

17.11.03 ע"ש

חגית מ.מ.

2-4803

תאריך עדכון: 24 אוגוסט, 2003

5

מחוז הצפון
מרחב תכנון מקומי: משגב
תחום שיפוט מוניציפלי: מועצה איזורית משגב
שם הישוב: לבון

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית: מפורטת ג/ 13545 - לבון - שינוי ל-ג/ במ/ 146, שינוי ל- מש/ מק/ 146 / 1

מטרה עיקרית ומקום: הגדלת שטח הבניה הכולל המותר במגרש מס' 20 בלבון.

1.2 מקום התכנית: לבון, שכונה א', אזור מגורים 2, מגרש מס' 20. גוש 18811, חלק מחלקה 12, נ.צ. מרכז: מזרח: 177300 צפון: 260663.

1.3 שטח התכנית: 1156 מ"ר.

1.4 בעלי עיני:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מחוז הצפון, ת"ד 580 נצרת עילית 17105, טל' 04-6558211, פקס 04-6560521.

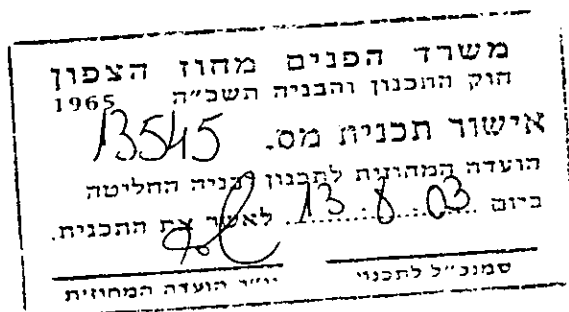
יזמי התכנית: בני ויעל ברץ, הילדסהיימר 3, תל-אביב, טל' 03-6073777, פקס 03-6963115.

מגישי התכנית: בני ויעל ברץ, הילדסהיימר 3, תל-אביב, טל' 03-6073777, פקס 03-6963115.

עורך התכנית: גולן אדריכלים בע"מ, אדריכל בני שנהר, רשיון מס' 33608, רח' טשרניחובסקי 25 חיפה, טל' 04-8338850, פקס 04-8338851.

1.5 יחס לתכניות אחרות:

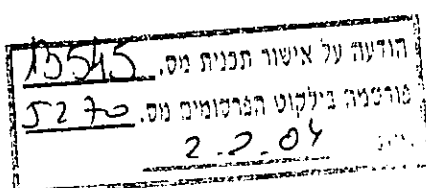
תכנית מפורטת מקומית: התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' ג/ במ/ 146, ו- מש/ מק/ 146 / 1 המאושרות. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.



1.6 מסמכי התכנית:

תקנון בן 7 עמודים - מסמך מחייב.
תרשים סביבה בקו"מ 1:1250 - מסמך מחייב.
נספח בינוי - מסמך מחייב.

1.7 תאריך הכנת התכנית: ספטמבר 2002.



1.8 הגדרות ומונחים: משמעותם של המונחים בתכנית זו תהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9 טבלת שטחים

מזב קיים		מזב מוצע		יעוד
שטח (מ"ר)	אחוזים	שטח (מ"ר)	אחוזים	
1156	100%	1156	100%	מגורים א2

פרק 2 - מטרת התכנית ועיקר הוראות התכנית

2.1 מטרות התכנית:

הוספת שטח למטרת עיקריות - מגורים, ושטחי שרות נלווים, במגרש המיועד למגורים באיזור א2, באופן התואם את שטחו של המגרש לעומת הגודל הממוצע של יתר המגרשים באיזור זה.

2.2 עקר הוראות התכנית:

2.2.1 הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למטרת עיקריות ומטרת שרות.

2.2.2 שיטת קווי בנין כדלקמן:

- שיטת קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0, מתחת לפני הרחוב ולפי נספח הבינוי.
- שיטת קו בנין צדדי מערבי מ-3 מ' ל-0, מתחת לפני הרחוב ולפי נספח הבינוי.

