

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0629030

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 40, לוטם

צפון

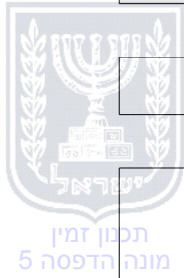
מחוז

מרחב תכנון מקומי משגב

תכנית מפורטת

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

תכנית לשינוי קו בניין קדמי בהתאם לפרגולה קיימת, שהולכים לסגור אותה, והגדלת אחוזי בניה ב - 50 מ"ר.



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 הוראות וזכויות בניה במגרש 40, לוטם
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	205-0629030
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.500 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	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, 62א (א) סעיף קטן 4

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

משגב

קואורדינאטה X

233661

קואורדינאטה Y

754344

1.5.2 תיאור מקום

לוטם, שכונה אמצעית, רחוב אלון, בית 14.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

משגב - חלק מתחום הרשות: לוטם

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לוטם		14	

שכונה

אמצעית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19263	מוסדר	חלק		67

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 9150	40

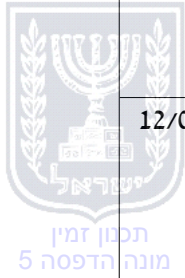
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 9150	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9150 ממשיכות לחול.	4901	4214	12/07/2000
מש/ מק/ 9150 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מש/ מק/ 9150 ממשיכות לחול.	5121	260	24/10/2002



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: 250	1	13/03/2018	גידי כורם	13/03/2018		לא

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



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	אברהם שמש			לוטם	(1)				avi_she@netvision.net.il
	פרטי	הדס שמש			לוטם	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: לוטם, רחוב אלון, בית 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם שמש			לוטם	(1)				avi_she@netvision.net.il
פרטי	הדס שמש			לוטם	(1)				

(1) כתובת: לוטם, רחוב אלון, בית 14.

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	(1)		04-6558211	04-6558213	
חוכר		אברהם שמש			לוטם	(2)				avi_she@netvision.net.il
חוכר		הדס שמש			לוטם	(2)				

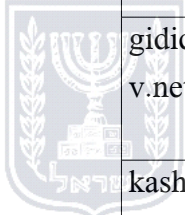
(1) כתובת: חרמון 2.

(2) כתובת: לוטם, רחוב אלון, בית 14.

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		גידי כורם אדריכלים בע"מ	חרשים	חרשים		04-9873263		gidico@zaha v.net.il
	מודד	עלי קשקוש	1199		נחף	(1)		04-9984066		kashkoosh119 9@gmail.co m

(1) כתובת: נחף מרכז הכפר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 40, לוטם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי בהתאם לקונטור פרגולה קיימת.
- הגדלת שטחי בניה.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	40

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	499.8	100
סה"כ	499.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	- מגורים - משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כגון: רופאים, אדריכלים, אומנים, עורכי דין, מהנדסים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אזור זה נועד לבניית מגורים בלבד אך מותר יהיה לכלול בו מקלטים ומבני עזר, כגון מחסן לציוד וחניה. יותר השימוש בקומת הקרקע לצורך משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. לא יותר שימוש לכל מקצוע העלול לגרום מפגע כלשהו לדיירי הרחוב כגון: רעש, לכלוך, זיהום אויר וריחות. - כל תוספת בניה תהיה תואמת לחומרי הגמר של מבנה המגורים הקיים. - מסדים ומרפסות: במקרה של שיפועי קרקע חזקים ניתן להוסיף קומת מסד נמוכה בתנאי שגובה הבניין בחלק הנמוך לא יעלה על 8 מ' (לא כולל שיפוע גג). לא יותר תוספות ושינויים כגון סגירת מרפסות מעבר לאחוזי הבניה המותרים. - מחסנים, מבני עזר: תותר הקמת מבנה עזר אחד. מבנה העזר יהווה חלק ממבנה המגורים ובמסגרת מרווחי הבניה המותרים. גובה מבנה העזר לא יעלה על 3 מ' ובכל מקרה לא יעלה על גובה בית המגורים. חומרי הגימור של המחסן ו/או מבנה עזר יהיו זהים לאלו של מבנה המגורים. מבני העזר שהם מחסן או חניה מקורה יכללו בחישוב שטחי השירות המותרים. - חניה: פתרון החניה יהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות תכנון ובניה בדבר התקנת מקומות חניה תשמ"ג - 1983. תותר בנית חניה מקורה אשר גודלה לא יעלה על 30 מ"ר בתחום המרווח הקדמי או הצדדי ובלבד שהדבר לא יפגע בחזית האדריכלית ובחזית הנופית של הרחוב. קו בניין צידי - 0 מ' וקדמי - 0 מ', בהסכמת וחתימת השכן הגובל, הקיר הגבול עם המגרש השכן יהיה אטום וללא פתחים, ניקוז גג המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש. הגימור יהיה כדוגמת הבית או מעץ טבעי מטופל. - מתקן כביסה: יוסתר מהרחוב. פתרון אדריכלי למסתור כביסה יוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה. - מכלי גז: יוצבו מאחורי מסתור צמוד למבנה המגורים. - מערכת אנרגיה סולרית: יינתן פתרון אדריכלי אחיד מתאים לדודי שמש במסגרת בקשות להיתרי בניה, ע"פ הנחיות הועדה. על "מראות" הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במערך הגג.
ב	בינוי ו/או פיתוח - היתרי בניה יינתנו רק אם לתכנית הבינוי תצורף תכנית פיתוח וגינון. במידה ולא קיימת תכנית בינוי תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש. - מספר שטחים של צומח טבעי יישארו בלא נגיעה על מנת לשמור על רצף. - ישמרו דרגשי הסלע בשטח. - פיתוח המגרש יפגע בצורה מינימלית בעצים קיימים ובצומח הטבעי. - מפלס מגרש לא יהיה גבוה מ- 5 מ' מעל הכביש או נמוך מ- 4 מ' מתחת לכביש. (במקרה של מגרש מדורג הכוונה למפלס הקרוב לכביש). - כל הקירות התומכים וכל הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדרושים לפיתוח השטח יבנו מאבן מקומית מקצוות של גושי סלע, (קליפת הסלע) בגוון אפור ללא סיתות. בנוסף או לחלופין, ניתן

4.1

מגורים

לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ ע"פ פרט שיאושר ע"י הועדה המקומית.

- כל בניה של מבנה כלשהו בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצדי 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 דרדור סלעים ויצירת שפך עפר. הועדה המקומית רשאית לחייב בנית קיר תומך במרחק הקטן מ- 7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.

- עודפי עפר יפוננו למחצבת לוטם, במידה ואתר זה לא יכול לקלוט יותר עודפים, הם יפוננו למחצבת כבול. זאת בתאום עם רכז המחלקה לאיכות הסביבה במועצה אזורית משגב.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	40	גודל מגרש מזערי 499	עיקרי 270	שרות 30	300	42	1	(1)	מעל הכניסה הקובעת 2 (2)	3	3	4	(3)

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) 7.5 מ' גג שטוח, 8.5 מ' גג משופע.

(2) + עליית גג.

(3) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****הנחיות מיוחדות**

כל הוראות תכניות ג/9150 ומש/מק/1/9150 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

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.

מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4**חניה**

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.

6.5**חשמל**

- 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. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בפרווחים 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:

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 - 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 35.0 מ'

6.5

חשמל

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'

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 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 עבודות 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)

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

הריסת הבניה החורגת מגבולות המגרש.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.