

הוראות התכנית

תכנית מס' 205-0736934

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 206_לבון

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 להגדלת אחוזי בניה ב 7% ושינוי קווי בניין בהתאם לקיים ולאפשר בניית חניה מקורה מחומרים קשיחים כגון בטון לחניה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי הוראות וזכויות בניה במגרש 206_לבון

מספר התכנית 205-0736934

1.2 שטח התכנית 1.452 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 62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 227310

קואורדינאטה Y 761020

1.5.2 תיאור מקום

לבון שכונה צפון מזרחית רחוב אלמוג 4.

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	לבון	4	

שכונה צפון מזרחית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21163	לא מוסדר	חלק	104	

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

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



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				אברהמוף חני עדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אברהמוף חני עדי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/11/2019	אברהמוף חני עדי	11: 52 27/11/2019		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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	גרשון צאושו			כרמיאל	עגור	4			gershon@chaban.co.il
	פרטי	ורה צאושו			כרמיאל	עגור	4			gershon@chaban.co.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהמוף חני עדי	45031	אדריכלות החן	מנות	(1)		077-4261274		archen@archen2010.com
	מודד	עארף אברהים	1228		כסרא-סמיע	(2)		04-9572294		arefeb@enter.net.il

(1) כתובת: מנות.

(2) כתובת: ת.ד. 54.

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 זכויות בניה במגרש 206_לבון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחי בניה

- שינוי קווי בניין לצורך הסדרת בניה קיימת.

- שינוי הוראה בדבר חומרי הגמר לחניה מקורה בקו בניין צידי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	206

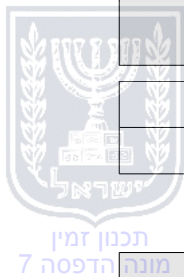
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,452	100
סה"כ	1,452	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	1,452.03	100
סה"כ	1,452.03	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מבני עזר, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. חומרי הגימור המותרים במבני המגורים הם : א. במסד הבניין : (החלק התחתון של הקירות עד גובה 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. ב. בשאר חלקי הקיר : אבן מקומית כמו בסעיף א', עץ, זכוכית, טיח או התזה, בגווני המשתלבים באזור : לבן שבור, אפור, קרם, בז'. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה. ג. מקור אספקת האבן יהיה מאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח שאושר לבניה. ד. הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי על גגות המבנים, או כל חומר גימור אחר, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב (חזית חמישית). 2. גגות : א. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים בגג או בחלק אחר במבנה. ב. מתקנים על הגג : כל מיכל מים על הגג או מתקן ומכשיר אחר הבולט מעבר למעקה הגג, יחויבו במסתור מבונה מאותו חומר בניה חיצוני של החזית. גובה מרבי למתקנים על הגג- 1.5 מטר מעל הגג הבנוי. 3. חניה : יש להקצות שטח חניה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. החניה יכולה להיות מקורה במבנה מחומרים קלים כגון : עץ, מתכת, או קרוי בטון. ו/או משולבת בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. לחליפין ניתן למקם אזור חניה מתחת לקומת מגורים. במקרה זה החניה חייבת להיות סגורה מכל הצדדים פרט לצד הכניסה. הגובה הפנימי באזור החניה לא יעלה על 2.2 מטר. 4. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת. 5. במבנה המגורים ניתן לכלול אזור שטחי שרות סגור כחלק מקומות המסד או במקום אחר. שטח אזור השירותים לא יעלה על 20% משטח יחידת המגורים. גובה אזור השרות לא יעלה על 2.2 מטר. שטח אזור השרות ייכלל במניין השטח הבנוי. 6. שמירה על ערכי נוף : מיקום המבנה בכל מגרש ומגרש יקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף (כגון : משטחי סלע, שיחים, עצים) הנמצאים במגרש ותוך הימנעות מפגיעה בהם. תנאי להוצאת היתר בניה, הגשת תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים, שיחים וערכי טבע נוספים, אם קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף בשטח המגרש שאינו בנוי. 7. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קווי ביוב בתחום שבין קווי הבניין לגבול המגרש, בתנאי

מגורים	4.1
שקו הביוב הוא מקומי ולא ראשי ומשרת עד 5 יחידות דיור.	
8. תנאי למתן היתר בניה : הריסת קיר קיים בגבול מגרש צידי (אזור החניה) ובתנאי שגובהו לא יעלה על - 1.5 מ'.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
		עיקרי	שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי					
מגורים	206	1452	327	24	40	1 (1)	7	2	(2)	(2)	5	5

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

הערה ברמת הטבלה:

א. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי ושטחי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. הוועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי ושטחי בנייה משטח עיקרי לשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למגרש.

(2) לפי תשריט מצב מוצע, קו הבניין המסומן בצבע תכלת הנו עבור חניה בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

כל הוראות תכניות ג/במ/146 ו- מש/מק/2/146 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**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 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 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'

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.

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

6.3

חשמל

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 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)

6.4

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 התכנית, 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.

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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.

6.5

הוראות פיתוח

1. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ותכנית פיתוח בליווי אדריכל נוף, בין אם כמסמכים הכלולים בבקשה להיתר בניה ובין אם כמסמכים נפרדים המקדימים לבקשה להיתר בניה.
2. עבודות הפיתוח בתחום המגרש יבוצעו עפ"י תכנית מאושרת בוועדה מקומית לתכנון ולבניה ולשביעות רצונו של מהנדס המועצה. לא תינתן תעודת גמר טרם הושלמו העבודות עפ"י התכנית המאושרת.
3. בכל שטח התכנית 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.
4. 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 לגדר באמצעות רשתות מתכת או עץ עפ"י פרט שיאושר על ידי הועדה המקומית.
5. בכל בניה של מבנה כל שהוא בשטח התכנית בשטח בו השיפוע הצידי עולה על 30% ייבנה 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 בניית קיר תומך במרחק הקטן מ-7 מ', על פי תנאי השטח במגרש ומיקומו.
6. תכנית הפיתוח תכלול את תכנית מערכת הביוב ושילובה במערך ובמתקני הביוב הקיימים. כמו כן תכלול תכנית הפיתוח מערכת ניקוז מי גשמים.
7. עודפי קרקע יפוגו ע"י מפתחי המגרש, עפ"י אישור הרשות המקומית, למקום שמיועד לכך, או למקומות מאושרים עפ"י צרכים המשתנים מעת לעת בתחומי מוא"ז משגב, ובשום מקרה לא



6.5	הוראות פיתוח
	יערמו במקומות בהם יהוו הפרעה או מטרד חזותי. יאסר לשפוך שפך בניה ו/או לאחסן מלאי סלעים מחוץ למגרש שבתחומו מתבצעת עבודת בניה, אלא רק במקום שתואם ואושר מראש ע"י הרשות המקומית. 8. שיקום סביבתי : היוזם בניה בתחום התכנית יחדש את הצמחיה הטבעית באזור. המדרונות אשר ייפגעו במשך תהליך הבניה לפי תכנית שתילת שתוגש לרשות המקומית כחלק מתכנית הפיתוח. שיקום המדרונות וטיפול בשפכי עפר יבוצע עם סיום עבודות הפיתוח. לא יינתן אישור לאכלוס בטרם בוצעו עבודות השיקום והדבר נבדק וודא ע"י מפקח בניה מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה.

6.6	פיקוד העורף
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

6.7	שרותי כבאות
	לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית בשטח התכנית אלא אם אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה כיסוי ברשת הידרנטים לפי דרישת מכבי אש ולשביעות רצונם.



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

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הנו מיד עם אישורה.

