

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 263-1010362

הסדרת בניה קיימת ושינוי הוראות וזכויות בניה-גוש 19733 חלקה 77 - שעב



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בגוש 19733 על חלקה 77 בשעב, ששטחה 574 מ"ר בייעוד קרקע למגורים בסמוך לאזור ההרחבה של שעב. בשטח החלקה בנוי בניין ובו 2 יח"ד, במפלס הרחוב מזרוע קיימת חנות מכולת, ובמפלס התחתון של המבנה קיים מחסן עצים. התכנית מציעה להסדיר בניה קיימת החורגת למרווחים ומציעה שינויים והוספת זכויות בניה כמפורט במטרות התכנית.

עקב הטופוגרפיה התלולה והפרשי המפלסים הגדולים, ומאחר שנסלל מגרש חניה ציבורי בתחום השצ"פ הגובל בחלקה מצפון, ומשמש את כל הבניינים בסביבה הקרובה, נתנה מועצת שעב את הסכמתה למתן מענה לדרישות החניה בתכנית זו ע"י שימוש בחניה הציבורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת בניה קיימת ושינוי הוראות וזכויות בניה-גוש  
19733 חלקה-77- שעב

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

263-1010362 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

0.574 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) )  
א4, א62 (א) (8), א62 (א) (9)

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

222156 קואורדינאטה X

754980 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גוש 19733 חלקה 77, 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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19733	מוסדר	חלק	77	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות תכנית ג/ 15565 אך כפופה לנספחים רלוונטיים	שינוי	ג/ 15565
01/07/1982	2402	2831		החלפה	ג/ 1933
28/01/1993	1351	4079		החלפה	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			ליאורה לוי רוון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאורה לוי רוון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	22:40 27/03/2022	ליאורה לוי רוון	07/11/2021		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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 7

**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	מחמוד סעיד אבו אל היג'א			ש"ע	ש"ע		052-8059988		
	פרטי	פאטמה סאלח אבו אל היג'א			ש"ע	ש"ע		052-8059988		



תכנון ומבנה  
מנהל הדפסה 7

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד סעיד אבו אל היג'א			ש"ע	ש"ע		052-8059988		
פרטי	פאטמה סאלח אבו אל היג'א			ש"ע	ש"ע		052-8059988		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	ליאורה לוי רון	106892		עתלית	הנרקיסים				liora.lr@gmail.com
	מודד	כמאל זועבי	879		נוף הגליל	(1)				k0522840602@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4306.



תכנון ומבנה  
מנהל הדפסה 7

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 בניה החורגת למרווחים ותוספת זכויות בניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין להסדרת בניה קיימת
2. תוספת 6 מ' גובה למבנה ובסה"כ 18 מ' גובה מבנה
3. תוספת 2 קומות ובסה"כ 6 קומות
4. תוספת יחידת דיור ובסה"כ 6 יח"ד
5. הגדלת תכסית קרקע מ- 36% מאושר ל- 65%
6. תוספת 20% בניה לשטח עיקרי
7. תוספת 50 מ"ר שטחי שירות ליחידה הנוספת
8. קביעת הוראות לגבי הריסות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



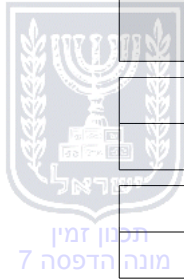
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	77	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	77



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	575	100
סה"כ	575	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	574.87	100
סה"כ	574.87	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים.                      ב. מועדונים פרטיים וחברתיים.                      ג. גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.                      ד. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.                      ה. מוסכים פרטיים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית.                      ו. חנויות מזון וקיוסקים.                      ז. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. לא יותקנו ארובות, צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים.                      2. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט חומרי גמר.                      3. תוספת השטחים העיקריים מכוח תכנית זו ניתנת לניצול במידה וייבנו 4 יח"ד לפחות (בניה רוויה) ותוספת שטחי השירות ניתנת לניצול רק אם תבנה יח"ד שישית.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>הנחיות לפיתוח מגרשים:                      כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הוועדה המקומית תכנית לפיתוח מגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עלי, מיקום הבניין, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.                      במידת האפשר, ישולבו ארונות חברת החשמל, בזק, טלויזיה בכבלים בקירות/ מסלעות/ גדרות שבגבול המגרש.                      תמיכות (קירות, מסלעות וכו') בגבול שבין כבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3 מ'. במקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר, יש לפצלם.                      הוראות לשימור מי נגר עלי:                      יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר בתחום מגרש הבניה, ולא להזרימם למערכות ניקוז עירוניות.                      15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו.                      מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.                      לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים.                      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 ושימושם האדריכלי במבנה או על פי העניין.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
						שרות					עיקרי	גודל מגרש מזערי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	18 (3)	6	65	1031.3	90 (2)	941.3 (1)	400	77	מגורים	מגורים ב'
(4)	3	(4)	(4)	6										

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

הוראות טבלה 5:

תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי 144% מאושר בתוספת 20%.

(2) 40 מ"ר לפי ג/15565 בתוספת 50 מ"ר ש"ש (ללא הגדלת שטחים למטרות עיקריות) עבור תוספת יחידה בכפוף לסעיף 62א(א)(8). שטחי השירות ליחידה הנוספת כוללים: 12 מ"ר ממ"ד, 12 מ"ר שטח חדר מדרגות, 6 מ"ר מוחסן ו-20 מ"ר חניה מקורה.

(3) גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים.

(4) לפי תשריט.



**6. הוראות נוספות****6.1****עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנון עבודות הפיתוח ייעשה תוך השתלבות בקיים, שמירה על ערכי טבע קיימים, הדגשת הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים.

יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה.

יאסר לשפוך שפכי בניה/ חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית.

עקירת עצים תבצע רק באישור הרשות המקומית ולאחר אישור מראש.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

**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, תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

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



6.3	חשמל
	<p>לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית.</p> <p>אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>



6.5	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.</p>

6.6	פיקוד העורף
	<p>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.</p>



6.7	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>

6.8	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח שטח בקנ "מ 250:1, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, פיתוח שטח, פינוי אשפה, ניקוז וביוב, חומרים ועיצוב, פרטים אופייניים בקנ"מ מתאים וכו', מרחקים ושבילים לחניות כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>

<b>6.8</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

<b>6.9</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

<b>מיידי</b>
--------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7