

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1007558

הקטנת קווי בניין לפי מצב קיים חלקה 55 גוש 17216 - שיבלי

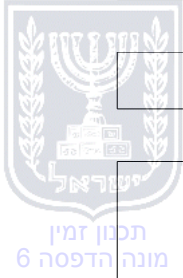
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

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

הסדרת בנייה קיימת תוך שינוי קווי בניין לפי קיים למטרת הוצאת התירי בנייה



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

הקטנת קווי בניין לפי מצב קיים חלקה 55 גוש 17216-
שיבלי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

251-1007558

מספר התכנית

0.663 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237803
קואורדינאטה Y	732913

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שבלי - חלק מתחום הרשות : שבלי אום אל גנם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17216	מוסדר	חלק		53, 55

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

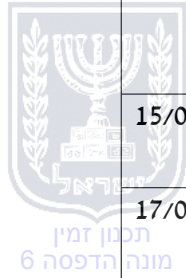
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 15656	החלפה	תכנית זו מחליפה תכנית ג/ 15656 בתחומה.	7702	5070		15/02/2018
ג/ 3111	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 3111 בתחומה	36898	4243		17/09/1989
ג/ 5835	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 5835 בתחומה.	3696	1		10/09/1989
גמ/ מק/ 5835 / 253	החלפה	תוכנית זו מחליפה את תכנית גמ/מק/ 5835/253 בתחומה.	5191	2665		03/06/2003



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				תאמר זועבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		תאמר זועבי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/09/2021	תאמר זועבי	15: 13 01/09/2021	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



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	חאלד שבלי (1)			שבלי אום אל גנם		1 א	04-6702741	04-6702741	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שבלי ת.ד. 293.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד שבלי			שבלי אום אל גנם	(1)	1 א	04-6702741	04-6702741	

(1) כתובת: שבלי ת.ד. 293.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חאלד שבלי			שבלי אום אל גנם	(1)	1 א	04-6702741	04-6702741	

(1) כתובת: שבלי ת.ד. 293.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	תאמר זועבי	24867850	תאמר זועבי אדריכלות	כפר מצר	כפר מצר	71	052-4232729	04-6766251	Tamer.zuabi@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מסאלחה וליד	1035	מסאלחה וליד	דבוריה	דבוריה		04-6702471		wmasalha@gmail.com



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

הסדרת בנייה קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי קיים
- הגדלת התכסית
- קביעת הנחיות להריסת



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	סימון בתשריט להריסה
מגורים א'	100	
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט להריסה
מגורים א'	100	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	662.72	100
סה"כ	662.72	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	662.72	100
סה"כ	662.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. בתי מגורים ב. מועדונים פרטיים וחברתיים. ג. גני ילדים, פעוטנים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה. ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. ה. מוסכים פרטיים להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי. ח. לא יוצא היתר בניהאלא אם תכלול הבקשה להיתר תכנית למקלט פרטי באישור הגא.
4.1.2	הוראות
א	חניה 1. גובה של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מ' 2. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך לחניית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד. 3. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות				קו בנין (מטר)	
		גודל מגרש מזערי	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	400	(1)	(1)	(1)	60	3	12	3 (2)	(3)	(3)	(3)	(3)

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:

א- כל הבניה אשר בוצעה ו/או מוצעת על קו בנין 0 תהיה ללא פתחים ובהסכמת השכנים.

ב- במגרשים ששטחו לא קטן מ- 600 מ"ר ניתן יהיה לבנות 2 מבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לשטחי הבניה המאושרים בתכנית ג/5835 ..

(2) או 3 על קומת עמודים.

(3) כמסומן בתשריט, תוספות בניה חדשות יהיו לפי קווי הבניין המאושרים בתכנית ג/5835.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

