

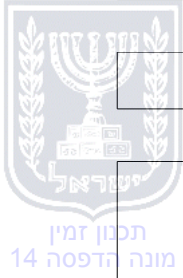
הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0598193

שינוי קווי בניין - שעב

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה קיימת והריסת גדרות הפולשות לתחום דרך בשעב בגוש : 19730, חלקה : 11.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בניין - שעב

ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0598193

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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

223099 קואורדינאטה X

755035 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה מזרחית בשעב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שעב - חלק מתחום הרשות: שעב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19730	מוסדר	חלק	11	561
19784	מוסדר	חלק		1016

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/11/2018	2509	7982	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 263-0431288. הוראות תכנית 263-0431288 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	263-0431288
28/04/2010	2762	6080	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 15565 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 15565
28/01/1993	1351	4079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6769 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6769



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מאמון בדראן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מאמון בדראן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 16 10/10/2019	מאמון בדראן	14/06/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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	כמאל חיטיב		כמאל חיטיב	שעב	שעב (1)		04-9583477	04-9948375	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת"ד 815.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כמאל חיטיב		כמאל חיטיב	שעב	שעב (1)		04-9583477	04-9948375	

(1) כתובת: ת"ד 815.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		כמאל חיטיב		כמאל חיטיב	שעב	שעב (1)		04-9583477	04-9948375	

(1) כתובת: ת"ד 815.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מאמון בדראן	37713	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול		04-9944669	04-9948375	office@badra n.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 קווי בנייה בהתאם לבנייה קיימת בהתאם למסומן בתשריט

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנייה בהתאם לבנייה קיימת בהתאם למסומן בתשריט וסימון להריסה גדרות הפולשות לתוואי הדרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1
דרך מאושרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2
מבנה להריסה	מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	146	20.28
מגורים א'	574	79.72
סה"כ	720	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	145.61	20.23
מגורים ב'	574.13	79.77
סה"כ	719.74	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>א- בתי מגורים .</p> <p>ב- מועדונים פרטיים וחברתיים .</p> <p>ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה .</p> <p>ד- משרדים של בעלי מקצועות חופשיים .</p> <p>ה- מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית .</p> <p>ו- חנויות מזון וקיוסקים .</p> <p>ז- מספרות ומכוני יופי</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א- בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את 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 אלי שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומות המגורים התחתונה במבנה . מפלס הכניסה לבניין יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות:</p> <p>(1) במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).</p> <p>(2) במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיינה זאת הקומה(או קומת עמודים מפולשת) הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיינה זאת קומה שנמצאת בין קומות שמתחתיה לבין קומות שמעלה .</p> <p>ב- בקשה להיתר בנהיה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים: דרכי הגישה, פתרון אצירת אשפה וסידורה החניה לרכב כולל מפלס חניה . מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות .</p> <p>ג- לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה מגורים .</p> <p>ד- לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.</p> <p>ה- לא תותר התקנת מתקנים כגון: מכלי אגירה למים, דודי חימום, קולטי שמש, מכלי דלק, זרועות לתליית כבסים . מסתורה כביסה, מזוגי אוויר, אנטנות, גגונים, סוככי שמש וכד' אלא במתכונת שתבטיח את הסתרתם ושילובם האדריכלי במבנה, או עפ"י העניין, הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה.</p> <p>ו- בקשת היתר בניה תכלול פירוט חומרי הגמר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות ומדרכות, גינון וחניה .
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני הדרך

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3)	3	(2) 3	(1)	4	12	10	36			40	144%	400	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במידה וייהרס המבנה הקיים, קווי הבניין שיחולו יהיו לפי תכנית מס' ג/15565.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט מצב מוצע-צפון.

(2) דרום.

(3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז , תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות , התשל"ח-1978.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות במועד הוצאת ההיתר . תנאי למתן היתר בנייה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות " .</p>
<p>6.3</p>	<p>חשמל</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 קרקעים, 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 המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים ג.איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מציר הקו מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהתקן 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) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ' קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1מ' ארון שירות 3 מ' שנאי על עמוד ד. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמת של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין .</p>



6.3	חשמל
	<p>להקמת מבנה 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. אין לחפור או לבצע עבודות 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 תובצע 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 הקובעות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>א. מים אספקת מים תהיה מרשות המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם הגוף הממונה על אספקת המים. ב. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, לשביעות רצון מהנדס הרשות. ג. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם תאגיד המים. ד. אשפה לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>
6.5	פסולת בניין
	<p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק</p>
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים</p>

6.9 הפקעות לצרכי ציבור	6.9
ציבורים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.	

6.10 הריסות ופינויים	6.10
תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו-הריסת המבנים המסומנים להריסה ע"י המבקש ובאחריותו	

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

מיד עם אישורה של התכנית	
-------------------------	--

