

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' מק/גמ/5835/322

שינוי קווי בניין לבניינים קיימים

צפון

מחוז

גליל מזרחי

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מפורטת נקודתית

סוג התכנית

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 אשור תכנית מס' מק/גמ/5835/322  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 7/07 מיום 29.10.07  
 סמנכ"ל תכנון  
 י"ר הועדה

ועדה מקומית "גליל מזרחי"  
 הפקדת תכנית מס' מק/גמ/5835/322  
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 7/06 מיום 18.12.06  
 י"ר הועדה

322 הודעה בדבר אישור תכנית מס' מק/גמ/5835/322  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5749  
 מיום 13.12.07 עמ' 925

322 הודעה בדבר הפקדת תכנית מס' מק/גמ/5835/322  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5697  
 מיום 31.7.07 עמ' 3760

**דברי הסבר לתכנית**

לא רלוונטי

## מחוז צפון

## תכנית מס' מק/גמ/5835/322

1. זיהוי וסיווג התכנית	
שם התכנית	1.1 שינוי קווי בניין לבניינים קיימים
שטח התכנית	1.2 1,894 מ"ר
מהדורות	1.3 שלב
מספר מהדורה	2
תאריך עדכון	15/04/2007
סיווג התכנית	1.4 סוג התכנית
סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מקומית
לפי סעיף:	62 א(א) סעיף קטן 4
אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
מקום התכנית	1.5 כפר שיבלי
נתונים כלליים	1.5.1 מרחב תכנון מקומי
	גליל מזרחי
	238565 קואורדינאטה מערב מזרח – Y
	732200 קואורדינאטה דרום צפון – X
תאור מקום	1.5.2 מקום התוכנית נמצא בדרום הכפר, מהבתים הראשונים מערבית מהכביש הראשי מס' 1
רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3 רשות מקומית
	שיבלי – אום אל ג'נם
התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
כתובות שבהן חלה התכנית	1.5.4 ישוב
	כפר שיבלי
	לייר שכונה
	לייר רחוב
	לייר מספר בית

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג הגוש	מספר הגוש
99	-----	חלק מהגוש	מוסדר	17215

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש הישן	מספר הגוש	לייר
לייר		

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית	לייר
לייר		

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לייר

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5835/ג	שינוי	שינוי בקווי בנין הקבועים בתכנית	3696	10/09/1989

**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אטרש אסמאעיל	15/04/2007	ל"ר	14	ל"ר	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אטרש אסמאעיל	15/04/2007	1	ל"ר	1:250	ל"ר	מחייב	תשריט התוכנית
		אטרש אסמאעיל	15/04/2007	1	ל"ר	1:125	ל"ר	מנחה	תוכנית בינוי (ניסוח)

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מונה, משלמים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין ענמס תגברנה החוזרות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

**1.8.1 מגיש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
ל"ר			04-6765847	ת.ד. 1 שיבלי 16805	ל"ר	ל"ר	023253263	מוניף ח'יריס	ל"ר	מגיש התכנית

**1.8.1.1 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
ל"ר			04-6765847	ת.ד. 1 שיבלי 16805	ל"ר	ל"ר	023253263	מוניף ח'יריס	ל"ר	יזם בפועל

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לישות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
ל"ר	ל"ר	ל"ר	04-6765847	ת.ד. 1 שביבלי 16805	ל"ר	ל"ר	020522116	חסין ח'ריס	ל"ר	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ הנדסה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לישות מקומית	מספר רישיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מודד
ismatechnon@barak.net.il	04-6702472	050-8555755	04-6702472	ת.ד. 465, דבוריה 16910	אטרש אטמאעיל לתדסה, אדריכלות ופקוח	102323	059987495	אטמאעיל אטרש	אדריכל	אדריכל
Sh-najjar@bezeqint.net	04-6702523	050-5373967	04-6702408	ת.ד. 1027, דבוריה 16910	משרד לתדסה אזרחית, מדידות ופקוח	783		ש.ע. מתודיסים	מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה גליל מזרחי

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 הקבועים בתוכנית ג/5835 בהתאם לסעיף 62(א)(4) לחוק.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קווי בניין לבניינים קיימים

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	מצב מאושר	תוספת למצב המאושר	סוג נתון כמותי	
			סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב הנוכחי
			1.894	שטח התכנית – דונם
	6	-----	6	מגורים – מספר יח"ד
	1,087	-----	1,087	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
ל"ר	ל"ר		
		2	מגורים
		1	דרך מאושרת

יעודי קרקע ושימושים			4.

4.1 יעוד  
מגורים

4.1.1 שימושים  
בהתאם לאזור מגורים א' עפ"י תכנית ג/5835 המאושרת

4.2 יעוד  
דרכים

4.2.1 שימושים  
כפי שנקבעו בהגדרות דרך בחוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965 על תיקוניו



5. טבלת זכויות וחוראות בניה

קווי בנין (מסר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגורי/מזרח/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים	
קווי בנין (מסר)	קווי בנין (מסר)	מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה (מ"ר)	שטחי חלונות	שטחי שירות	שטחי עיקרי				
אחר	אחר-שמאל	קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד/לדונם נטו)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כולל (%)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי חלונות	שטחי עיקרי	שטחי שירות	שטחי עיקרי	גודל מגורי/מזרח/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יערך מגורים
<p>עמ"י קו מקווה אדום המסומן בתשריט מצב מוצע</p>																
<p>באתמם לאזור מגורים א' עמ"י תכנית ג/5835 המאושדת</p>																
<p>2 מגורים</p>																
<p>ב'</p>																
<p>ב'</p>																
<p>ב'</p>																
<p>ב'</p>																
<p>ב'</p>																

## 6. הוראות נוספות

## 6.1 הוראות בנושא חשמל

- א. 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 הבניין 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, הכול כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל 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'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 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

## הנחיות לעריכת הוראות התכנית

\* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>1</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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<sup>2</sup>.

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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

<sup>1</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראות היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.  
<sup>2</sup> על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

## 6.2 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

## 6.3 היטל השבחה

- הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

## 6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה ( התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983 ), או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

## 6.6 הוצאת היתרי בניה

מתן היתר הבניה מותנה בהריסת חלק מהמרפסת והקירות המסומנים להריסה ובתיאום עם המועצה המקומית שיבלי – אום אלג'ינס

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע



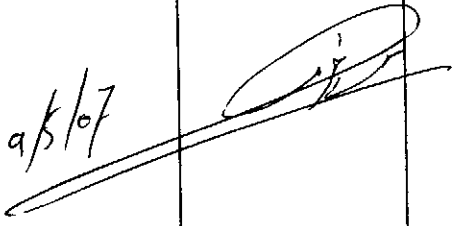
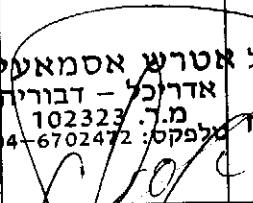
לי"ר

## 7.2 מימוש התכנית

לי"ר

## 8. חתימות ואישורים

## 8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
9/5/07		לייר	023253263	מוניף חיריס	מגיש התכנית
9/5/07		לייר	023253263	מוניף חיריס	יזם בפועל (אם רלבנטי)
9/5/07		לייר	020522116	חסן חיריס	בעלי עניין בקרקע
9/5/07		אטרש אסמאעיל משרד להנדסה אדריכלות ופקוח אדריכל - דבוריה מ.ד. 102323 טלפקס: 04-6702472	059987495	אסמאעיל אטרש	עורך התכנית

## 8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית