות משרד הבריאות. תכנון הפיתוח של המגרשים יאפשר זרימה חופשית של הנגר העילי. הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות את הקרקע הדרושה למעבר מי-גשמים או מי-ביוב, ואין להקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, פרט לעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.

27. אשפה :

שיטת איסוף האשפה תהיה עפ"י דרישות מהנדס הרשות המקומית.

28. מיקלוט וכיבוי אש :

כל בקשה להיתר תכלול פתרון למיקלוט בהתאם לתקן ישראלי ובאישור הג"א. אישור הרשות המוסמכת לכיבוי אש יידרש ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה - על פי דרישות החוק.

פרק ה' : הגבלות בנייה

29. חשמל :

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקדבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט נ/א או הקרוב ביותר של המבנה. על המתכנן לתאם עם חברת החשמל לגבי רשת החשמל.

סוג קו החשמל		מרחק מתיל קיצוני לחלק הקרוב ביותר של מבנה
רשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מטרים	
רשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים	1.5 מטרים	
קו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטרים	
קו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מטרים	

30. כבלים :

אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מן המפורט מטה:

סוג הכבל		מרחק מי זערי מהחלק הקרוב ביותר של מבנה
----------	--	--

מתח נמוך עד 1,000 וולט	0.5 מטרים
מתח גבוה עד 33 ק"ו	1.0 מטרים
מתח עליון עד 160 ק"ו	3.0 מטרים

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

31. קווי שדות עיליים ותת קרקעיים :

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות על ידי הוועדה המקומית והרשות המוסמכת לכך. כל קווי השרותים העירוניים יעברו בתוך התוואי של הדרכים. קווי שדות פרטיים המקשרים בין קווי השרות העירוניים לבניין - יעברו בתוך המגרש בשטח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

32. היטל השבחה :

בעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו חייבים לשלם היטל השבחה בהתאם לחוק.

33. החולה :

תחולתה של תכנית זו תהיה מתאריך אישורה בהתאם לחוק.

ח ת י מ ת

.....

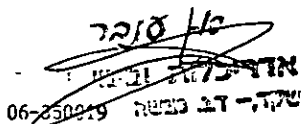
חתימת כבל הקרקע



חתימת היוזם/המגיש

.....

חתימת היוזם/המגיש



חתימת עורך התכנית

חתימת הוועדה



מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי - מבוא - עמקים
מועצה מקומית משהד

נספח 2

לוחות הקצאה ואיזון

תכנית מפורטת מס' ג' / 9869

שינוי לתכנית מתאר משהד ג' / 6485

שינוי יעוד מחקלאי ושמורת יער למבני ציבור ומגורים

תוספת 168 יח"ד

בית ספר משהד

מפעל				קנים				מפעל				קנים			
תשלומי	שווי	יעוד	חלקים	שטח	מס'	שווי	יעוד	חלקים	שטח	מס'	שווי	יעוד	חלקים	שטח	מס'
אזור	יחסי			מג'רש	מג'רש	יחסי			שטח	מג'רש	יחסי			שטח	מג'רש
				מ"ר	מ"ר				נכלל בתכנית	מ"ר				מ"ר	מ"ר
א		מגורים	בשלמות	748	122	0.5827	הקלאי	בשלמות	20,477	20477	11				
ב		מגורים	בשלמות	963	123										
ג		מגורים	בשלמות	662	124										
ד		מגורים	בשלמות	622	125										
ה		מגורים	בשלמות	584	126										
ו		מגורים	בשלמות	577	127										
ז		מגורים	בשלמות	613	128										
ח		מגורים	בשלמות	576	129										
ט		מגורים	בשלמות	474	130										
י		מגורים	בשלמות	600	131										
יא		מגורים	בשלמות	718	132										
יב		מגורים	בשלמות	760	133										
יג		מגורים	בשלמות	858	134										
יד		מגורים	בשלמות	585	135										
טו		מגורים	בשלמות	732	136										
טז		מגורים	בשלמות	426	137										
טז		מגורים	בשלמות	428	138										
יז		מגורים	בשלמות	479	139										
יז		מגורים	בשלמות	881	140										
אזור	0.5827			12,286		0.5827					0.5827				
מס' סדרתי															2
															שאלת תופיק טאבה סוללמן מזיאת תופיק טאבה סוללמן

מוצע				קיים				מס' סדרתי						
תשלומי	שוי יחסי	יעוד	חלקים	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שוי יחסי	יעוד	חלקים	שטח נכלל בתכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	שמות הבעלים (לפי נסח רשום)	מס' סדרתי
א		ש.צ.פ.	בשלמות	2,291	103								מועצה מקומית	3
י		ש.צ.פ.	בשלמות	824	104								משהד	
י		ש.צ.פ.	בשלמות	107	105									
י		ש.צ.פ.	בשלמות	1,418	106									
י		ש.צ.פ.	בשלמות	739	107									
י		ש.צ.פ.	בשלמות	8678										
י		דרכים	בשלמות	---										
י				14,057										

תערה: ההקצאות חושבו עבור כל בעלי חלקה בשלמות

22.1.98



טבלת שטחים תחום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
תכנית מפורטת מס' ג' / 9869 - משרד

דרכים %	דרכים מ"ר	מוצע		מגב		מגורים במ"ר	שטח מהתכנית % - ב	קנין	מגב		שטח רשום מ"ר	חלקה	גוש	מס' סידורי
		שטח מ"ר	שטח %	מגורים מהתכנית % - ב	מגורים מהחלקה % - ב				שטח בתכנית מ"ר	שטח רשום מ"ר				
12.3	4,321	2,291	6.52	25.04	60	8,799	41.73	תקלאי	14,665	39,881	7	17467	.1	
12.4	4,357	3,088	8.78	34.96	60	12,286	58.27	תקלאי	20,477	20,477	11	17467	.2	
24.7	8,678	5,379	15.3	60		21,085	100		35,142				סה"כ	



22.1.98