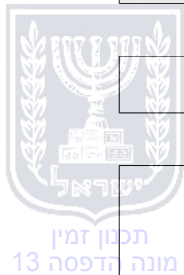


הוראות התכנית

תכנית מס' 1277318-251

שינוי הוראות בניה בגוש 17215 חלקה 88 מגרש 232



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי הגליל המזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005343016/310>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התוכנית:

1. התכנית מציעה חלוקת מגרש 232 לשני מגרשים (מגרש בבעלות יחיד).
2. התכנית מציעה הקטנת גודל מגרש מינימלי לצורך חלוקת החלקה 232 לשני מגרשים.
3. התכנית מציעה שינוי ותיקון קווי בנין לפי בניה קיימת (לגיטימציה), בבניה קיימת שנבנתה בסטייה מהיתרי בניה.
4. התכנית מציעה שינוי בהוראות בינוי - הקמת 2 מבנים בגודל מגרש של 448 מ"ר.
5. התכנית מוסיפה יחידת דיור אחת במגרש 232A לפני בניה קיימת. סה"כ 4 יחידות דיור במגרש.



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 בניה בגוש 17215 חלקה 88 מגרש 232ש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

251-1277318 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית 0.730 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 62 א (א) (8)

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**

238280 קואורדינאטה X

732452 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כפר שיבלי, רחוב חואסה**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
17215	מוסדר	חלק		88

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
15/02/2018		5070	7702	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר ג/15656 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג/15656 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/15656</u>
17/09/1989		4243	36898	תכנית זו מחליפה את תכנית המתאר ג/3111 עפ"י המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ג/3111 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/3111</u>
10/09/1989		1	3696	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/5835 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>ג/5835</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			שרה פאעור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שרה פאעור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	10: 27 16/08/2024	שרה פאעור	16/08/2024	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	עאיד שיבלי			שבלי אום אל גנם	חואסה				nidal.ba17@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאיד שיבלי			שבלי אום אל גנם	חואסה				nidal.ba17@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	שרה פאעור		פאעור שרה לעבודות הנדסה- עוסק	שבלי אום אל גנם	שבלי		0544283147		ceng_sara@hotmail.com
	מודד	שוקאת נג'אר	783	ש.ע מהנדסים	דבוריה	דבוריה				sh-najjar@bezeqint.net

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

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים ושינוי הוראות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה במגרש בבעלות אחת, לפי סעיף 62 א(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי 62 א(א) סעיף קטן 4.
3. הקטנת גודל מגרש מינימלי, לפי סעיף 62 א(א)(7).
4. שינוי בהוראות בינוי - הקמת 2 מבנים במגרש שגודלו קטן מ-700 מ"ר, לפי סעיף 62 א(א)(5).
5. קביעת הוראות הריסה או העתקה לפי סעיף 62 א(א)19.
6. הוספת יחידת דיור במגרש 232A לפי סעיף 62 א(א)8.



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**

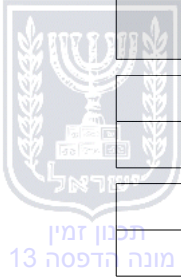
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	232A, 232B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	232A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	730	100
סה"כ	730	100

