

הודעה על אישור תוכנית מס' 12712/1
 מורשמת בילקוט פרסומים מס' S449
 מיום 09.01.06

הועדה המקומית משגב
 אישור תכנית מס' 12712/1
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 200509 ביום 01.08/05
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה

מחוז הצפון
 נפה עכו

מרחב תכנון מקומי - משגב
 תחום שפוט מוניציפאלי - משגב

תכנית מפורטת מס' מש/מק/12712/1
לבון - שלב ג'

יוזם התכנית:

חברת "אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ"
 רח' התעשייה 51, ת.ד. 204, נשר, מיקוד: 36601, טל: 04-8217171, פקס: 04-8214343

בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

עורך התכנית:

דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
 א.ת. תרדיון ד.ג. משגב, 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

~~הועדה המקומית משגב
 הפקדת תכנית מס' _____
 הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' _____ ביום _____
 מהנדס הועדה יו"ר הועדה~~

תאריך עדכון: 7 פברואר, 2005
 הודעה על הפקדת תוכנית מס' 12712/1
 מורשמת בילקוט פרסומים מס' S402
 מיום 31.05.05

מחוז הצפון
נפה - עכו
מרחב תכנון מקומי משגב
תחום שפוט מוניציפאלי משגב
שם הישוב: לבון

פרק מס' 1 זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' מש/מק/12712/1 לבון שלב ג'.
 תכנית זו תחול על השטח המתחם בקו כחול עפ"י תשריט תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

1.2 מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בישוב לבון.

| נ.צ. מרכזי: | מזרח: 227100 | צפון: 760950 |
|-------------|--------------|--------------|
| גוש | חלקה | חלק מחלקה |
| 18809 | | 1, 6, 9 |
| 18810 | | 28, 37, 38 |
| 18811 | | 10, 13 |

1.3 שטח התכנית:

שטח התכנית הוא כ- 66.84 דונם- מדודים באופן גרפי בתכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

1.4 בעלי עניין:

א. יוזם התכנית:

חברת "אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ"
 רח' התעשייה 51, ת.ד. 204, נשר, מיקוד: 36601, טל: 04-8217171, פקס: 04-8214343

ב. בעל הקרקע:

מדינת ישראל, בניהול מנהל מקרקעי ישראל
 ת.ד. 580 נצרת עילית 17105, נצרת עילית, טל: 04-6558211, פקס: 04-6560521

ג. עורך התכנית:

דניאל כהנא – אדריכל ומתכנן ערים (רשיון מס: 78363)
 א.ת. תרדיון ד.נ. משגב 20179, טל: 04-9990321, פקס: 04-9991321

1.5 יחס לתכניות אחרות:

○ שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.
 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין אחת התכניות הנ"ל, יקבע האמור בתכנית זו.

1.6 מסמכי התכנית:

א. הוראות התכנית כוללות 8 דפי הוראות בכתב – מסמך מחייב.
 ב. נספח בינוי – מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:250 – נספח מחייב.
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1.7 תאריך הכנת התוכנית:

| תאריך | |
|-----------------|--------------|
| 22 נובמבר, 2004 | הכנת התוכנית |
| 29 נובמבר, 2004 | עדכון 1 |
| | עדכון 2 |
| | עדכון 3 |

1.8 הגדרות ומונחים:

משמעות של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

פרק מס' 2 מטרות התוכנית ועיקרי הוראות התוכנית

2.1 מטרות התכנית:

- שינוי של קווי בנין הקבועים בתכנית.
- שינוי בהוראות אדריכליות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית:

- שינוי קו בנין אחורי ל- 3.0 מ' במקום 4.0 מ'.
- הסדרת מיקום מחסנים בהתאם לטופוגרפיה, עפ"י נספח בינוי.
- שינוי הוראות אדריכליות בנושאים הבאים: מיקום דודים וקולטים, התקנת פרגולות, גובה קירות פיתוח.

פרק מס' 3 הוראות התוכנית

3.1 רשימת תכליות:

3.1.1 כללי:

לא יינתן היתר בניה להקמת בנין ולא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית פרט לתכליות הרשומות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע או הבניין.

