

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0588905

לבון, מגרש 136



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
משגב
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

תכנית להסדרת מצב קיים : הגדלת שטחי בניה המותרים במגרש 136 ביישוב לבון (חלקה 84 בגוש 21163)



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

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	לבון, מגרש 136
-----------	-----------	-----------	----------------

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
------------------------	------------------------

מספר התכנית	מספר התכנית
-------------	-------------

מספר התכנית	205-0588905
-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית
------------	------------

שטח התכנית	1.455 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 17

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי משגב

227179 קואורדינאטה X

760994 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב גביש 6, לבון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לבון

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רחוב גביש 6, לבון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	חדש רשום	חלק	84	

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 9

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21495. הוראות תכנית ג/ 21495 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21495
04/12/2001	676	5037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 146/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	מש/ מק/ 146 / 2
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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל כהנא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל כהנא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	26/04/2018	דניאל כהנא	26/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



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	אור האוזנר			לבון	(1)				liamp1976@gmail.com
	פרטי	עדה האוזנר			לבון	(1)				liamp1976@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' גביש 6. ד.ג. בקעת בית הכרם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אור האוזנר			לבון	(1)				or@or-lift.com

(1) כתובת: רח' גביש 6.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דניאל כהנא		דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ ח	.			051-623242		galit@danka-arc.com
מודד	מודד	רוני שניידר	844		.	(1)		04-9991010	04-9990006	ronisn@013.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מצב קיים: תוספת שטחי בניה למגרש מס' 136 בישוב לבון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 75 מ"ר לסך שטחי הבניה המותרים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	136

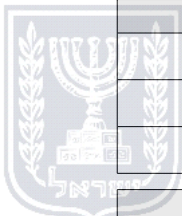
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א (ע"פ מש/מק/146 /2)	1,455	100
סה"כ	1,455	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,454.95	100
סה"כ	1,454.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גובה מרבי לבנייה - 2 קומות (7מ')</p> <p>2. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם:</p> <p>א. במסד הבנין: (החלק התחתון של הקירות עד לגובה 70 ס"מ מפני הקרקע) תותר בניה מאבן מקומית בלבד. האבן תהיה מהחלק החיצוני של גוש אבן, ותהיה גוון אפור. סידור האבן יהיה פראי, רומי או חאמי. האבן תהיה לא מסותתת.</p> <p>ב. בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית כמו בסעיף מסד הבנין, עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגוונים המשתלבים באזור: לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה.</p> <p>ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה.</p> <p>ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב ("חזית חמישית").</p> <p>3. הגגות יהיו שטוחים ואפקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה.</p> <p>4. מתקנים על הגג: כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו החומר בניה חיצוני של החזית. גובה מירבי למתקנים על הגג 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.</p> <p>5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.</p> <p>6. תנאי להקמת משרדים לבעלי מקצועות חופשיים - פתרון חניה בתחום המגרש.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים (במידה וקיימים). הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח תענה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי.</p> <p>2. עבודות פיתוח ותשתיות:</p> <p>א. בכל בניה בשטח התוכנית לא תותר בניית קירות תומכים בגובה מעל 3 מ'. הפרש גובה של יותר מ- 3 מ' יחייב בניית קיר נוסף במרחק מינימלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.</p> <p>ב. כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות גושי סלע (קליפת הסלע) בגוון אפור, ללא סיתות. בנוסף או לחילופין, ניתן לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ג. בכל בניה בשטח התוכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% יבנה קיר תומך בחלק התחתון של המגרש במרחק של עד 7 מ' מהמקום המיועד של המבנה, לפני תחילת עבודות העפר לצורך בניית המבנה. על מנת למנוע דירדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בניית קיר תומך במרחק הקטן מ- 7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.</p> <p>3. עודפי עפר יפוננו ע"י מפתחי המגרשים, ע"פ אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים ע"פ צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא</p>



4.1	מגורים א'
	<p>יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודות הבניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית. 4. שיקום סביבתי: היוזם בניה בתחום התוכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה ישוקמו לפי תוכנית שתילה שתוגש לרשות המקומית כחלק מתוכנית הפיתוח. שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור איכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק ווודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>
ג	<p>ביוב בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קווי ביוב בתחום שבין קווי הבנין לגבול המגרש, בתנאי שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי.</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)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי	5	5	5	5	2	7	1	40	325	(1)	(1)	17	308	1455	136	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) הועדה המקומית רשאית, על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל, להתיר בניית חלק מהמבנה במפלס שמתחת למפלס הכניסה כל עוד אינו חורג מסה"כ אחוזי הבני המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הנחיות מיוחדות</p> <p>כל הוראות תכניות ג/במ/146 ו מש/מק/146/2 שלא שונו מכוח תכנית זו ימשיכו לחול.</p>	<p>6.1</p>																								
<p>6.2 חניה</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחניה ע"פ תקן חניה התשמ"ג-1983 ועפ"י התוכניות המאושרות. יש להקצות את מקומות החניה המתאימים ע"פ דרישות התקן. מקומות החניה יהיו בגבולות המגרש כפי שיפורט בהיתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.2</p>																								
<p>6.3 חשמל</p> <p>1. חשמל: א. תנאי למתן היתר בניה יהי תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: א. לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <table border="0" data-bbox="223 1008 1262 1590"> <tr> <td>מהתיל 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-----20.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו-----35.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח נמוך-----0.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח גבוה-----3.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ארון רשת-----1.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>שנאי על עמוד-----3.0 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>ב. על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל המרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי הבטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. ג. לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק קטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על או עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, מונח הדפסה 9, אלא לאחר שניתנה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	מהתיל 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-----3.0 מ'		כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל		ארון רשת-----1.0 מ'		שנאי על עמוד-----3.0 מ'		<p>6.3</p>
מהתיל 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-----3.0 מ'																									
כבלי חשמל מתח עליון-----בתיאום עם חברת חשמל																									
ארון רשת-----1.0 מ'																									
שנאי על עמוד-----3.0 מ'																									
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>מים: מקור מי השתיה יהיה חבור לרשת המים של הישוב, המים יסופקו למבנים באמצעות צנורות</p>	<p>6.4</p>																								



6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>מים מרכזיים ויסתעפו מהם למבנים בהתאם לדרישות משרד הבריאות, ובכפוף להוראות הל"ת.</p> <p style="text-align: right;">ביוב:</p> <p>היתר בניה יותנה בתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לשביעות רצון הועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p style="text-align: right;">אשפה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות המועצה האזורית.</p> <p style="text-align: right;">ניקוז:</p> <p>תנאי להיתר בניה בתחום התכנית- תכנון וביצוע פתרונות נאותים לתפיסת מי נגר עילי והרחקתם אל מערכות ניקוז תת-קרקעיות או הרחקה אל תוואי זרימה טבעיים עפ"י הנחיות מהנדס המועצה. הבטחת ניקוז השטח תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p>	



6.5	תקשורת
<p>טלפונים:</p> <p>רשת הטלפונים וההזנות יהיו תת-קרקעיים.</p> <p style="text-align: right;">תקשורת:</p> <p>תותקן רשת תת-קרקעית והזנות תת-קרקעיות לחיבורים לטלויזיה בכבלים. אנטנות רדיו וטלויזיה יהיו מרכזיות משופות לכל קבוצת בתים. לא תותר התקנת אנטנות באופן אחר.</p>	

6.6	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה.

