

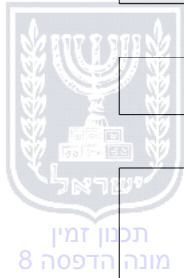
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-0555698

שינוי בקווי בניין ונספח בינוי ותוספת אחוזי בנייה-שעב.

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	שפלת הגליל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בקווי בניין ונספח בינוי ותוספת אחוזי בנייה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בקווי בניין ונספח בינוי ותוספת אחוזי בנייה-שעב.



**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

שם התכנית

263-0555698

מספר התכנית

0.756 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת

סוג התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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 שפלת הגליל

221548 קואורדינאטה X

754816 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מערבית -שעב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שעב - חלק מתחום הרשות: שעב

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19780	מוסדר	חלק		33

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
18753 /ג	126

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/11/2012	721	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18753 ממשיכות לחול.	שינוי	18753 ג/



**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				ניזאר אבו רומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ניזאר אבו רומי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	27/01/2018	ניזאר אבו רומי	22/02/2018		לא
חניה	מחייב	1: 250	1	08/01/2018	מרואן גנאיים	22/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/08/2017	ניזאר אבו רומי	29/08/2017		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



**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	איאד טאהא			שעב	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שעב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איאד טאהא			שעב	(1)				

(1) כתובת : שעב.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-5456054	04-5456054	
חוכר		איאד טאהא			שעב	(2)				

(1) כתובת : ת.ד. 580.

(2) כתובת : שעב.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	ניזאר אבו רומי	29192		תמרה	(1)		04-9945546	04-9945546	nezarar@hotmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יוסף חגאזי	814		תמרה	(2)				
מהנדס אזרחי וכבישים ומודד מוסמך	יועץ תחבורה	מרואן גנאיים	107454		סחינין	(3)				

(1) כתובת : ת.ד. 3110.

(2) כתובת : ת.ד. 515.

(3) כתובת : סחינין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 בקווי בניין ונספח בינוי ותוספת אחוזי בנייה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי בנייה מ- 100% ל- 107% לפי סעיף 62א(א)16(א).

ב. הקטנת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

ג. שינוי בינוי בהתאם לנספח הבינוי המצורף לתכנית לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	21	2.78
דרך מוצעת לפי תכנית ג/18753	117	15.48
מגורים א	618	81.75
סה"כ	756	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.35	18.42
מגורים ב'	617.31	81.58
סה"כ	756.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי 450 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הבניה באזור זה תתבצע עפ"י תשריטי חלוקה ערוכים ע"י מודד מוסמך. ועפ"י תכניות בינוי ופיתוח שהכנתן ואישורן בועדה המקומית יהוו תנאי למתן היתרי בנייה, תכניות הבינוי יציין ביחס לכל מגרש את הפרטים הבאים:</p> <p>1. מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה.</p> <p>2. מפלס הכניסה לבין, מפלס זה יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:</p> <p>* במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת המגורים הקרובה ביותר למפלס הרחוב, ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).</p> <p>* מגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת קומת מגורים או קומת עמודים מפולשת הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות מתחתיה לבין קומות מעליה.</p> <p>3. דרכי הגישה, פתרון אצירה אשפה, ארונות תשתית וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה.</p> <p>4. מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות.</p> <p>לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בנייה בק.מ. 1:100 או 1:250 תכנית הפיתוח תעשה ע"י אדריכל נוף ופרטי הקירות ילוו בחישובים סטטים.</p> <p>תכנית פיתוח תכלול: כל הגבהים הסופיים, סימון מפלס כניסות למבנים, מערכת דרכים, חניות, שבילים ורחבות, תוואים ומפלסים עם פתרונות ניקוז, מפלס עליון של קירות תומכים יחד עם גובה הקיר מקרקע סופית.</p> <p>יסמנו פרטים, חתכים עקרוניים ופרישות של קירות תומכים, תוואי מעקות וגדרות עם סימון גובהם וגובה בסיסם, שטחי גינון, מגרשי משחקים, מתקני משחק פרטים כגון: מתקני אשפה, עמודי תאורה, ארונות תקשורת, חשמל וכבלים, מתקני מים, ביוב וגז, מונים, ריהוט גן ורחוב יאושרו ע"י הועדה המקומית בתיאום עם הרשות המקומית.</p> <p>בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.</p> <p>על בקשות להיתרי בנייה באזור מגורים להכיל תכנון במלוא היקף זכויות הבניה מבחינת מס' יחידות הדיור המותרות במגרש, עליהן לפרט את אופן מימושם של לפחות שני שליש מסך כל אחוזי הבניה המותרים ולהציג באופן כללי (רעיון הבינוי) את צורת מימוש יתרת הזכויות בעתיד.</p> <p>לא יותרו מבנה עזר אלא בתחום המבנה.</p> <p>לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.</p> <p>לא תותר התקנת מתקנים כגון: מיכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מיכלי דלק, זרועות לתליית כבסים. מסתורי כביסה, מזגני אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.</p>



<b>מגורים ב'</b>	<b>4.1</b>
<p>בגבול שבין מגרשים לשטחים פתוחים מכל סוג יבצעו תמיכות בגובה שלא יעלה על 3.0 מ" . במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה .</p> <p>בכל מקרה השטח הנחוץ לביצוע תמיכות מגרש ביחס לשטח ציבורי כל שהוא יהיה ע"ח שטח המגרש הנתמך .</p> <p>קיר גדר בנוי בחזית המגרש יהיה בגובה 1.5-0.50 מ" ע"פ הדוגמה בנספח הנופי של ג/18753 . גדרות בין מגרשים יהיו מסוג "שקוף" (שבכה או רשת מלחמת מברזל ) בגובה עד 1.5 מ" .</p>	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר לכל התשתיות : מים, ביוב, חשמל, ותקשורת, גינון חניה	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>אדריכלות</b>	א
אסורה כל בניה בתוך הדרך	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- ימני (1)	צידי- שמאלי (1)	מעל הכניסה הקובעת (1)	4	13	6	4	40	107	661	10	97	618	1	מגורים	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
<p>6.1</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקופות במועד הוצאת ההיתר. אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית, תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
<p>6.2</p>	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. תחנות השנאה 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: 3.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך? תיל חשוף 2.0 מ' - קו חשמל מתח נמוך? תיל מבודד 5.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? תיל חשוף או מצופה 2.0 מ' - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20 מ' מציר קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35 מ' מציר קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ' - כבלי חשמל מתח נמוך 3.0 מ' - כבלי חשמל מתח גבוה כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל 1.0 מ' - מארון רשת 3.0 מ' - שנאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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 תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>6.3</p>	<p>6.1 מים                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                  6.2 ניקוז</p>

<p><b>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>6.3 ביוב</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של בישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבראות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>סידור סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר בניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תוכנית כוללות לביוב, מים, ניקוז, וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו מיידי