

הוראות התכנית

תכנית מס' 263-1050475

שינוי קווי בנין בגוש 19732 חלקה 73- שעב

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי שפלת הגליל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005201898/310>

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתוכנית שחלה בחלקה 73 גוש 19732 בשעב .
התוכנית מציעה לשנות קווי בניין בהתאם לבנייה שנעשתה בסטייה מהיתר מס' 94/1658 .
בנוסף , התוכנית מציעה להגדיל את תכסית הקרקע ולתת הנחיות להריסת מבנים מכוח סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי קווי בנין בגוש 19732 חלקה 73-שעב

ומספר התכנית

263-1050475

מספר התכנית

0.963 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	222764
קואורדינאטה Y	754926

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית נמצאת באמצע הכפר בשכונה דרומית .

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
1	1	שעב	שעב

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19732	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 28



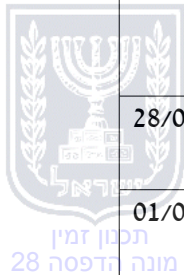
תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	התוכנית כפופה לנספחים הרלוונטיים של התוכנית .	שינוי	<u>15565 ג/</u>
01/07/1982		2402	2831	תוכנית זו מחליפה רק את המפרט זו , וכל יתר הוראות תוכנית ג/ 1933 ממשיכות לחול .	החלפה	<u>1933 ג/</u>
28/01/1993		1351	4079	תוכנית זו מחליפה רק את המפרט זו , וכל יתר הוראות תוכנית ג/ 6769 ממשיכות לחול .	החלפה	<u>6769 ג/</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גמאל גמל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גמאל גמל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15:15 15/12/2022	גמאל גמל	12/12/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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	אחלאס שחאדה			שעב	שעב		04-9886824	04-9886824	r.sh.business2019@gmail.com
	פרטי	סעיד שחאדה			שעב	שעב		04-9886824	04-9886824	moanes.cpa@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אחלאס שחאדה			שעב	שעב		04-9886824	04-9886824	r.sh.business2019@gmail.com
פרטי	סעיד שחאדה			שעב	שעב		04-9886824	04-9886824	moanes.cpa@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גמאל גמל		גמאל כאמל גמל	כאבול	כאבול		049940875		jamal05069@gmail.com
	מודד	ח"יר גמל	1041		כאבול	כאבול		04-9943967	04-9943967	kheir.j@hotmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 וקביעת הוראות וזכויות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין בהתאם למצב קיים, לפי סעיף 62(א) א 4 לחוק התו"ב.

-הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל - 50% לפי סעיף 62(א) א 5 לחוק התו"ב.

-הריסת מחסן בחזית דרומית ומחסנים בחזית המזרחית, ומתן הנחיות להריסה לפי סעיף 62(א) א 19 לחוק התו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		100
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	963	100
סה"כ	963	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	963.98	100
סה"כ	963.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <ul style="list-style-type: none"> - בתי מגורים . - בניית מועדונים פרטיים וחברתיים . - גני ילדים , פעטונים , מגרשי משחקים , גנים ושטחי חניה . - משרדים של ביעלי מקצועות חופשיים . - מוסכים פרטים ומשותפים להחניית רכב או מכונה חקלאית . - חנויות מזון וקיוסקים . - מספרות ומכוני יופי .
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>-בקשה להיתר תציג בתכנית המגרש את מספר הקומות הכללי של המבנה ומפלסיהן כולל קביעה ביחס לקיומן של קומות עמודים מפולשת הנחוצות או שתהיינה מותרות בין שהן חוצצות בין הקומות שמעל למפלס הכניסה המוגדר לבין אלה שמתחתיו ובין שהן בתווך שבין מפלס הקרקע הנמוך ביותר במגרש ובתחום המבנה לבין קומת המגורים התחתונה במבנה . מפלס הכניסה לבנין יכול להיות מפלסה של אחת מן הקומות הבאות :</p> <p>במגרש שחתכו הכללי נמצא מעל לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת הקומה התחתונה ביותר (קומת קרקע או קומת עמודים מפולשת).</p> <p>במגרש שחתכו הכללי נמצא מתחת לרחוב הגובל במגרש תהיה זאת הקומה (או קומת עמודים מפולשת) הקרובה ביותר למפלס הרחוב ואזי תהיה זאת קומה שנמצאת בין קומות שמתחתיה לבין קומות שמעליה.</p> <p>-בקשה להיתר בניה תציג את הפתרונות לנושאים הבאים :</p> <p>דרכי הגישה , פתרון אצירת אשפה וסידורי החניה לרכב כולל מפלס החניה .</p> <p>מערך התשתית הציבורית וההכנות ההנדסיות לחבור המבנים לתשתיות .</p> <ul style="list-style-type: none"> - לא תותר הקמת מבנה עזר אלא בתחום מבנה המגורים . - לא יותקנו ארובות , צינורות גז , חשמל, מים או ביוב גלויים . - לא תותר התקנת מתקנים כגון : מיכלי אגירה למים , דודי חימום , קולטי שמש , מיכלי דלק , זרועות לתלית כבסים . מסתורי כביסה , מזגני אוויר , אנטנות , גגונים , סוככי שמש וכד' אלא במתקנות שתבטיח את הסרתם ושילובם האדריכלי במבנה , או עפ"י הענין , הכל בהתאם להנחיות מהנדס הועדה . -בקשת היתר בניה תכלול פרוט חומרי הגמר.
ב	<p>בינוי</p> <p>-תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים , שמירה על ערכי טבע קיימים , הדגשות הנוף המקומי ופגיעה מינימלית בקיים .</p> <ul style="list-style-type: none"> - יש לשאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה . - לא תותר חריגה מקוי דיקור לצורך עבודות חפירה , חציבה ומילוי . עבודות אלו יבוצעו בזהירות מירבית , תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דירדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור . - יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית .

מגורים א'	4.1
<p>- יוזם התוכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים , לפי תוכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח.</p> <p>- שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח , יבוצע עם סיום העבודות כתנאי למתן תעודות גמר עבודה . עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף / אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות .</p> <p>- עקירת עצים תבצע רק באישור הרשת המקומית ולאחר אישור מראש .</p> <p>- יינתן דגש מיוחד לשיקום עבודות הפיתוח של כביש בגישה לישוב ולמניעת מפגעים ויזואליים בקו המגע בין השטח החקלאי המיוחד וכביש הגישה לישוב .</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי	
(1)	(1)	(1)	(1)	4	12	10	9	50	40	144%	400	100	מגורים א'	מגורים א'

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 ששה"כ השטחים יישמרו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.






תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>חניה</p>
<p>שטחי חניה ומיקום חניה : -לא תותר הקמת בנין בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה תשמ"ג 1983. - לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באיזור כלשהו . אם אפשר , לדעת הועדה המקומית , להתקינו בקומת הקרקע של הבנין . גובהו של מוסך נפרד לא יעלה על 2.20 מטרים. - במקרים טופוגרפיים מיוחדים רשאית הועדה המקומית להתיר את הקמתו של מוסך להחנית רכב על גבול המגרש עם מרווח קידמי של מטר אחד בלבד.</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>
<p>6.2</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים , ככל האפר , בתחום המגרש ולא להזרימם לרשת 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. מי נגר עילי מתחום בתכנית יועברו , מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה , החדרה והעשרת מי תהום . השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים סביבתם . כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים טלה כשטחים ציבוריים פתוחים . יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט , לאזורים מחלחלים ו / או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים . תכנית הניקוז העילי , תבחן את שיפועי הקרקע . רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים , תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עילי . בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>
<p>6.3</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>
<p>מים : תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב : תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. תברואה / אשפה : 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>	 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>
<p>6.4</p>	<p>פיתוח סביבתי</p>
<p>תכנון עבודות הפיתוח יעשה תוך השתלבות בקיים , שמירה על ערכי טבע קיימים , הדגשות הנוף</p>	

<p>6.4 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.4</p>
<p>המקומי ופגיעה מינימלית בקיים . - יש לדאוג במידת האפשר למצב של איזון בין כמות המילוי לכמות החפירה ע"מ לצמצם מצבים של עודפי חפירה . - לא תותר חריגה מקווי דיקור לצורך עבודות חפירה , חציבה ומילוי . עבודות אלו יבצעו בזהירות מירבית , תוך נקיטת כל אמצעי הזהירות למניעת דרדור סלעים ושפיכת חומר מעבר לקווי הדיקור . - יאסר לשפוך שפכי בניה / חפירה בשטחים שאינם מאושרים לצורך זה ע"י הרשות המקומית . - יוזם התוכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באיזורי המדרונות אשר יפגעו במשך תהליך הפיתוח או ע"ג מדרונות מילוי חדשים , לפי תוכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח . - שיקום מדרונות שיעשה בעקבות עבודות פיתוח , יבוצעו עם סיום העבודות כתני למתן תעודות גמר עבודה . עבודות השיקום יכללו חיפוי המדרונות באדמת חישוף / אדמה גננית בעובי של 20 ס"מ לפחות . - עקירת עצים תתבצע רק באישור הרשות המקומית ולאחר אישור מראש . - יינתן דגש מיוחד לשיקום עבודות הפיתוח של כביש בגישה לישוב ולמניעת מפגעים ויזואליים בקו המגע בין השטח החקלאי המיוחד וכביש הגישה לישוב .</p>	
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו , אישור תכנית בינוי ופיתוח בועדה המקומית .</p>	
<p>6.6 גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p>6.6</p>
<p>מבנה שנבנה בתחום בתוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח התוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור , הינו מבנה המיועד להריסה , בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו . תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו . מבנה / גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה / גדר המיועדים להריסה . המבנה / הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית . תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה / גדר להריסה יהיה הריסת המבנה / גדר. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים / גדרות המסומנים בתשריט.</p>	
<p>6.7 הוראות פיתוח</p>	<p>6.7</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 הבניין , קירות תומכים , מסלעות , שפכי עפר , מיקום מתקני אשפה , והכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה ומהנדס המעוצה המקומית . - במידת האפשר ישולבו ארונות חברת חשמל , בזק, טלוויזיה בכבלים בקירות / מסלעות / גדרות שבגבול המגרש . - תמיכות (קירות , מסלעות וכו') בגבול שבין גבישים למגרשים יתוכננו בגובה שלא יעלה על 3.0 מ' . המקרה של צורך בתמיכה גבוהה יותר יש לפצלה .</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28