3.1.2 אזור מגורים כללי (חל על מגורים ב1, 2):

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף, למעט השינויים הבאים:

- יותר להקים מחסנים, בנפרד מהמבנה העיקרי, מתחת לחניונים תלויים בקו בנין קדמי= 0.0 מטר, או על פי נספח הבינוי, או על פי צורך תכנוני שנובע ממצבו הטופוגרפי של המגרש ביחס למפלס הרחוב שעימו הוא גובל.
- קירות ההפרדה בין המגרשים יוכלו להיות בגובה מרבי של עד 4.0 מ'.
- הפרש גובה של יותר מ- 4.0 מ' יחייב בנית קיר נוסף במרחק אופקי מינימאלי של 1.5 מ' מהקיר הראשון.
- דודים למים חמים ימוקמו בתוך חללי הבית ולא יותר למקמם ע"ג גג משופע, קולטי השמש ישתלבו בעיצוב הגגות.
- יותר להקים פרגולות מבטון או כל חומר אחר, עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס המועצה. מבנה הפרגולה יוכל בלוט עד 1.0 מטר מעבר לקו בנין צידי וקדמי.
- יותר לבנות נישא לתליית כביסה בגובה 1.80 מטר מעבר לקווי הבניין.

3.1.3 אזור מגורים ב 1:

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

3.1.4 אזור מגורים ב 2:

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

- 3.1.5 **דרכים :**
עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.
- 3.1.6 **שטח ליעוד מעורב: מבני ציבור, מסחר ושטח ציבורי פתוח :**
עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.
- 3.1.7 **שביל להולכי רגל :**
עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.
- 3.1.8 **שטח ציבורי פתוח :**
עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

3.2 טבלת זכויות ומגבלות בנייה:

א. מצב קיים עפ"י תכנית 12712/א (ע"פ תקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית, היתרים תשנ"ב 1992)

| מס' ייעוד | שטח מגרש בניינים במ"ר | מס' יחיד מרבית | שטח בניה מכסימליים במ"ר או ב-% | | שטח בניה מכסימליים | | מס' קומות | במטר | מס' קומות | גובה בניה מכסימלי | מרווחי בנייה במטרים | |
|-----------|-----------------------|----------------|--------------------------------|------------|--------------------|----------------|-----------|------|-----------|-------------------|---------------------|------|
| | | | מפלט כניסה | מפלט כניסה | מפלט כניסה | מפלט כניסה | | | | | צדד | קדמי |
| 4 | 700 | 2 | 57% | (1) | עיקריים 47% | שטחי שירות (3) | 2 | 7.0 | 2 | 7.0 | 3 | 5 |
| 4 | 415 | 1 | 50% | (1) | 40% | שטחי (3) | 2 | 7.0 | 2 | 7.0 | 3 | 5 |

ב. מצב מוצע:

| מס' ייעוד | שטח מגרש בניינים במ"ר | מס' יחיד מרבית | שטח בניה מכסימליים במ"ר או ב-% | | שטח בניה מכסימליים | | מס' קומות | במטר | מס' קומות | גובה בניה מכסימלי | מרווחי בנייה במטרים | |
|-----------|-----------------------|----------------|--------------------------------|------------|--------------------|----------------|-----------|------|-----------|-------------------|---------------------|------|
| | | | מפלט כניסה | מפלט כניסה | מפלט כניסה | מפלט כניסה | | | | | צדד | קדמי |
| 3 | 700 | 2 | 57% | (1) | עיקריים 47% | שטחי שירות (3) | 2 | 7.0 | 2 | 7.0 | 3 | 5 |
| 3 | 415 | 1 | 50% | (1) | 40% | שטחי (4) | 2 | 7.0 | 2 | 7.0 | 3 | 5 |

תערוך לטבלה: (1) בסמכות הועדה המקומית לאשר העברת שטחי בניה ממועל למפלט הכניסה אל מותרות למפלט הכניסה, ובתנאי שלא יעברו את סה"כ שטחי הבניה המותרים.