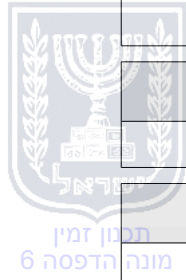
6.1	בינוי ו/או פיתוח
	א. גובה הבניינים : הוועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים בגובה בניין ציבורי או בניין שיוקם על מגרש בעל מצב טופוגרפי מיוחד או במקרה שהדבר נדרש מבחינת העצוב הארכיטקטוני של המקום. ב. איסור פגיעה במבנה בעל ערך ארכיטקטוני : לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונים אלא בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית, אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלא לגבי גג קמרון עצמו או הקשתות. ג. בניה על גבי מבנה אבן : 1. לא תותר בניית קומה נוספת מעל בניין אבן אלא ע"י שימוש באבן. 2. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניית הקומה הנוספת גם בחומרים אחרים בתנאי שיעשה שימוש באבן באבן חלקי כאשר עיצובו הארכיטקטוני של הבניין וחלוקת החומרי השונים בקירותיו יניחו את דעתה של הוועדה המקומית.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה, או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. א. החניה תקבע לפי הצעת תקן משרד התחבורה : תקן זה קובע : מקום החניה לכל דירת מגורים, ואילו בשטחי מסחר ועסקים נקבעת החניה לפי שטח העסק. ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כל שהו אם אפשר , לדעת הוועדה המקומית, להתקניו בקומת קרקע של הבניין. ג. גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.5 מ'. ד. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד.
6.3	חשמל
	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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה : מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו



חשמל	6.3
קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו ? כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון/בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' 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 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 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)	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
ניקוז, תיעול ואספקת מים: 1 ניקוז ותיעול: א. הועדה המקומית רשאית בהסכמתה של הוועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרוש למעבר מי גשמים וא מי שופכין מזוהמים, ואין להקים על קרקע זו שום בנין או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לבצוע הניקוז או התיעול. ב. ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלו לפעולות לפעולות בניה יטפלו בו עד התחלת הבניה כפי שתאשר הוועדה המקומית, תהיה הוועדה המקומית סבירה שטיבה ומקומה של הקרקע שבתחומי התכנית מחייבים טיפול מיוחד, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר בניה על הקרקע זה את תנאי הטיפול הנאותים לדעתה. 2 ביוב: א. לפי דרישת הוועדה המקומית ואשור הוועדה המחוזית המועצה המקומית תכין תכנית ביוב עבור כל שטח התכנית או חלק ממנה שתיקבע ע"י הוועדה המחוזית. ב. כל בנין שיבנה לאחר מתן הוקף לתכנית זו באזור מגורים בשטח התכנית ינוקז בהתאם לתכנית. ג. לא תורשה הקמת בנין בכל שטחי התכנית ללא בית שימוש בשטיפה מימי רש מים. ד. באזור מגורים חייבים יהיו הבעלים להצמיד את בתי השימוש	



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	לבנינים ולציידים בברזי שטיפה, עד המועד שהועדה המקומית תודיע על כך. ה. לא בצעו הבעלים אחרי הודעה כנ"ל, רשאית הוועדה המקומית ע"י עובדיה או סוכניה להכנס לנכסיהם של הבעלים ולבצע את העבודות האמורות על חשבון הבעל. 3. אספקת מים: א. אסור להניח או לבנות רשת צנורות להספקת מים בל תעודת היתר מאת הוועדה המקומית. אדם שקיבל תעודת היתר, כאמור חייב לבצע את כל הסידורים שתדרוש רשות הבריאות להבטחת איכות המים מבחינה פיזית, כימית, ובבקטריוλογית וכן לצורך ניקוז וסילוק מי שופכין.
6.5	פסולת בניין
	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 ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.
6.7	פיתוח תשתית
	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה ? הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.
6.8	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.9	מבנים קיימים
	א. הועדה המקומית רשאית לאשר מבנה קיים ברקע התשריט, שאינו חודר לתחום דרך /מעבר ציבורי ו/ או לתחום שטחים ציבוריים, וכן תוספת בניה מכוח תכנית זו לפי קו המתאר של המבנה הקיים. כל תוספת המשנה את קו מתאר זה, תבנה לפי קווי הבניין הקבועים בתוכנית זו.



6.9 מבנים קיימים	
במקרים בהם לא נשמר מרווח צידי ו/או אחורי, יש לקבל הסכמת בעלי המגרשים הגובלים. ב.מבנים קיימים החורגים מהוראות תוכנית זו ואינם מסומנים להריסה, יוגדרו כמבנים חורגים בהתאם להוראות פרק ז' לחוק התכנון והבניה.	
6.10 הריסות ופינויים	
"המבנים המסומנים להריסה ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה"	
6.11 הנחיות מיוחדות	
כל ההוראות הנוספות שלא שונו מכוח תכנית זו יהיו בהתאם לתכניות המאושרות	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא מיד עם אישורה	

