

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/03/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

26/05/2021

תכנית מס' 263-0888255

תאריך

י"ר הוועדה המחוזית

שינוי בהוראות התכנית - שעב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



## מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 263-0888255

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 16/11/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית בשטח 451 מ"ר בשכונה המערבית של הישוב שעב בתחום תוכנית ג/18753 - מגרש 107. בשטח התוכנית ניתן היתר בניה מס' 20170223 עבור מבנה בן 4 קומות : 3 קומות מעל מפלס הכניסה מהכביש וקומה אחת מתחתיו, ובו 4 יח"ד, ובנוסף מבנה יציאת חדר מדרגות לגג. כמו כן אושרו בהיתר 7 מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לנספח הבינוי המחייב לנושא חניה שבתוכנית ג/18753.

בשטח נבנה בניין בהתאם להיתר, למעט המבואה בכניסה ליח"ד שבקומת המרתף.. הבניה הקיימת מאפשרת למקם 5 חניות בלבד. התוכנית המוצעת מציעה תוספת קומה, תוספת יחידת דיור, מבנה יציאה לגג, תוספת 20% בניה, תוספת גובה למבנה וצמצום מס' החניות בתחום המגרש בהתאם לתקנון החניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות התכנית - שעב

ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0888255

0.451 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

221822 קואורדינאטה X

754977 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שעב, שכונה מערבית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שעב - חלק מתחום הרשות: שעב

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שעב

שכונה שכונה מערבית שעב

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19780	מוסדר	חלק	107	

**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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010	2762	6080	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/15565 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/15565
01/11/2012	721	6491	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/18753 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/18753



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדנאן מהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדנאן מהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר.	13: 29 06/08/2020	עדנאן מהנא	06/08/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	מוחמד מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		
	פרטי	ענאן מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 580.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוחמד מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		
פרטי	ענאן מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		

(1) כתובת: ת.ד 580.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		מוחמד מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		
חוכר		ענאן מחגיוב			שעב	(1)		053-5210754		

(1) כתובת: ת.ד 580.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדנאן מהנא		משרד הנדסה אזרחית ואדריכלות	שפרעם	אלעין		0775355130		madnan@net vision.net.il
מודד מוסמך	מודד	איהאב טאהא	1258		כאבול	(1)				ih_123@zaha v.net.il

(1) כתובת: כאבול, ת.ד. 7100.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 בהוראות וזכויות בניה לצורך תוספת קומה ויחידת דיור .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות וקביעת הוראות בינוי .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	107

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	451	100
סה"כ	451	100

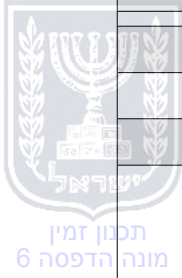
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	451.37	100
סה"כ	451.37	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 6תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתי מגורים על מגרשים בשטח מינימאלי 450 מ"ר .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> לבקשת היתר בניה, תצורף תכנית פיתוח כתנאי למתן היתר בניה בקני"מ 100:1 .



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
9	3	3	3	1	3	15.5	4	40	120			10	110 (1)	451	107	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית ..



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

לא תאושר בקשה להיתר בניה ללא מתן פתרונות בהתאם לתקנות החניה.

**6.2****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. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

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 בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ' --

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.00 מ' --

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' --

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' --

ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו -- 20.00 מ'

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו -- 35.00 מ'

ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ' --

ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ' --

ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל --

י. ארון רשת 1.00 מ' --

יא. שנאי על עמוד 3.00 מ' --

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה

<p><b>6.2 חשמל</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>1. תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית .                  2. יש להבטיח קליטת מי גשמים , ככל האפשר , בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות .                  3. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל .</p>	
<p><b>6.4 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.                  תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מרחב מוגן בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.                  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 ההיתר לעמידה בדרישות ותקנות כיבוי אש, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מים :                  אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, בתיאום עם הגוף האמון על אספקת המים .                  ניקוז :                  תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית .                  ביוב :                  תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב .</p>	
<p><b>6.8 היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>היטל השבחה ייגבה כחוק .</p>	
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>	
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>	
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>	



מימוש התוכנית הוא מיידית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6