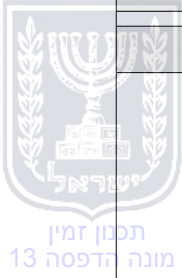
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	730.82	100
סה"כ	730.82	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
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>בינוי</p> <p>1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית אלא לתכלית שנקבעה ברשימת התכליות המותרות באזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין. 2. בתא שטח B232 יותר הקמת מבנה אחד. בתא שטח A232 יותרו שני מבנים בהתאם למצב קיים ערב הפקדת התכנית. 3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, יהיה מותר להקים על המגרש מבני עזר.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. לא תותר הקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שיובטחו מקומות חניה על פי תקן החניה. ב. לא תותר הקמת מוסך נפרד להחנית רכב באזור כלשהו, אם אפשר, לדעת הועדה המקומית להתקינו בקומת קרקע 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 קדמי של מטר אחד בלבד. ה. מיקום החניה יהיה בתוך גבולות המגרש.</p>
ג	<p>מבנים קיימים</p> <p>הבניינים שהיו קיימים לפני אישורה של תכנית זו בקו בניין קדמי הקטן ממה שנקבע לפי תכנית זו תאושר תוספת בניה בקומות עליונות באותו קו בניין קיים. ובתנאי שאין חדירה של המבנה הקיים לתוך תוואי דרך.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
									שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	12	4	(1) 150	6	144	448	232A	מגורים א'
3	3	2	2	(2) 4	12	2	(1) 150	6	144	282	232B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 36% בקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או משק חקלאי למעט המקלט.
- (2) או 3 קומות + קומת עמודים.
- (3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הוראות בדבר ביסוס</p> <p>יש לקבל חו"ד יועץ ביסוס לבינוי הקיים כחלק מהליכי רישוי. ככל וידרשו שינויים/ חיזוקים יש לפעול בהתאם לחוות הדעת האמורה לעיל.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים</p> <p>דרכים ונטיעות</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי הקרקעות הגובלות עם דרך להקים על קרקעותיהם קירות גבול או גדות גבול או מחסומים וכן לקבוע את גובהם, החומר שממנו יעשו, אופן בנייתם, וכן לאסור עליהם כל פעולה כאמור ולצוות על נטיעת וזימורם של משוכות עצים ושחים, או סילוקו של כל מחסום בין קו הבניה וקו הדרך שיש בו משום הפרעות המבט.</p> <p>ב. כל בעל שנמסר לו צו לפי פסקה זו יקים במשך התקופה שנקבעה בצו את הגדר או יסלק את המחסום וימלא בדרך כלל אחרי הצו, ואם לא ימלא הבעל אחרי הצו במשך התקופה הנ"ל רשאית הועדה המקומית לבצע את העבודות שנקבעו בצו על חשבון הבעל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב, ניקוז</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- שום באר פתוחה, בור ציבורי, באר עמוקה, ברכה או משאבה לא יבנו או יונחו מבלי תעודת היתר מאת הועדה המקומית.</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>נטיעת עצים ושמרתם</p> <p>א. הועדה המקומית רשאית במקרים מסוימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בניטעת עצים, שמירתם עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.</p> <p>ב. לא קיים בעל הנכס את הצו תוך תקופה שנקבעה לו, רשאית הועדה המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעה, למטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל על ידי עובדיה או סוכניה ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים.</p> <p>ג. הועדה המקומית רשאית לצוות על בעלי כל קרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור על כל עץ הנמצא על אדמתו, לנטוע עצים חדשים, שיחים, ומשוכות לאורך גבולותיו או במוצבים מתאימים אחרים.</p> <p>צו זה יכול לדרוש מהבעל לזמר, לדלל, לתמוך ולכסות שורשים מגודלים וכן לדאוג בצורה אחרת לעצים, לשיחים ומשוכות שלו ובמקרה של נטיעה הוא יכול לכלול הוראות בדבר סוגו ואיתורו של כל מטע חדש.</p> <p>ד. בעלי נכסים שעל נכסיהם נטעו עצים בהתאם לפסקה א,ב בסעיף זה, יהיו אחראים לשמירתם</p>	<p>6.4</p>

6.4

שמירה על עצים בוגרים

של העצים מהיזק בני אד או בעלי חיים והם חייבים לתקן כל נזק ולנקוט בכל האמצעים הדרושים לתיקון הנזק שנגרם למניעת הישנותו של נזק זה.

ה. לא קיים בעל הנכסים את חובתו לפי פסקה ג מסעיף זה אחרי שנדרש לעשות כך בצו מאת הועדה המקומית תוך התקופה שנקבעה בצו, תהיה רשאית הועדה המקומית לבצע את התיקונים ואת שאר העבודות למטרה זו ולהיכנס לנכסיו של בעל הנכס על ידי עובדיה או סוכניה.

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.

6.6

תנאים בהליך הרישוי

יש לצרף לבקשת רישיון בניה לוועדת בנין ערים, תכנית של המגרש (החלוקה לפי הרישום בטאבו), תכנית עשויה על ידי מודד וחתומה על ידו וע"י כל בעלי החלקה. בתכנית יסומנו כל המבנים והעצמים הקיימים, עם סימון כל חלוקת המשנה שנעשתה ושעליה יוסכם. בתכנית זו יופיעו סימוני דרכים ודרכים להולכי רגל ומגבלות נוספות הנובעות מתכנית זו בחתימת מהנדס הועדה נושאת תאריך של לפחות 30 יום לפני יום הגשת הבקשה לוועדה, וכל זה לפי תקנון תכנון ובניה 1970.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הריסה של כל הבניה החורגת מגבולות התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש מידי.
זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו- מידי אחרי אישורה.