

הוראות התכנית

תכנית מס' 251-1104702

שינוי קווי בניין בגוש 17216 חלקה 73 שבלי

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי

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

שינוי קווי בניין, הגדלת תכסית קרקע ותוספת שטחי בנייה בגוש 17216 חלקה 73 שבלי להסדרת מצב קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בניין בגוש 17216 חלקה 73 שבלי
	מספר התכנית	251-1104702
1.2 שטח התכנית		0.404 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	א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), 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	הגליל המזרחי
קואורדינאטה X	237697
קואורדינאטה Y	733144

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הכפר- רחוב אלטור 122

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שבלי - חלק מתחום הרשות: שבלי אום אל גנם

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שבלי אום אל גנם

שכונה מרכז הכפר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17216	מוסדר	חלק		73

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

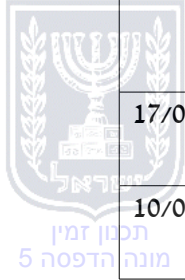
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
17/09/1989		4243	36898	תכנית זו מחליפה כל הוראות תכנית ג/ 3111	החלפה	ג/ 3111
10/09/1989		1	3696	תכנית זו מחליפה כל הוראות תכנית ג/ 5835.	החלפה	ג/ 5835



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שריף ראשד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שריף ראשד		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12:03 01/06/2022	שריף ראשד	01/06/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	חוסין שיבלי			שבלי אום אל גנם	אלטור	122 א			

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חוסין שיבלי			שבלי אום אל גנם	אלטור	122 א			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שריף ראשד		משרד אדריכלות שריף ראשד	דבוריה	דבוריה		04-6701126		sharif.rashed @gmail.com
	מודד	ואיל מטר	969		דבוריה	אלסאפח	22			waelmat1@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 בניין, הגדלת תכסית קרקע ותוספת שטחי בנייה בגוש 17216 חלקה 73 שבלי להסדרת מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין

2. הגדלת שטחי בנייה

3. הגדלת תכסית קרקע

4. קביעת תנאים להריסה

5. שינוי בהוראות בינוי בעניין הוספת קומה מתחת למפלס הכניסה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	100

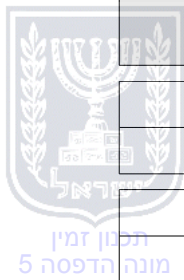
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	404	100
סה"כ	404	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	404.51	100
סה"כ	404.51	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 להחניית רכב או מכונה חקלאית. ו. חנויות מזון וקיוסקים. ז. מספרות ומכוני יופי. ח. לא יוצא היתר בניה אלא אם תכלול הבקשה להיתר תכנית למקלט פרטי באישור הגא.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>חניה</p> <p>1. לא תותר הקמת בניין בשטח התכנית אלא לאחר שיבטחו מקומות חניה על פי תקן החניה 2. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחניית באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הוועדה המקומית, להתקינו בקומת קרקע של הבניין 3. גובה של מוסך נפרד לא יעלה על 2.2 מ' 4. במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הוועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך לחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קדמי של מטר אחד בלבד. 5. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש. 6. מספר מבני מגורים הינו 1 + מבנה עזר</p> <p>ב</p> <p>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גדרות: הוועדה המקומית רשאית להתיר בנייתם של גדרות עם קביעת תנאים לגבי צורתם, גובהם וחומרי הבנייה שלהם. לאחר שתוגש לוועדה מפת מודד מוסמך המגדירה את גבולות המגרש או החלקה.</p>



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)	יעוד	
									מעל הכניסה הקובעת				
									עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט		
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת (1) 4	12	3	50	157	6	151	404	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:

-תותר העברת אחוזה בנייה מעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה בתנאי שסה"כ אחוזה בנייה יישמרו ובאישור הוועדה המקומית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) או 3 קומות מעל קומת עמודים.

(2) כמסומן בתשריט מצב מוצע.

לא תותרנה תוספות בנייה בקו בניין אפס. לא יותרו פתחים בקו בניין אפס.

6. הוראות נוספות

6.1	אדריכלות	לא יהרוס אדם המשתמש או מחזיק בבעלות בניין בעל קשתות או קמרונים אלה בהיתר מיוחד מהוועדה המקומית. אין הנ"ל אמור לגבי פריצת קירות של בניין בעל קמרון או קשתות אלה לגבי גג קמרון עצמו או קשתות. בקשות להיתר לתוספות למבנים הנ"ל ייעשו ע"י אדריכל בלבד.																		
6.2	עתיקות	כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח. 1978.																		
6.3	חניה	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.																		
6.4	חשמל	<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 קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה :</p> <ol style="list-style-type: none"> מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 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. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא ינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים המפורטים מטה : <table border="0" data-bbox="758 1691 1257 2145"> <tr> <td>הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> <td>מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף 3.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה 5.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> <td>20.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> <td>35.0 מ"</td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ"</td> <td></td> </tr> </table>	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"	
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"																				

6.4

חשמל

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארון רשת 1 מ"מ

שנאי על עמוד 3 מ"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 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 עבודת 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"מ מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/על עליון או 3 מ"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 לפני העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

ע 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

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב, ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

-תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה מונה ה המקומית. -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום

ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. -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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.6

ניהול מי נגר

א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף,

חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או

למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.7</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 בניה 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.</p>	
<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.8</p>
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
<p>פיתוח תשתית</p>	<p>6.9</p>
<p>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.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל) למעט קו מתח עליון, תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.10</p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<p>הריסות ופינויים</p>	<p>6.11</p>
<p>המבנים המסומנים להריסה ע"ג תשריט מצב מוצע מיועדים להריסה כתנאי למתן היתר בניה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתכנית זו הנו 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5