

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 205-0484592

תכנית להגדלת שטחי בניה במגרש מספר 212 - בלבון



מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	משגב
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הגדלת שטחי הבניה במגרש מספר 212 - לבון .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית להגדלת שטחי בניה במגרש מספר 212 - בלבון

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

205-0484592

מספר התכנית

1.302 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

משגב	מרחב תכנון מקומי
227100	קואורדינאטה X
761050	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

צפון מערב ישוב לבון בהרחבה שלב ב', רחוב גביש 12.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לבון		12	

שכונה

צפונית, הרחבה שלב ב'

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	בתהליך רישום	חלק		110

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
21163	18809

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2029	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21495 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21495
04/12/2001	676	5037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 2/146 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 2 /146
15/11/1993	690	4163	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ במ/ 146 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ במ/ 146



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גידי כורם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גידי כורם		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/08/2015	גידי כורם	31/10/2017		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	טליה יוסף			לבון	(1)		077-4452584		yosef.talia@gmail.com
	פרטי	נועם יוסף			לבון	(1)		077-4452584		noam.yosef@intel.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ספיר 9.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טליה יוסף			לבון	(1)		077-4452584		yosef.talia@gmail.com
פרטי	נועם יוסף			לבון	(1)		077-4452584		noam.yosef@intel.com

(1) כתובת: ספיר 9.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558211	04-6558213	
חוכר		טליה יוסף			לבון	(1)		077-4452584		yosef.talia@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		נועם יוסף			לבון	(1)		077-4452584		noam.yosef@intel.com

(1) כתובת : ספיר 9.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גידי כורם	21242	גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263		gidico@zahav.net.il
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא- סמיע	(1)		04-9572294		arefeb@enter.net.il

(1) כתובת : ת.ד 54.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת שטחי הבניה המותרים במגרש 212 בלבון.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחי הבניה המותרים במגרש 212 בלבון.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	212

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,302	100
סה"כ	1,302	100

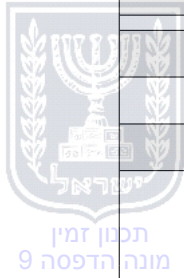
#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,302.75	100
סה"כ	1,302.75	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים לשימוש המתגוררים בבית.	
הוראות	4.1.2
הוראות בניוי	א
לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.	
גגות	ב
מתקנים על הגג: כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה גג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית.	
גגות	ג
הגג יהיה שטוח ואופקי. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.	
חניה	ד
החניה לכל יח"ד תהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. מקום החניה יהיה בגבולות המגרש. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. לחליפין ניתן למקם אזור החניה מתחת לקומת מגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מטר.	



## 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	יעוד			
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	קדמי	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי	
												שרות						עיקרי
5	5	5	5	5	1 (3)	1 (3)	7 (2)	1	1	40	400	80 (1)	120 (1)	200 (1)	1302	212	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים משטח עיקרי לשטח שרות.
- (2) גובה מבנה במטרים מעל קרקע מתוכננת.
- (3) גובה מרבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.
- (3) בסמכות הוועדה המקומית לנייד שטחים ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.


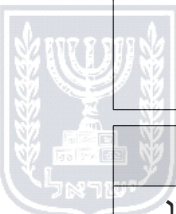



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.1</b> <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>ביוב: תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית 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.</p> <p>מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.2</b> <b>היטל השבחה</b></p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.3</b> <b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.4</b> <b>חשמל</b></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 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, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקוקו 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 - 5.0 מ'תיל חשוף או מצופה/קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - 2.0 מ'כבל אווירי מבודד (כא"מ)קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו 20.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>35.0 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'כבלי חשמל מתח גבוה 3.0 מ'כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמלארון רשת 1.0 מ'שנאי על עמוד 3.0 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. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיועדים 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</p>



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>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' 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. 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 הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>

<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>



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

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

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

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

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מייד עם אישורה.