- (2) זכויות הבניה לפי האחוזים הנקובים בטבלה אך לא מעל 250 מ"ר (כולל שטחי שירות) – לפי הקטן מביניהם, ליחידות דיוור.
- (3) שטחי השירות למגורים ב 1 יחיד 10%, ולא יעלו על: 60 מ"ר לחניה, 14 מ"ר לממ"ד 10-1 מ"ר למחסן.
- (4) שטחי השירות למגורים ב 2 יחיד 10%, ולא יעלו על: 30 מ"ר לחניה, 7 מ"ר לממ"ד 5-1 מ"ר למחסן.
- (5) יותר לחקים מחסנים מותרות לחניונים חלויים בקו בנין 0 מטר עפ"י תכנית הבניה.
- (6) יותר לחקים פרגולות בבליטה של 1.0 מטר מקו בנין צדדי וקדמי.
- (7) יותר לחקים נישא לתליית כניסה בגובה של 1.80 מטר לעבר לקווי הבניין.

הוראות כלליות:

3.3

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

עבודות פיתוח ותשתיות:

3.4

עפ"י תכנית מפורטת מס' ג/12712 שבתוקף.

תשתיות ושירותים:

3.5

א. **כללי** – לא יוצא היתר בניה ללא המצאת תכנית תשתיות וחיבורי בתים למערכות הנ"ל. התכנית טעונה אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ומחלקת הנדסה של המועצה האזורית.

ב. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

1. קווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב למבנה.

| | |
|---------|--|
| 2.0 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים |
| 1.5 מ' | ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים |
| 5.0 מ' | בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 11.0 מ' | בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') |
| 21.0 מ' | בקו מתח עליון עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') |

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

2. קווי חשמל תת קרקעיים:

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ:
מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו
מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט
אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

ג. חשמל:

1. אספקת החשמל תהיה מהרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.
2. כל קווי החשמל, מתח גבוה, מתח נמוך ותאורת רחובות בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. הוראה זו אינה חלה על קווים קיימים במתכונתם הקיימת. כל שינוי של קווים קיימים יהיה לקווים תת-קרקעיים.
3. שנאים יבוצעו על פי תאום עם חברת החשמל במבנה שימוקם בשטחים ציבוריים פתוחים או בשטח שמיועד למגורים.

ד. תקשורת:

מערכת תקשורת, טלפונים, טל"כ יהיו תת-קרקעיים.

ה. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים של הרשות המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

1. **ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

2. **ניקוז:**

כל השטחים בתחומי התכנית זו ינוקזו ממי נגר עיליים ע"י מערכת ניקוז משולבת עם תכנון הדרכים ותכנית הפיתוח של השטחים הציבוריים הפתוחים, עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

3. **סילוק אשפה:**

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לאצירת אשפה עפ"י הוראות הרשות המקומית ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י הנחיות הרשות המקומית.

3.6 הוראות כלליות:

א. **הפקעות:**

כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.

ב. **רישום:**

תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

ג. **חלוקה:**

1. תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט.
2. התוכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימאלי המצוין בטבלת הזכויות.
3. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התוכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תוכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 חוק התכנון והבניה.

ד. **היטל השבחה:**

הועדה המקומית לתכנון ובניה תגבה היטל השבחה בשיעור, בתנאים ובערכים שנקבעו בחוק, על פי התוספת השלישית בסעיף 196 א לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) על כל הצווים והתקנות הנוגעות לעניין.

ה. **תנאים לביצוע התכנית:**

תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

ו. **חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים 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.

ז. עתיקות:

בשטח התכנית לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

הוראות הג"א:

3.7

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

פרק מס' 4 חתימות:

אשל הירדן
יוזם ובע"מ

יוזם ומגיש התכנית: חברת "אשל הירדן ייזום ובנין בע"מ"

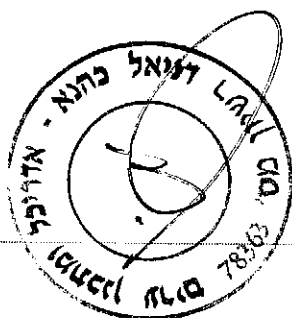
4.1

בעלי הקרקע: מדינת ישראל בניהול מנהל מקרקעי ישראל

4.2

הועדה המקומית לתכנון ובניה "משגב"

4.3



עורך התכנית: דניאל כהנא - אדריכל ומתכנן ערים

4.4