

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-0835181

שינוי הוראות וזכויות בניה חלקה 65 גוש 19732 - שעב



מחוז
מרחב תכנון מקומי
שפלת הגליל
צפון
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

במגרש קיים בניין בן 2 אגפים עם קיר משותף שנבנה בהיתר על שתי החלקות הצמודות ו-67. כמו כן, נבנו קומה נוספת, הרחבה של הבניין מערבה וקירוי של רחבת המרווח הקדמי. התכנית מציעה להסדיר חריגת בניה למרווחים, הגדלת תכסית קרקע ל- 42%, תוספת קומה בסה"כ 4 קומות מעל ק.מרתף. מלבד הסדרת הבניה הקיימת, מציעה התכנית תוספת בניה מוצעת במרווח הבניה המזרחית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה חלקה 65 גוש 19732 - ששב

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 263-0835181

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 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (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
	קואורדינאטה X	222631
	קואורדינאטה Y	754999
1.5.2 תיאור מקום	גרעין הכפר שעב	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שעב - חלק מתחום הרשות:

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גרעין הכפר שעב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19732	מוסדר	חלק	65	

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 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/04/2010		2762	6080	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים רלוונטיים.	שינוי	15565 ג/
01/07/1982		2402	2831	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1933 ממשיכות לחול.	החלפה	1933 ג/
28/01/1993		1351	4079	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6769 ממשיכות לחול.	החלפה	6769 ג/



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	נספח בינוי	10: 56 02/05/2023	מאמון בדראן	08/08/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא		10: 27 01/02/2022	מאמון בדראן	30/01/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	יוסף עודה			שעב	שעב		04-6750520	04-6737889	ahmad.odi.eco@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף עודה			שעב	שעב		04-6750520	04-6737889	ahmad.odi.eco@gmail.com

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		office@badran.co.il
מודד מוסמך	מודד	מאמון בדראן	750	מ.ע. בדראן מהנדסים בע"מ	כאבול	כאבול		04-9944669		office@badran.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 הוראות זכויות בניה חלקה 65 גוש 19732 - שעב

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין 62 א (א) (4).

2- הגדלת גובה מבנה ותוספת קומה לפי סעיף 62 א (א) (4).

3- הגדלת תכסית קרקע ל 42% לפי סעיף 62 א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	1

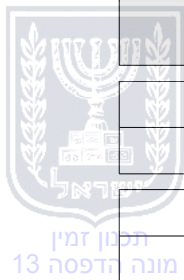
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	720	100
סה"כ	720	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	720.02	100
סה"כ	720.02	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</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>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</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 בניה 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, מזגני 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>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- הוראות כלליות :</p> <p>א- מותר להקים בנין אחד בלבד על כל מגרש באיזור מגורים . במגרש באיזור מגורים . במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר עד 800 מ"ר יהיה מותר להקים שני בתים עם קיר משותף . ב- על אף האמור בסעיף א דלעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר .</p> <p>2- שטחי חניה ומיקום חניה :</p> <p>א- לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה .</p>

4.1

מגורים ב'

ב-לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו. אם אפשר, לדעת הועדה המקומית, להתקינו בקומת הקרקע של הבנין.

ג-גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים.

ד-במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.

3- נטיעת עצים ושמירתם:

א-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים אחרים המפריעים לדרך.

ב-לא קיים בעל הנכס אל הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאיות הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה. ולמטרה זו להכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.

ג-הועדה המקומית או הרשות המקומית רשאים לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתם, לנטוע עצים חדשים, שיחים ומשוכות לאורך גבולותיו ובמוצבים מתאימים אחרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרחי	מערבי				מעל הכניסה הקובעת					
						עיקרי	שרות				
קדמי	1	4	15	7 (2)	42	144	40 (1)	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'
אחורי	1	4	15	7 (2)	42	144	40 (1)	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'
צידי-ימני	1	4	15	7 (2)	42	144	40 (1)	400	1	מגורים ב'	מגורים ב'
צידי-שמאלי	1	4	15	7 (2)	42	144	40 (1)	400	1	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

הוראות טבלה 5:

- גובה המבנה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה הנמוכה מבין השתיים, וגובה המבנה מעל למפלס הקרקע ימדד מפני הדרך הגובלת במגרש.
- תותר העברת אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40 מ"ר שטחי שירות לפי תכנית מאושרת מס' ג/15565.

(2) 10 יח"ד לדונם.

(3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>כתנאי להוצאת היתר בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח המגרש שתכלול את כל המפלסים הסופיים, פתרון חניה, חיבורי תשתיות למערכות הציבוריות, פתרון ניקוז נגר עילי, מיקום הבנין, קירות תומכים, מסלעות, שפכי עפר, מיקום מתקני אשפה, והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המועצה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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>6.3 חניה</p> <p>החניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה התקפות לעת היתר בניה .</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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 המגטרים ג.איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל : לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות 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</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.4

חשמל

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 .

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 לבצוע 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).

6.5

בניו, ניקוז, מים, תברואה

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.

6.6

ניהול מי נגר

יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום .

מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל .

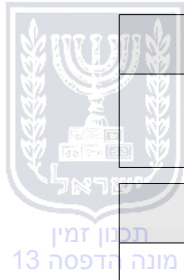
יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים .

בשטחים ציבוריים פתוחים , לרבות מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר , קליטה , השהייה והחדרה של מי הנגר העילי האמצעות שטחי חלחול ישירים , או מתקני החדרה .

השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם .

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שח שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה ציבורי, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
6.8	פסולת בניין
	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.
6.9	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה, אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.10	שרותי כבאות
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ועפ"י תקנות התכנון והבניה.
6.11	הריסות ופינויים
	תנאי למימוש התכנית הריסת כל האלמנטים המסומנים להריסה בתוכנית באחריות מגיש התוכנית.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מימוש התכנית יהיה מידי עם אישורה.