2.2.3 הוספת קומה חלקית, תת קרקעית, מבלי לשנות את הגובה המותר במטרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים: (טבלה)

יעוד הקרקע	שטח בניה עיקרי מוצע (מ"ר)	מספר יחידות הדיור
מגורים א2	315	1

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1 רשימת התכליות והשימושים

- כללי: לא יינתן היתר להקמת בנין ולא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא, פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האיזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

- איזור מגורים א2: יישמש למגורים, חניה, מבני עזר, משרד לבעל מקצוע חופשי. (ראה הערה בסעיף 3.2.2)

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה

לא יינתנו היתרי בניה אלא בהתאמה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.
טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים
תשנ"ב 1992).

3.2.1 מצב קיים לפי ג/במ/146, מש/מק/1/146

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קווי בנק			אחוזי בניה/ שטח בניה מכסימלי (מ"ר)						(3) גובה בניה מכסימלי		צפיפות/ מס' יח"ד למגרש
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	תכנית	סה"כ	מס' קומות	מסרים	
מגורים א2	550	(1) 0/3	5	(1) 0/5			40%	10%	50%	(2) 50% 250 מ"ר	2	7	1

הערות:

- (1) קווי בנין 0: עבור מבנה חניה בלבד, עד עומק 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש.
- (2) שטח הבניה הכולל לא יותר מ- 250 מ"ר.
- (3) הגובה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה.

3.2.2 מצב מציע

שם האיזור (שימושים עיקריים)	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	קוי בנן			שטח בניה מכסימלי (מ"ר)					גובה בניה מכסימלי ⁽²⁾		צפיפות/ מס' יח"ד למגרש	
		צדדי	אחורי	קדמי	מעל מפלס הכניסה "	מתחת למפלס הכניסה	שטחים עיקריים	שטחי שרות	תכנית	סה"כ	מס' קומות		מסרים
מגורים א2	550	0/3 ⁽¹⁾	5	0/5 ⁽¹⁾	295	120	315 ⁽⁴⁾	100	300	415	2 ⁽³⁾	7	1

* תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות:

- (1) קווי בנין 0: - עבור מבנה חניה עד עומק 6 מ' מהגבול הקדמי של המגרש.
- עבור בנייה שמתחת למפלס הרחוב, כמסומן בנספח הבינוי.
- (2) הגובה יימדד מפני קרקע טבעית או חפורה.
- (3) מותרת קומה נוספת חלקית, תת קרקעית, שאינה משנה את גובה הבנין במטרים.
- (4) השטח העיקרי המיועד למשרד לבעל מקצוע חופשי לא יעלה על 65 מ"ר, ולא יעשה בו כל שימוש למטרה אחרת.

3.3 הוראות נוספות

א. הוראות והנחיות נוספות - אדריכלות

1. חומר הגימור המותרים הם:

- 1.1 במסד הבנין תותר בניה מאבן מקומית בלבד, לא מסותתת, בסידור פראי, רומי או חאמי.
- 1.2 בשאר חלקי הקיר: אבן מקומית, טיח או התזה בגוונים המשתלבים באיזור: לבן שבור, אפור, קרם, עץ או זכוכית. לא יותר שימוש באבן נסורה לבנה.
- 1.3 מקור אספקת האבן יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, או מסלע בתוך השטח.
- 1.4 הועדה המקומית רשאית לחייב כיסוי גרנוליטי או אחר על גגות המבנים, במבנים שהגג שלהם נצפה ממקום אחר בישוב.

2. הגגות יהיו שטוחים ואופקיים. לא יותר שימוש ברעפים.

3. כל מתקן על הגג הבולט מעבר למעקה יחוייב במסתור מבונה מחומר החזית. גובה מירבי 1.5 מ' מעל הגג הבנוי.

4. לא תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגגות שלא בהתאם להוראות האדריכליות והטפיות המפורטות. על מראות הקליטה להיות בקו הגג ללא בליטה, על הדוד להיות מוסתר במעך הגג.

5. לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

6. קיחי חניה יותר מחומרים קלים (עץ/מתכת), וכן יותר שילוב החניה בקיר תמך כחלק מפיתוח המגרש. יותר למקם חנייה מתחת לקומת מגורים, ובמקרה זה החניה תהיה סגורה מכל הצדדים פרט לכניסה. גובה פנימי בחניה לא יעלה על 2.20 מ'.

7. ניתן לכלול אזור או איזורים לשטחי שרות, ששטחם לא יעלה על 100 מ"ר. שטח איזור השרות יכלול במנין השטח הבנוי כמפורט בטבלה בסעיף 3.2.2.

8. מיקום המבנה במגרש ייקבע בהתחשב בערכי טבע ונוף הנמצאים במגרש תוך הימנעות מפגיעה בהם. בהיתר הבניה תוגש תכנית פיתוח למגרש, הכוללת סימון עצים קיימים. הועדה המקומית תאשר את הבניה רק אם תכנית הפיתוח עונה על צרכי שמירת הנוף.

9. בתוך מגרשי המגורים ניתן להעביר קו ביוב במרווח, בתנאי שהוא קו מקומי, המשרת עד 5 יח"ד.

10. פיתוח השטח:

- 10.1 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.
- 10.2 כל הקירות התומכים, הגדרות הבנויות וקירות כלשהם הדחשים לפיתוח השטח, יבנו מאבן מקומית, מקצוות של גושי סלע (קליפת הסלע), בגוון אפור, ללא סיתות.
- 10.3 עודפי עפר ופסולת חפירה ובניין יפוגו רק לאתרים מאושרים, ובשום אופן לא יושארו בשטח.

ב. תשתיות

1. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה האיזורית.
2. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה היום הבטחת ניקוז לכל השטח באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האיזורית.
3. 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.
4. פסולת: תכנית הבינוי של המגרש תמחיש את אופן איסוף וסילוק הפסולת הביתית.
5. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:
- 5.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרחב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרחב ביותר של במבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.
בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה:

- במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/ מתח על בטיים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
- 5.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
מ- 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.
 - 5.3 המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
 6. אשפה: סילוק האשפה יעשה ע"י המועצה האיזורית מעמדת ריכוז. לא ינתן היתר אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה ויסומן בהיתר. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר.

ג. הוראות כלליות

1. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכסן והבניה.
2. חניה: החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכסן והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הים הבטחת מקומות חניה כמדרש בתקנות.
3. הוראות הג"א: לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
4. כיו"א: קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
5. חלוקה
 - 5.1 תכנית זו כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה, בהתאם למצוין בתשריט.
 - 5.2 התוכנית מאפשרת חלוקה מספית למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצוין בטבלת הזכויות.
 - 5.3 חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום.
6. הפקעות: מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכסן והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י טהלי מנהל מקרקעי ישראל.
7. רישום: תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכסן שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצורכי רישום, וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכסן והבניה.

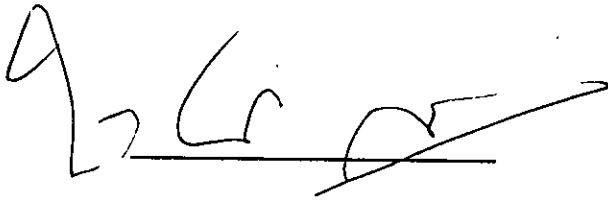
אין לנו התנגדות עיונית להכנתו בתנאי שיש תהליך נתיאגת עם
 רשות המבחן המוסמכת.
 חתומי תכנון נילסן אין בר כלי להכנת כל זכית
 לזכית ה...
 הודעה...
 בזה...
 לני...
 כש...
 ב...
 הודעה...
 הכרת...
 כל זכות...
 חתימתו...
 תאריך: 23/5/03
 מנהל מקרקעי ישראל
 מ... דאבון

פרק 4 - חתימות

בעל הקרקע



יזם התכנית



מגיש התכנית

גולן אדריכלים בע"מ
 טשרניחובסקי 25 ת"פ 35701
 רב קווי 8338850 פקס 8338851

עורך התכנית